



Norconsult AS  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Vår referanse: BYGG-2023/10960-13  
Saksbehandler: Arild Skurtveit  
Dato: 31.03.2023

## RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 22 Bnr 471  
Adresse : Torgny Segerstedts vei 14  
Tiltakshaver : EBE Prosjektavdeling (Arbeidssted)  
Tiltaket : Ventilasjonsbygg påbygg skole mm.

Vi viser til søknad mottatt 10.02.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 31.03.2023.

### 1. Søknaden gjelder

- Riving av dele av eksisterende tak og ventilasjonsrom.
- 2 stykk nye påbygg plassert på tak på eksisterende skolebygg
  - Påbygg 1. Ventilasjonsrom A, 316m<sup>2</sup> BRA/ 338,4m<sup>2</sup> BYA
  - Påbygg 2. Ventilasjonsrom B, 141m<sup>2</sup> BRA / 170m<sup>2</sup> BYA
- Ombygging/ arbeid innvendig
  - Montering av nye ventilasjonsrør frem til alle rom
  - Etablering av nye toaletter i 1 etasje
  - Oppgradering av brannskille og erstatning av noen innvendige dører
  - Diverse gjennomføringer i brannskille

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 Plankrav og Byggteknisk forskrift § 12-3 med hensyn til krav om heis. Det er søkt om en slik dispensasjon.

### 2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Riving av dele av eksisterende tak og ventilasjonsrom.
- 2 stykk nye påbygg plassert på tak på eksisterende skolebygg
  - Påbygg 1. Ventilasjonsrom A, 316m<sup>2</sup> BRA/ 338,4m<sup>2</sup> BYA
  - Påbygg 2. Ventilasjonsrom B, 141m<sup>2</sup> BRA / 170m<sup>2</sup> BYA
- Ombygging/ arbeid innvendig
  - Montering av nye ventilasjonsrør frem til alle rom
  - Etablering av nye toaletter i 1 etasje

- Oppgradering av brannskille og erstatning av noen innvendige dører
- Diverse gjennomføringer i brannskille

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

## **2.1 Dispensasjoner**

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 3.1 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra byggteknisk forskrift § 12-3 første ledd (a) om krav om heis, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

## **2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:**

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

## **2.3 Plassering på eiendommen**

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 13,4 meter for bygg A og 18,1 meter for bygg B til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

## **2.4 Høydeplassering**

Tiltakets maksimale høyde på kote +50, 3 meter (bygg A) og 46,8 (bygg B) godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4

## **2.5 Atkomst og avkjørsel**

Eksisterende forhold endres ikke

## **2.6 Helsevern godkjenning av barnehager og skoler**

Alle skoler og barnehager skal ha helsevern godkjenning. Det må innhentes planuttalelse før det bygges/endres, og helsevern godkjenning før bygget kan tas i bruk. Det er Miljørettet helsevern som behandler søknadene. Tiltakshaver må selv sørge for nødvendig godkjenning etter Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

# **3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

## **3.1 Planstatus**

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Byfortettingssone BY

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 11430000, FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE, ikrafttredelsesdato 24.03.1966 og er regulert til skolebygg

### 3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

### 3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Norconsult AS	962392687	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Arkitektur: Prosjektering arkitektur
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Brannkonsept: Brann teknisk notat/brannkonsept til forprosjekt
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Konstruksjonssikkerhet: Prosjektering konstruksjonssikkerhet
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Ventilasjon- og klimainstallasjoner: Prosjektering ventilasjon

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

### 3.4 Visuelle kvaliteter

Tiltaket i seg selv er utformet som 2 stykk påbygg plassert taket på eksisterende skole. Ventilasjonsrom A, utføres med valmtak og fasadekledning i mørk matt sink. Ventilasjonsrom B, utføres med flatt tak, og mørkmalt pusset overflate.

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 3.5 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 3.1 plankrav og byggteknisk forskrift § 12-3 førsteledd (a) med hensyn til krav om heis.

#### 3.1. Plankrav

Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

Det søkes om oppføring av to større påbygg/ ventilasjonsbygg plassert på tak, og er tiltak etter §20-1 bokstav a. Tiltaket kan ikke unntas plankravet, og det må søkes om dispensasjon.

Det søkes også om dispensasjon fra krav om heis etter TAK17 §12-3 første legg (a)

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.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon

### § 3.1 Dispensasjon fra plankravet

I bestemmelsen står det at «tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.»

Hovedhensynet bak plankravet i kommuneplanens punkt §3.1 er å sikre at eldre reguleringsplaner fases ut, og erstattes av ny plan basert på tidsriktig kunnskap om et område. Eldre reguleringsplaner er ikke nødvendigvis et godt nok styringsverktøy for ny bebyggelse/anlegg.

Plankravet skal videre sikre bred medvirkning gjennom offentlig ettersyn hvor planen legges ut på internett og evt. andre medier. Gjennom utarbeidelse av plan avklares blant annet risiko og sårbarhet, barns interesser, uteoppholdsareal, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, samt visuelle.

Omsøkt tiltak er for stort til at det kan søkes om unntak fra bestemmelsen, så vi søker om dispensasjon, men bruker likevel punkter som vist under kan unntas fra plankravet, iht KPA 2018-2030 §3 pkt. 3.3 da følgende vilkår er oppfylt:

- *Tiltaket ligger i by-fortettingssone (sentrumsformål) med tomtestørrelse mindre enn 1500m<sup>2</sup>. Tiltaket er noe større enn det som er kravet for unntak, og vi søker derfor om dispensasjon.*
- *Tiltaket gir ikke vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier. Tiltaket innebærer at det skal etableres påbygg som inneholder ventilasjonsrom, og vil ikke få noen påvirkning på for verken trafikk, kulturminner etc..*
- *Stedsanalyse er ikke utarbeidet, men vi mener at tiltaket samsvarer med langsiktige bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.*
- *Behov for teknisk infrastruktur er vurdert, og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.*
- *Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel.*
- *Høyde på bygget ligger innfor hva som er kravet i formålet «Sentrumsformål» i Kommuneplan Bergen med maks 4. etasjer og ligger under 15m fra gjennomsnitts terrengnivå.*

**Vi søker med dette om dispensasjon fra plankravet §3-1 i KPA Bergen 2018-2030, og vi søker godkjent omsøkt løsning som er vist på vedlagte tegninger.**

## **TEK 17 Kap §12-3 Heis**

Ortun skole har utganger direkte til terreng både fra plan 1 og fra plan 2. I eksisterende situasjon på Ortun skole er det en løfteplattform som er plassert ved hovedinngang og server alle tre etasjer i bygningen. Innvendig størrelse i stolheis i eksisterende løfteplattform er 1,1x1,5m. I den nye svømmehallen er det etablert en heis med innvendig størrelse i stolheis iht. krav i §12-3 Første ledd (a) og heis er plassert med tilkomst i nøytral sone.

Iht §12-3 Første ledd er det krav om heis i byggverk for publikum. Iht. §12-3 Første ledd (a) skal det i byggverk med tre etasjer eller flere være minst en heisstol med innvendig størrelse på minimum 1,1 x 2,1m.

Selv om det er en heis etablert med nøytral tilkomst i svømmehallarealet, så dekker den en annen inngang og heisen dekker ikke tredje etasje. Iht. §12-3 Første ledd (a) skal det etableres en heis med innvendig størrelse i stolheis på minimum 1,1 x 2,1m og det kan ikke etableres en løfteplattform, men på vegne av Bergen kommune velger vi å søke om dispensasjon fra å etablere en heis med overnevnte krav som skal dekke hovedinngangen til Ortun skole.

Det er etablert en løfteplattform ved hovedinngang, og den har innvendige mål som dekker minimumsmålene til «øvrige» heisstoler. Dagens løfteplattform er tilpasset eksisterende bæresystem i bygningen, men en heis iht. kravene i §12-3 Første ledd (a) vil gripe inn i eksisterende bæresystem, og medføre en stor kostnad. Estimert på denne kostnaden inkludert heisleveranse ligger på ca. 1.5 million. Dette mener vi er en for høy kostnad sett i lys av det som rehabiliteringen har som sitt utgangspunkt, nemlig nye ventilasjonsanlegg på skolen, og påbygg til etablering av de nye anleggene. Med en heis i anlegget som dekker to etasjer råder vi til at den eksisterende løfteplattformen fornyes med ny løfteplattform i sjakt som ivaretar dagens krav opp mot universell utforming. Ved fremtidig ombygginger av Ortun skole kan det vurderes hvor ny heis skal plasseres.

**Vi søker med dette om dispensasjon fra kravet om heis i §12-3 i TEK 17, og vi søker godkjent omsøkt løsning med løfteplattform som er vist på vedlagte tegninger.**

### **Hvorvidt hensynene bak regelen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig**

Etter formålsbestemmelsen i Pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Omsøkt dispensasjon fra plangrunnlaget og TEK 17 kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Samlet sett må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og vi mener at hovedhensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i vårt tilfelle. Når det gjelder fordelene mener vi helt klart at de er større enn ulempene.

I lys av at tiltaket er samfunnsnyttig, har store utfordringer med inn klima, og skal nå delvis rehabiliteres er det etter vår mening et nødvendig tiltak Bergen kommune v/EBE nå ønsker gjennomføre. Det foreligger etter vår vurdering en tilstrekkelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, og Norconsult som ansvarlig SØK og PRO legger til grunn at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for at dispensasjoner kan gis.

I denne konkrete saken søkes det om å etablere/ oppføre to påbygg på eksisterende skole. Påbyggene inneholder nye ventilasjonsanlegg som skolen er avhengig av for å oppnå godt inn klima. Påbygg av denne type og størrelse berøres av plankravet.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket.

Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

I denne saken plasseres tiltaket oppe på eksisterende skole, og berører omgivelsene i liten grad. Estetisk vil påbygg A, bryte litt med eksisterende arkitektur, men det vurderes at tiltaket ikke gir vesentlig negative konsekvenser. Både Byantikvar og Byarkitekt har vært involvert i prosessen. Bygningsmyndighetene har ut fra samfunnshensyn og en konkret vurdering av området vurdert at tiltakene ikke tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Det søkes også om dispensasjon fra bygging av ny heis jf. TEK10 §12-3 første ledd (a) I byggverk med tre etasjer eller flere skal minst én heisstol ha innvendig størrelse på minimum 1,1 m x 2,1 m.

I denne saken vil tilkomst til de to nederste etasjene samsvare med krav om universalutforming. Det søkes om å etablere en løfteplattform mellom 2 og 3 etasje med innvendige mål som ivaretar minste mål. Ny omsøkt løfteplattform erstatter tidligere plattform. På bakgrunn av det dette har bygningsmyndighetene vurdert at krav til universal utforming av offentlig bygg, er tilstrekkelig ivaretatt.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere:

- Området er ferdig utbygget
- Forhold som skal vurderes i en planprosess er belyst og ivaretatt.
- Skolen får etablert/ erstattet ventilasjonssystem som tilfredsstillende dagens krav til inneklima.
- Valg av utforming og materialer er utarbeidet
- Løfteplattform ivaretar kravene til universalutforming.

Ulempene vil være

- Det vil ikke være en fullgod løsning med heis etter tekniske krav
- Påbygg vil bryte med eksistensene hovedform.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

#### **4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen

Plan- og bygningsetaten

**Arild Skurtveit**

*Saksbehandler*

**Glenn Magne Kristensen**

*Seksjonsleder*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: EBE Prosjektavdeling (Arbeidssted), Hesthaugvegen 40, 5119 ULSET

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



