



STJERN ENTREPRENØR AS
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

20.08.2020

5058/58/187 - Rammetillatelse - Ny sentrumsbarnehage - Snauvollan 4 - Åfjord kommune

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 58//187	Adresse: Snauvollan 4
Ansvarlig søker: Stjern Entreprenør AS	D.sak: 191/20
Tiltakshaver: Åfjord kommune	Arkivsaknummer: 2020/2090
Hjemmelshaver: Åfjord kommune	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden deres som vi mottok 03.06.2020. Søknaden gjelder riving av prestegårdsfjøsset og oppføring av sentrumsbarnehage på gårdsnummer (gnr.) 58 og bruksnummer (bnr.) 187. Søknaden er sendt på vegne av Åfjord kommune. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for «Åmyra-Prestegården» med bestemmelser.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for «Åmyra-Prestegården», slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig rammetillatelse for riving av eksisterende låve og oppføring av ny sentrumsbarnehage på gnr. 58 / bnr. 187.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Før arbeidene med bygget kan oppstartes må det søkes om igangsettingstillatelse med vedlegg.

Dispensasjonen begrunnes med at hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf ikke i vesentlig grad settes til side, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes med det som klart større enn ulempene.



Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Ansvarsretter

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder i henhold til gjennomføringsplan versjon 1 datert 04.06.2020.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
4. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.
5. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Stjern Entreprenør AS søker på vegne av Åfjord kommune om rammetillatelse for riving av prestegårdsfjøsset og oppføring av ny sentrumsbarnehage på gnr. 58 / bnr. 187 på Snauvollan. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Åmyra-Prestegården», planid. 199304 og er regulert til offentlig bebyggelse.

Den eksisterende prestegårdslåven er SEFRAK-registrert, men vurdert til å være i så dårlig stand at den må rives. En godkjenning av rivesøknaden forutsetter dispensasjon fra deler av reguleringsplanens formål og fra reguleringsplanens bestemmelser § 5 pkt. 2. som fastslår at oppussing og endring av gammel bygningsmasse i område O2 skal «foretas i forståelse med kulturvernmyndigheter og det lokale museums lag».

Det foreligger søknad om dispensasjon for riving av låven samt uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Fylkeskommunen, seksjon for kulturminner.

Den nye barnehagen er utformet i to etasjer som en U, slik eksisterende låve står i dag, med to fløyer forbundet av en midtfløy med saltak. Barnehagens bruttoareal er ca. 1550 m² fordelt over to etasjer.

Gjennom utstrakt bruk av trematerialer skal barnehagen uttrykke en assosiasjon til den eksisterende låvens karakter. I barnehagens midtfløy skal det gjenbrukes naturstein som forblending av fasaden og det er også tenkt gjenbruk av naturstein eller tegl fra den gamle låven som forblending på sydfløyen. Taket skal kles med skifter som gjenbrukes fra det eksisterende låvetaket. Gamle trekonstruksjoner skal også tas vare på og gjenbrukes i nye uthus tilknyttet uteoppholdsarealet.

Barnehagen er dimensjonert for 120 barn og 28 ansatte. Barnehagen består av seks avdelinger, stort felles allrom og arealer for personal og administrasjon. Under deler av barnehagen er det kjeller for tekniske rom, renholdsentral og lager.

Barnehagen og uteområdene er tilrettelagt etter prinsippene for universell utforming og det skal installeres heis i bygningen.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt tre nabomerknader. Advansia AS har gjennom møter med naboer gitt tilsvar på merknader og det er ikke innkommet ytterligere merknader etter dette.

Vann og avløp

Sentrumsbarnehage skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Kommunen driftsavdelingen har vært med å planlegge vann- og avløpsledningene på eiendommen. Det foreligger detaljerte planer for vann- og avløpsledninger. Det er ikke søkt om tilknytting kommunalt vann- og avløpsnett ved innsending av rammesøknaden og det må søkes om tilknytting i forbindelse med igangsettingssøknad.

Ekstern høring

Søknaden om riving av prestegårdsfjøset er forelagt Trøndelag fylkeskommunen, som i sin uttalelse datert 09.07.2019 sier:

Det søkes om å rive «prestegårdsfjøset» i Åfjord sentrum for å etablere en barnehage. Det har tidligere vært planer om å sette i stand fjøset uten at dette er gjennomført. Som kulturminnemyndighet anbefaler fylkeskommunen gjenbruk og transformasjon av eldre bygninger heller enn riving.

Dersom det likevel blir gitt rivetillatelse, bør det stilles krav om forsiktig riving, god mellomlagring og gjenbruk av bygningsmateriell.

Det er gitt to alternativ til nybygg i saken. Intensjonen i søknaden er positiv, og vi anbefaler at kommunen går for alternativ 1 som tar igjen tidligere plassering og gjenbruker den murte kjelleren.

Fylkeskommunen har ingen videre merknad til rivesøknaden, og henstiller til at kommunen selv må vurdere om den skal bevares.

Søknad om rammetillatelse er forelagt Arbeidstilsynet som i brev av 04.06.2020 gir samtykke til tiltaket.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

I dette tilfellet er det søkt om dispensasjon for riving av låvebygning regulert til offentlig formål, med underformål kulturområde og bygdetun. Den eksisterende prestegårdslåven er SEFRAK-registrert, men vurdert til å være i så dårlig stand at den må rives. Området vil fortsatt benyttes i henhold til planens hovedformål som er «*offentlig formål*». Det er dermed kun snakk en dispensasjon fra planens underformål, angitt som «*kulturområde*» og «*bygdetun*».

I utredningen som ligger bak det kommunale vedtaket om plassering av barnehagen, er det pekt på flere forhold som gjorde at dette alternativet ble valgt:

- Barnehagen blir liggende på en sentrumsnær tomt
- Det er enkel tilknytning til kupert terreng med store muligheter for lek
- Tomten gir gode muligheter for å etablere en uteavdeling
- Det er tilknytning direkte til Naustanstua museumsområde
- Tomten er lett tilgjengelig og det er enkelt å skape gode bringe- og henteforhold
- Tomten har gode solforhold og det er enkelt å etablere gode uteplasser

Det vurderes med dette at en dispensasjon ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Lars Helge Kolmannskog
Sektorsjef

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:

ADVANSIA AS

EGGEN ARKITEKTER AS

LØVETANNA LANDSKAP AS