

Verdal 11.11.2014

Innherred samkommune
Plan-,byggesak-,mm
Postboks 130
7601 Levanger

GNR/BNR 37/181 NYTT ELEVINTERNAT VED SKOGN FOLKEHØGSKOLE

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV TIL UTARBEIDELSE AV DETALJREGULERINGSPLAN.

Bakgrunn

Viser til tidligere innsendt og godkjent søknad om rammetillatelse vedrørende utbygging av elevinternat ved Skogn Folkehøgskole, av 15.05.2014.

Rammetillatelsen ble opphevet av Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i vedtak av 20.10.2014.

Fylkesmannens vedtak er begrunnet i tolking av pkt 2.1 i planbestemmelser i "Bestemmelser og retningslinjer, kommunens arealdel".

Bestemmelsen omhandler unntak fra plankrav som gitt i Plan-og bygningsloven §11-10, nr 1.

Pkt. 2.1 i "Bestemmelser og retningslinjer, kommunens arealdel", har hele tiden vært kjent både for prosjekterende og saksbehandlere i Innherred Samkommune.

Den er imidlertid blitt tolket til å gi rom for en utbygging som omsøkt, uten behov for dispensasjonssøknad eller utarbeidelse av reguleringsplan.

Fylkesmannens behandling

Det har vært klager fra naboer vedrørende utbygging, fra planene ble kjent.

Naboenes merknader er hensyntatt, og prosjektet er vesentlig omarbeidet for å komme naboene i møte.

Naboklagene førte til at saken ble forelagt Fylkesmannen.

Ved Fylkesmannens behandling er ikke naboenes merknader tillagt vekt, det er punktet om unntak fra plankrav som er grunnlag for underkjennelse av gitt rammetillatelse.

Tiltakshavers ståsted

For tiltakshaver er det et vesentlig punkt at han har handlet i god tro, saken er ikke fremmet for å omgå gjeldende bestemmelser. Alt er gjort for å ha en korrekt og underbygget søknad om tillatelse til tiltak.

Kommuneplanens arealdel

”Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel” gjelder for alt areal innenfor Innherred Samkommune, og er dermed generelle, men den gir overordnede føringer for arealbruk som kan brukes spesielt.

Etter tett dialog med både administrasjon og politisk miljø i Kommunen, er det klart at en reguleringsplan som ville gitt rom for en utbygging som planlagt etter all sannsynlighet, ville blitt vedtatt.

Dispensasjonssøknaden.

Søknaden om dispensasjon fremmes, fordi en er kommet svært langt i byggesaken, med innhentede tilbud og entreprenører klare til å starte bygging.

En utsettelse vil for tiltakshaver bety en tilleggskostnad på bort imot kr 100 000,- pr mnd.

Dette anføres som grunnlag for søknaden selv om det i utgangspunktet ikke er objektive grunner for å kunne fremme søknad.

Vi vil her ta opp de forhold som ville vært viktige i forbindelse med en detaljregulering, og vil legge vekt på følgende:

- Infrastruktur
- Utnyttelsesgrad
- Forholdet til barn og unges vilkår
- Universell utforming

Infrastruktur:

Plan- og bygningsloven § 10-11 nr. 1 gir grunnlag for frafall om krav til regulering bla med begrunnelse i at forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

I dette tilfellet er både veg og parkeringsforhold ivaretatt og innhentet tillatelse fra Statens vegvesen. Trafikkmønstret for internatet sin del er forsøkt endret noe ved at trafikk på lokalveg er forsøkt forflyttet til fylkesveg. Dette vil bedre forholdene for myke trafikanter som ferdes lang lokalveg. Hovedadkomst til folkehøgskolen endres ikke.

Utnyttelsesgrad:

Planlagt utbygging gir en utnyttelsesgrad på ca 20 % BYA. Dette er i dagens plansammenheng en lav utnyttelsesgrad, og det vil ved en regulering være naturlig å legge inn en utnyttelsesgrad på 30-60 % BYA. (jfr. regulering for ny skole ved Røstad).

En regulering vil altså med all sannsynlighet gitt rom for en betydelig større utbygging.

Forholdet til barn og unges vilkår:

Ved all arealplanlegging skal barn- og unges vilkår gis fokus og behandles spesielt.

Dette prosjektet er i seg selv et tiltak for ungdom, og det er avsatt rikelig med areal for utomhus aktiviteter. Utearealer er også omtalt også i PBL § 11-10.

Universell utforming:

Det er i dag klare krav til universell utforming både ved arealplanarbeid, og bygging.

Eksisterende internatbygg ved Skogn folkehøgskole ivaretar ikke disse kravene.

Det vil i nybygget bli bygd egne hybler med spesiell tilrettelegging.

Ved den planlagte utbyggingen får en et nytt internatbygg som har god tilkomst og heis, og som ved sammenbygging med annen bygning etablerer en også tilsvarende tilkomst i denne bygningen.

Planformål:

Arealet som tilhører Skogn Folkehøgskole, og som er tomt for utbygging har vært brukt til folkehøgskole og internat siden 1914.

Det er derfor ingen ny og ukjent virksomhet som kommer som følge av byggesaken.

Det er heller ingen økt aktivitet som følge av utbyggingen.

Konklusjon:

Vi mener at en dispensasjon fra plankravet har klart større fordeler enn ulemper i forbindelse med byggesaken.

- De forhold som burde vært behandlet i en reguleringsplan er ivaretatt på samme måte som om en plan ble fremmet.
- Utbygging gir ingen økt aktivitet ved skolen, nybygget erstatter et internatbygg som ikke svarer til dagens krav.
- Det er ingen endring av planformål ved utbyggingen.
- Fylkesmannen har ikke gitt føringer som skulle tilsi at planlagt bygging ikke kunne skje.
- Dispensasjonen tilsidesetter ikke lov eller forskriftskrav.
- En reguleringsplan ville høyst sannsynlig ikke gitt andre forhold på byggetomta, enn de som fremkommer av byggesaken. Det er ingen kritiske forhold som ville endret mulighetene for en utbygging slik som den er planlagt.
- Trafikkforhold er avklart med Statens vegvesen.
- Dispensasjonen vil ikke gi presedens i forhold til bestemmelsen i pkt 2.1 for fremtidige saker, fordi fortolkningen nå er etterprøvd og kjent.
- Dispensasjonen minsker det økonomiske tapet for tiltakshaver som hele tiden har handlet i god tro, og utviklet sine byggeplaner innenfor gitte lover og forskrifter.

Med dette vil vi be om at det gis dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Skogn Folkehøgskole i forbindelse med bygging av nytt internat.

Med hilsen

Letnes Arkitektkontor AS

Per Audun Letnes

(sign).