

Til
Åfjord kommune
7170 Åfjord
postmottak@afjord.kommune.no

Dato
08/06/2020
Vår referanse
Monica Gulbrandsen

Prestegårdshaugen, Søknad om riving av låve og oppføring av ny barnehage m.m.

På vegne av tiltakshaver søkes det om rammetillatelse for riving av eksisterende låve «Prestegårdslåven» (inkl. fjøs) og oppføring av en ny barnehage med tilhørende uteareal på det kulturhistoriske området på den kommunale tomten Prestegårdshaugen, Snauvollan 4, som ligger på en del av tomta gnr/bnr 58/187.

I forbindelse med utbygging av barnehagen søkes det også om tillatelse til å utføre følgende tiltak:

- Eksisterende stabbur skal flyttes og rehabiliteres. Ny plassering blir justert slik at stabburet kommer 4 meter fra eiendomsgrense mot prestegården
- Eksisterende skur og garasje skal rives
- Omlegging av vann- og avløpsledninger rundt gartneriet
- Etablering av ny og utvidet parkeringsplass vest for gartneriet
- Etablering av ny parkeringsplass for ansatte i barnehagen som en forlengelse av eksisterende kirkegårdsparkering
- Etablering av ny bobilparkering ved ny parkeringsplass for ansatt

Det vises til vedlagte tegninger.

Bakgrunn

Åfjord kommunestyre vedtok enstemmig den 30.08.18 at ny seks-avdelings sentrums-barnehage skal ligge på den kommunale tomten Prestegårdshaugen der Prestegårdslåven ligger i dag og at den gamle låven skal rives. Denne byggesøknaden er i henhold til dette vedtaket.

Ansvarsområder og foretak

Aktuelle fagområder er ivarettatt av foretakene jf. vedlagt gjennomføringsplan v.1. Erklæring om ansvarsrett ligger vedlagt. Samsvarserklæring foreligger hos ansvarlig søker. Ytterligere fagområder vil belegges med ansvarlige foretak i henhold til kommende igangsettingssøknader og fagområder tilknyttet disse.

Plangrunnlag

Kommunedelplan for Åfjord Sentrum fra 2014 angir tomte til offentlig eller privat tjenesteyting. Søknaden er i henhold til dette.

Gjeldende reguleringsplan er 199304 «Åmyra-Prestegården» med bestemmelser, godkjent den 06.08.93 og tomte ligger på område regulert til offentlig formål, kulturområde bygdetun, O2.

En godkjenning av søknad om riving av Prestegårdslåven 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 vedlegges søknad om dispensasjon for riving av låven samt uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Fylkeskommunen, seksjon for kulturminner.

Riving av låve

Den eksisterende prestegårdslåven er SEFRAK-registrert, men vurdert til å være i så dårlig stand at den må rives.

Det vedlegges uttalelse for riving av låven datert 09.07.19 fra kulturminnemyndighetene ved Fylkeskommunen ved seksjon kulturminner, jf kulturminneloven § 25.

Fylkeskommunen henstiller til at kommunen selv må vurdere om låven skal bevares, men skriver at dersom det blir gitt rivetillatelse bør det stilles krav om gjenbruk av bygningsmaterieell og at ny barnehage bør etterstrebe å ta igjen låvebygningens plassering og uttrykk.

Føringene fra Fylkeskommunen er hensyntatt i utformingen av den nye barnehagen. Plassering og fotavtrykk er tilnærmet dagens situasjon, og barnehagen skal ha tilnærmet samme form og materialuttrykk som den gamle låven. Det planlegges gjenbruk av materialer som skifer, tegl og trekonstruksjoner i de nye bygningene.

Det vises forøvrig til vedlagt søknad om dispensasjon for rivingstillatelse.

Ny barnehage

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.

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.

Barnehagens bruttoareal er ca. 1550 m² fordelt over to etasjer, i tillegg er det en kjeller på ca. 380 m².

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

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til i plan- og bygningsloven § 21-3, jf. vedlagt kvittering. Vi har mottatt tre nabomerknader som vedlegges.

1. Den Norske kirke, datert 13.05.20

Nabomerknad i forbindelse med planlagt etablering av parkeringsplass for bobil ved Åfjord kirkegård. De er i tvil om det er tjenlig med et slikt nært naboskap mellom gravplass og bobilparkering og viser til gravferdsloven § 2 og gravferdsforskriften § 7.

De anfører følgende:

- Det bør vurderes om etablering av parkeringsplass for bobil vil kunne hindre en evt. nødvendig utvidelse av gravplassen i fremtida.
- Bobilparkeringen vil medføre en fare for at gravplassen blir forstyrret av bobilgjester med støy og innsyn ved seremonier og for besøkende på kirkegården.
- innkjøring til planlagt bobilparkering går gjennom gravplassens eksisterende parkeringsplass, noe som skape noen utfordringer

Dersom annen bobilplassering ikke er mulig, må man sørge for god avskjerming som hindrer innsyn og som gir tilstrekkelig skjerming mot støy mellom gravplass og bobilparkering.

Tilsvaret til nabomerknader

Åfjord kommune har avholdt møte med kirkeverge Brit Hoås der planlagt bobilparkering ble drøftet og viktigheten av å få til en god skjerming mellom parkering og kirkegård ble belyst. Svar på merknader til planlagt bobilparkering vedlegges.

2. Åfjord og Stoksund Sogn, datert 14.05.20

Nabomerknad i forbindelse med planlagt etablering av parkeringsplass for bobil ved Åfjord kirkegård. De viser til gravferdsloven § 2 og anfører at bobilparkeringen vil medføre en fare for at gravplassen blir forstyrret av bobilgjester med støy og innsyn som er til sjenanse ved gjennomføring av seremonier og for besøkende på kirkegården

Dersom annen bobilplassering ikke er mulig, må man sørge for god avskjerming som hindrer innsyn og som gir tilstrekkelig skjerming mot støy mellom gravplass og bobilparkering.

Tilsvaret til nabomerknader

Åfjord kommune har avholdt møte med kirkeverge Brit Hoås der planlagt bobilparkering ble drøftet og viktigheten av å få til en god skjerming mellom parkering og kirkegård ble belyst. Svar på merknader til planlagt bobilparkering vedlegges.

3. Hageland Åfjord / Åfjord Gartneri AS, datert 13.05.20

Nabomerknad i forbindelse med planlagte endringer på området rundt gartneriet. De ønsker en gjennomgang og klargjøring av detaljene i planene rundt gartneriet.

De har følgende merknader:

1. Gartneriet har fått benytte kommunens areal som uteområde, bl.a. til adkomst og parkering og for utstilling av planter og varer. Dette ønsker de skal fortsette.
2. Gartneriet ønsker at eiendomsgrensene klargjøres med grensemerker.
3. Fremtidig adkomst for kunder og vareleveranse til gartneriet må sikres.
4. Gartneriet vil miste en inn/utkjøring samt hensiktsmessig parkeringsareal for HC ved inngangsparti.
5. Landskapsplan viser ny utvidet p-plass vest for gartneriet, denne ligger på gartneriets eiendom og brukes i dag til parkering og lagerareal. De forutsetter at dette nye parkeringsarealet disponeres av gartneriet. De ønsker å få klargjort hva det innebærer at utvidet p-plass er merket med «opsjon».
6. De ønsker en tydelig merking av parkingsområdene og annen info.
7. Mellom gartneriet og fortau/hente-bringe-parkering skal det oppføres en «forstøtningsmur med gjerde». Gartneriet foreslår at det lages en gangadkomst til gartneriet fra gangfelt i denne forstøtningsmuren, evt. med grind.

Tilsvar til nabomerknader

Åfjord kommune har avholdt møte med gartneriet v/Bjørn Kosberg der nabomerknadene ble drøftet. Oppsummering fra dette møtet vedlegges.

Annen offentlig myndighet

Fylkeskommunen

Det vedlegges uttalelse for riving av låven (fjøsset) fra kulturminnemyndighetene ved Fylkeskommunen ved seksjon kulturminner, jf kulturminneloven § 25.

Søknaden sendes også med kopi til Fylkeskommunen etter forespørsel fra deres rådgiver Ina Kristin Mittet ved seksjon kulturminner.

Arbeidstilsynet

Det vedleggs samtykke fra Arbeidstilsynet jf. arbeidsmiljøloven § 18-9.

Ved spørsmål til søknaden, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Advansia AS



Monica Gulbrandsen

Ansvarlig søker

Vedlegg:

Søknad om tillatelse til tiltak, rammesøknad
Opplysninger om tiltakets ytre rammer
Søknad om dispensasjon
Kvittering for nabovarsel
Opplysninger i nabovarsel
Nabomerknader 3 stk
Oppsummering fra møte med Åfjord gartneri
Svar på merknader til planlagt bobilparkering
Landskapsplan
Utomhusplan
VA-anlegg plan
Bobilparkering plan
Tegninger bhg:
- illustrasjon
- plantegninger
- snitt
- fasader
- møbleringsplaner
Tegning avfallsbod
Gjennomføringsplan versjon 1
Erklæring ansvarsrett fra ARK
Samtykke fra Arbeidstilsynet
Uttalelse fra Fylkeskommunen, seksjon kulturminner

Kopi:

Tiltakshaver Åfjord kommune v/Lars-Helge Kolmannskog
Prosjektleder Advansia AS v/Taale Arstad
Fylkeskommunen seksjon for kulturminner v/Ina Kristin Mittet