Sortland kommune

Følgebrev til byggesak.

Det skal føres opp et modulbygg i to etasjer som tilbygg på sørsiden av dagens Sortland barneskole. Se vedlagte tegninger.
Trapp forbindelse i eksisterende bygning skal benyttes, slik at det ikke er nødvendig med trappeforbindelse i tilbygget. Tilbygget skal være funksjoner for de ansatte i eksisterende bygg med arbeidsrom, møterom, garderobe og toalett fasiliteter.

Det har ikke vært forhåndskonferanse, men et avklaringsmøte med byggesaksavdelingen i forkant av innsending av søknad. Foreligger ikke møtereferat fra dette.

Vann, avløp og overvann:
For vann, avløp og overvann skal dette kobles på systemet til eksisterende bygg. Det anses at det ikke vil være noe vesentlig økning av vann/avløp da det ikke legger til rette for større personantall i bygget, men mer plass per eksisterende ansatt som arbeidsplass.
For overvann anses det heller ikke til å være økte mengder. I dag er området tilbygget skal bygges på, asfaltert. Iht. Norsk vann, 2012 er avrenningsfaktor fra tak og asfalterte veger lik på 0,8. Bygget vil dermed ikke tilføre omkringliggende område mer overflatevann.

Uttalelse fra kommunalteknikk:
Vann: Benytt eksisterende vannledning
Spillvann: Føres til kum SK536
Overvann/drens: Om kum vist i kart har fungerende avløp til kum VK464, skal denne benyttes.
Om dette ikke er fungerende, må overvann ledes I EGET RØR inn i kum SK536 (NB!! ikke i samme rør som spillvannet)
Spillvann og overvann kan kobles på grenrør rett ut av SK536

Planavklaringer som anses som relevant for tiltaket.

Jfr. Reguleringsplan Skolekvartalet vedtatt 23.04.2009.

3.1.1 Det skal foreligge en detaljert utenomhusplan for den ubebygde del av områdene regulert til byggeformål. Det er i dag et opparbeidet uteområde som er godkjent i tiden når eksisterende bygningsmasse ble ført opp. Dette for både lekeareal, avfallshåndtering og anlegg. Det vil derimot påvirke nåværende uteområde der omsøkte bygg skal plasseres. Det vil dermed bli etablert ny gangvei/brøyteareal inn på noe av dagens lekeområde som reduserer noe på lekeområdet. Anser at dette er en minimal inngripen vurdert opp mot eksisterende lekeareal på området.
Legger ved utenomhusplan for berørte område.

§ 3.2.1 Tilgjengelighet i uteområder for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede. Ved å ivareta mulighet for å kjøre rundt bygget på asfaltert område også for bevegelses og orienteringshemmede anses dette til å være tilfredsstilt.

§ 3.2.2 Universell utforming legges til grunn for tiltaket, i tillegg til at dette ivaretas hos arbeidstilsynet grunnet arbeidsplasser.

§ 3.2.4 Siden dette er et tilbygg er punktet fulgt opp i tidligere byggesak med eksisterende bygning med tilhørende uterom. Det skal for øvrig ivaretas i tilbygget som plantegninger viser.

§ 4.1.1 skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggegrensene.
Når planen ble vedtatt, ble byggegrensene satt ut fra daværende plassering av bygget og ikke hensyntatt eventuelle utbygginger senere tid. Det søkes dermed dispensasjon fra plankrav. Ligger under dispensasjon.

§ 11
Fremtidige byggetiltak i Skolekvartalet vil utløse krav om bebyggelsesplan.
Dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan ligger under Dispensasjoner.

Tilleggsopplysning etter nabovarslingsfrist er utgått:
Svar på merknad:
Det er kommet merknad fra nabo på Gnr. 15, bnr. 5. Det bemerkes at deler av skoleområdet som per i dag er tatt i bruk som uteområdet til skolen, er nabos eiendom.

Dette stammer tilbake i tid. Omsøkte tiltak påvirker ikke omtalte område. Det anses dermed at merknaden ikke er relevant til omsøkte sak, og merknaden tas ikke til følge med å vente med innsending av søknad for behandling.

Dispensasjoner:

1. **Bebyggelsesplan**
   Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplans bestemmelser Skolekvartalet Sortland vedtatt 23.04.2009
   § 11.1 Fremtidige byggetiltak i Skolekvartalet vil utløse krav om bebyggelsesplan.

   Iht. PBL § 19.2 andre ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.

   Hensynet bak bestemmelsen for bebyggelsesplan er å fastlegge arealbruk, utforming av bygninger, sikring av verdier og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område.

   Omsøkte tiltak er et tilbygg til eksisterende tiltak. Tilbygget vil ikke være av vesentlig karakter sammenlignet med eksisterende bygningsmasse som er oppført som Sortland barneskole i dag. Arealbruk for området er definert gjennom reguleringsplan som Offentlig bygg - Undervisning. Tilbygget vil være en videreføring av dagens bruk av eksisterende bygg. Utforming av bygget vil forsøke å være tilnærmet likt som eksisterende, men etter dagens standard og materialer, ikke daværende materialbruk fra eksisterende byggs byggetid. Utearealer er opparbeidet og tatt i bruk i etterkant av oppføring av eksisterende bygg. Et tilbygg vil derimot påvirke dagens utearealer med deler av asfalt på nordsiden som er en del av tilrettelegging for universell utforming og muligheter for traktor med å kjøre rundt bygget for brøyting vinterstid.
   Dette vil dermed opparbeides på nytt på nordsiden av omsøkte tilbygg for å fortsatt ivareta disse interessene. Deler av lekeområdet på nordsiden vil bli blir berørt, men lekeareal ivaretas på de øvrige lekeområdene i dag. Det skal tilsås om nødvendig og tilbakestille berørte områder, for å holde dagens struktur på tomten mest mulig likt som i dag.

   Arealbruk vil ikke bli påvirket av vesentlig karakter. Siden hensynene for bestemmelser for bebyggelsesplan allerede er opparbeidet på tomten, da dette er et tilbygg til eksisterende bygningsmasse, vil ikke hensynene bli vesentlig tilsidesatt. Anser at PBL § 19-2 andre ledd er oppfylt.

   I tillegg etter andre ledd skal fordelene være klart større en ulemper.
   Omsøkte tiltak er et tilbygg til et eksisterende bygg med offentlig formål. Tilbygget skal ivareta ansatte og eleveres interesser ved Sortland barneskole. Dagens tilstand på arbeidsforhold er ikke tilstrekkelige. Det er stort behov for å komme i gang med dette så snart som mulig. En prosess med detaljreguleringsplan vil ta min. 1 år. Når dette er et tilbygg på en eksisterende, utarbeidet tomt, anses det ikke til at hensynet vil bli tilsidesatt og en detaljreguleringsplan vil kun forsinke prosessen uten å oppfylle sitt formål i den omtalte saken. Detaljregulering vil være mer gjeldende under en områderegulering eller ubebygd område.

   Anser dermed at fordelene er klart større en ulemper og vilkår oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

2. Byggegrense

§4.1.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

Iht. PBL § 19.2 andre ledd kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.
Hensynet bak bestemmelsen byggegrense er å ivareta forhold mot omkringliggende bygninger, bygningsmiljø, gatestruktur og vegetasjon.

Området hvor tilbygget skal føres opp er i dag en del av uteområdet til barneskolen. Tiltaket vil påvirke bygningsmiljø, gatestruktur internt på eiendommen samt vegetasjon.
For bygningsmiljø vil denne føres opp i tilnærmet samme stil som eksisterende bygning. Det vil føre til en større belastning av bygningsmasse på eiendommen. Denne belastningen er nødvendig for å fortsette en tilfredsstillende drift av barneskole på omsøkte tomt. I dag har ikke de ansatte tilstrekkelige fasiliteter til et godt ytre arbeidsmiljø med for lite arbeidsplasser, møterom og sanitære fasiliteter.

Det er i dag god avstand fra omkringliggende bebyggelse til eksisterende bygning sett mot sør. Her ligger veien Skolegata samt vegetasjon som areal mellom disse. Ved oppføring av tilbygg vil noe av vegetasjonen mot skolebygget måtte fjernes. Vegetasjon vil opparbeides på dagens areal avsatt til lekeareal mellom naboeiendommer om omsøkte eiendom. Det anses at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt.
Det anses at avstanden mellom omkringliggende bygg og tilbygget er av en størrelseskarakter slik at det ikke vil påvirke lys og luftforhold. Det er i dag en større bygningsmasse på omsøkte tomt, og tilbygget er av vesentlig mindre karakter.

Anser ut fra øvrige refleksjoner at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre etter andre ledd skal fordelene være større en ulempene.
Som nevnt går byggegrensen i overkant av tomten slik at det ville etter plan være mulig å plassere bygget her. Dette vil derimot påvirke dagens areal i eksisterende bygning innvendig i mye større grad. For øvrig uansett hvor på tomten tiltaket plasseres vil dette berøre bygningsstruktur, uteområde og evt. Vegetasjon. Deler av tilbygget vil være innenfor byggegrensa og deler utenfor. Fordeler med at de ansatte får et tilstrekkelig arbeidsforhold med fasiliteter i et undervisningsbygg veier opp til at fordeler er klart større en ulemper. I tillegg til at de berørte arealer innvendig i dagens bygg påvirkes minst mulig både av påvirkning på areal og dagslys til eksisterende klasserom veier til stor fordel. Når det gjelder sol/skyggeforhold så er avstanden mellom omsøkte tilbygg og naboeiendommer er stor. I tillegg vil det være naboer sør og vest av eiendommen som vil ha utsyn til tilbygget og vil dermed ha lite skyggepåvirkning.

Anser at fordeler er klart større en ulemper.