



Vial AS
Auglendsmyrå 17 b
4016 STAVANGER

Dato: 20.09.2024
Saksnummer: 24/45257-10
Deres ref.:

Rammetillatelse, dispensasjon (3) - Gnr/bnr 18/16 - Sørmarkveien 20 - Midlertidige modulbygg for skole

Byggestedsadresse	Sørmarkveien 20
Ansvarlig søker	Vial AS
Tiltakshaver	Byggeprosjekter

Vi viser til din søknad mottatt 1 juli 2024, sist supplert 13.9.24

Tiltaket omfatter etablering av to nye skolebygg(modulbygg) i Sørmarkveien 20, gnr/bnr 18/16. Det er søkt om bruk opp til 3 år. Det er søkt dispensasjon fra:

- Regulert formål i plan 2691
- Regulert høyde i plan 2691
- § 5 park – plan 1975

Det er kommet nabomerknader på tiltaket.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Etablering og bruk av to nye skolebygg på hhv. 553 og 3691 m² BRA. Tillatelsen gjelder 3 år fra vedtaksdato.

Kommunen gir dispensasjon fra regulert høyde og regulert formål i plan 2691.
Kommunen gir dispensasjon fra § 5 i plan 1975. Dispensasjonene gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Tillatelsen er gjeldende 3 år fra vedtaksdato.

4. Samtykke fra arbeidstilsynet skal foreligge før byggene kan tas i bruk.
5. Samtykke fra helsesjefen skal foreligge fra byggene kan tas i bruk.
6. Detaljert utomhusplan skal sendes inn før byggene tas i bruk.
7. **Det skal settes opp skjerming i henhold til utomhusplanen mottatt 2.9.24. Dere må sende inn informasjon om detaljeringer (høyder og materialbruk) innen 1 januar 2025.**

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket

Det er søkt dispensasjon fra regulert formål, høyde og krav om opparbeidelse av park i plan 1975.

Etter pbl. § 19-1 kan det gis dispensasjon etter grunnlagt søknad. Vi viser til saken for en fullstendig oversikt.

Bakgrunnen for saken er den planlagte nye skolen for Vaulen. Der har det pågått en regulering, som Statsforvalteren fremmet innsigelser til. I april 2024 ga Kommunal- og distriktsdepartementet Statsforvalteren medhold. Reguleringsplanen ble ikke godkjent og per nå er det uklart hvordan veien blir videre. I mellomtiden har det pågått et arbeid med å sikre en tomt og midlertidige lokaler for elever og ansatte. Det er blitt vurdert flere tomtealternativer, men den nå omsøkte tomten (ca 22,5 daa inkl. kunstgressbanen) har blitt regnet som den som er mest egnet.



Figur 1 – skoletomten på ca 22,5 daa inkl. kunstgressbanen.

Gjeldende detaljregulering for Sørmarka idrettspark, planID. 2691, legger ikke opp til skolebruk, men har som formål å tilrettelegge for idrettsanlegg med baner og garderobebygg/klubbhus. Det er derfor søkt dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av modulbygg til skolebruk i 3 år. Det er også søkt dispensasjon for skolens gesimshøyde, samt § 5 i plan 1975, som er krav om opparbeidelse til park langs Sørmarkveien.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra. Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Formål i plan 2691

Formålet med planen er å tilrettelegge for idrettsanlegg med baner og garderobebygg/klubbhus. Hensikten er at området skal brukes til idrett. I bestemmelsene står det at det kan opparbeides gangveier, baner, mindre anlegg og konstruksjoner i samsvar med plan godkjent av Stavanger kommune. I tillegg er det lagt rette for et klubbhus og en nettstasjon.

Innregulert område er en del av et større sammenhengende område som benyttes til idrett. Det grenser til Sørmarka arena, som er stort innendørs anlegg. Det er også en fotballbane rett sør for barnehagen. Prosjektet setter ikke begrensninger på bruken området i dag legger opp til. Idrettsanlegget forblir intakt.

En ulempe kan være at klubbhuset det er tilrettelagt for eksempel ikke blir gjennomført. Det blir også en annen belastning for området rundt enn den som er regulert.

Fordelene betraktes som svært store samfunnsmessig. Elever og ansatte på Vaulen skole trenger midlertidige skolelokaler fra skolestart etter sommerferien 2025. Den omsøkte tomten har blitt vurdert som den som er mest egnet. Skolen blir nabo til Sørmarka barnehage og arena. Idrettsparken og byens største friområde ligger også tett på.

Vi anser fordelene som klart større enn ulempene. Hensynet bak formålet i planen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon gis.

Krav om opparbeidelse av park - § 5 plan 1975

§ 5 Park

Området langs Sørmarkveien skal ha et mest mulig grønt preg. Større trær i dette området skal bevares. Området mellom idrettshallen og Sørmarkveien skal opparbeides parkmessig. Det skal anlegges gang- og sykkelvei gjennom parkdraget fra parkeringsplass i nord til idrettspark i sør. Gang- og sykkelveien skal opparbeides i 3 m bredde og dimensjoneres for brannbil iht. brannvesenets krav.

Hovedhensynet bak arealformålet i grøntområder er å sikre allmenne rekreasjonsområder.

Plan 1975 ble vedtatt i 2007. Formålet med planen var å tilrettelegge for bygging av idrettshall hvor hovedaktiviteten skal være skøyte løp. Beltet mellom Sørmarkveien og utbyggingsområdet/parkeringen ble vurdert til å være for smal til å dekke idrettsaktiviteter, og det ble derfor bestemt at området burde ha mest mulig grønt preg.

Området vil ikke bli opparbeidet i tråd med bestemmelsen. Det vil bli brukt til lek/uteområder for elevene. Søker skriver at området vil fremstå som et grøntområde, samtidig som det tilrettelegges for lek. Hensynet anses med dette ikke som vesentlig

tilsidesatt. Samfunnsfordelene vurderes som store. Området vil nå kunne tas i bruk som en del av et større areal, med den hensikt å være et godt og grønt sted å være for elever ved Vaulen skole. Så lenge opparbeidelsen blir god, ser vi ikke særlige ulemper med å dispensere fra denne bestemmelsen.

Regulert gesimshøyde

Det er kun tillatt et klubbhus med høyde på maksimalt 8 meter gesims i området. Høyden er sammenfallende med den høyden plan- og bygningsloven legger opp til.

Hensynet bak bestemmelsene om byggehøyde er å kunne styre utbyggingsvolumet og byggehøyden i planområdet. Bestemmelsene (både fastsatt i plan, og i plan og bygningsloven) skal blant annet sikre lys, utsiktsforhold, åpenhet mellom bebyggelsen, ivareta naboers interesser og tilpasse bygninger til terreng og omgivelser.

Inkludert takoppstikk er byggene 9,8 og 9,7 meter høye. Takoppstikkene dekker mindre deler av taket og er trukket mot midten. Uten disse er gesims 7,4 og 7,3 meter høye. Takoppstikkene inneholder for øvrig ventilasjonsanlegg.

Det er lite bebyggelse i området. Noen eneboliger grenser i vest, og Sørmarka arena, med barnehage, i øst. Det er ingen særlig struktur som byggene vil bryte med. I tillegg viser soldigrammer at skyggevirkningene blir små for nabobebyggelsen. Vi mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene er at elevene får gode bygg å være i. Det er et visst antall elever som skal være her store deler av dagen, og det er viktig at bygget er teknisk godt. Ulempen er at regulert høyde blir brutt. Men det kun en liten del av bygget som overskrider den regulerte høyden. Byggene er heller ikke særlig høye i forhold til sin funksjon. Samtidig er det høyere bygg i området. Vi viser ellers til søkers begrunnelse. Fordelene anses som klart større enn ulempene. Dispensasjon gis.

Høring

Saken har vært på høring til regionale myndigheter. Nedenfor har vi summert uttalene punktvis, og trukket frem hovedmomentene. For øvrig viser vi til uttalene i deres helhet.

- Statsforvalteren i Rogaland har ingen vesentlige merknader til dispensasjonssøknaden, forutsatt at innendørs luftkvalitet, innendørs og utendørs støyforhold, og uteoppholds-areal blir tilstrekkelig ivaretatt i byggesaken.
- Statens vegvesen mener det er sentralt at støykravene ivaretas gjennom den perioden byggene brukes.
- Rogaland fylkeskommune peker på uteareal og støy som vesentlige faktorer, også for en midlertidig skole. De savner en vurdering av konsekvenser for den planlagte idrettsarenaen, og er kritisk til at sentrale vurderingsmoment ikke er belyst ved høringen. Det stilles også spørsmål til trafikksituasjonen. De skriver «*Ved en eventuell midlertidig og ikke ideell løsning i påvente av etablering av ny skole, må det være en klar forutsetning om at dispensasjonsperioden kan forventes å bli overholdt. Manglende planavklaring gjør at dette framstår som usikkert slik saken er presentert.*» Basert på opplysningene mottatt, frarådes dispensasjon.

Nabomerknader

Det foreligger flere nabomerknader. Vi legger ved merknadene med tilsvarende, og kommenterer her noen av dem.

Merknad fra 18/904 – 906

Eiere av 18/904 og 906 forlanger at det blir satt opp et støyisolerende tregjerde. De er også bekymret for anleggstrafikk, trafikk generelt, og ønsker regelmessige kontroller. De viser også til overvann fra dam på nordsiden av Sørmarkveien.

Merknad fra 18/905

Krever at støyisolerende gjerder settes opp langs eiendommene. Samtidig må eksisterende steingjerde istandsettes.

Merknad fra 24/178

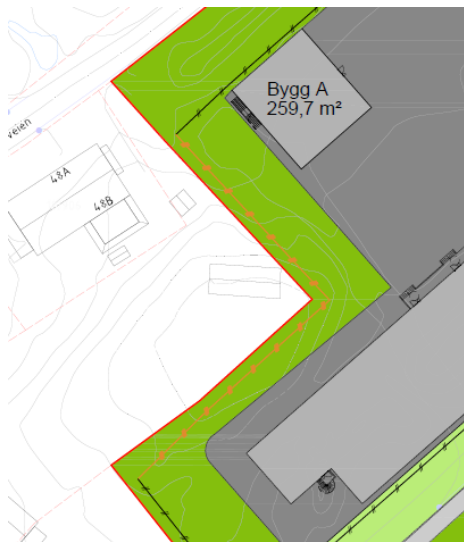
Mener at dette er en dårlig løsning. Beboere får mer støy og det blir økt risiko for barn og syklende.

Vår vurdering

Kommunen skal i samråd med Statens vegvesen ha en gjennomgang av trafikksikkerheten. Plasseringen er ellers vurdert som den som mest egnet. Det er et reelt og akutt behov for denne midlertidige skolen. Et forslag av regulering for «nye» Vaulen skole vil legges fram, men i mellomtiden må elever og ansatte ha midlertidige bygg. Her vil flere nære funksjoner kunne ligge tett inntil hverandre. Ulempen er at det ikke har vært en planprosess. Men med bakgrunn i midlertidigheten, anser vi tiltaket totalt sett som forsvarlig.

Krav til innendørs støynivå fra E39 vil bli ivarettatt med normale fasadeelementer etter TEK. Beregninger viser at støynivå på utendørs oppholdsplass i all hovedsak ligger under grenseverdi for utendørs støynivå i brukstid. Det blir vurdert som lite hensiktsmessig med ytterligere tiltak da det vil kreve omfattende tiltak utover støyskjerming langs sykkelstamvegen og kun ha effekt for en svært liten del av skolens uteområder.

Det er tett vegetasjon mellom skolen og boligeiendommene i vest. Likevel har vi stor forståelse for ønske fra 18/906 om en levegg mellom eiendommene. Det er tenkt et flettverksgjerde mellom hele lengden av tomten, jf utomhusplanen under. Men i rødt, mot bnr 906, har tiltakshaver foreslått skjerming. Vi setter vilkår om denne. Dere må sende inn detaljeringer av utformingen innen **1.1.2025**.



Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

[Bruk seriøse håndverkere](https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på

innbyggerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside [stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker](https://www.stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker).

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef byggesak

Simon Dybdahl
saksbehandler

Vedlegg

Svar til merknader

Kopi til:

Statsforvalteren i Rogaland, Postboks 59 Sentrum4001 STAVANGER

Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum4001 STAVANGER

Kurt Magnus Ludvigsen, Bjørkelunden 124018 STAVANGER

Roger Nesse, Sørmarkkroken 64019 STAVANGER

Tore Birkeland, Sørmarkveien 524019 STAVANGER

Byggeprosjekter, Postboks 80014068 STAVANGER

Bente Olsen, Sørmarkveien 624019 Stavanger

Gabriel Kjærvoll-Birkedal, Eskelandshagen 54028 STAVANGER

Ibrahim Katranci, Sørmarksvingen 44019 STAVANGER

Jostein Birkeland, Sørmarkveien 48 A4019 STAVANGER

Ture Skogen, Sørmarksvingen 3 B4019 STAVANGER

Statens vegvesen Region vest, Postboks 1010 Nordre Ål2605 LILLEHAMMER

Gabriel Birkeland, Sørmarkveien 504019 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42