

Bergen kommune
Etat for private planer og byggesaker
Seksjon for bygge- og delesaker
Postboks 7700

5020 BERGEN

Os, 07.09.2016

Telefon
+47 56 57 00 70
Fax
+47 56 57 00 71
E-postadresse
post@abo-ark.no
Webadresse
www.abo-ark.no
Postadresse
Postboks 291, 5203 Os
Besøksadresse
Hamnevegen 53, 5200 Os

EIDSVÅG SKOLE – NY SKOLEPAVILJONG, SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN

VEDLEGG TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Adresse/Eiendom: Granlia 1, gnr.216 bnr.119

Regulerte områder: Åsane/Bergarhus gnr. 216 Eidsvåg, Arealplan-ID: 50790000

Innledning

På vegne av Bergen kommune ved Etat for utbygging søkes det i medhold av pbl kap 19 om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og formål i gjeldende reguleringsplan for oppføring av ny skolepaviljong ved Eidsvåg skole, på gnr. 216 bnr. 119. Det vises til forhåndskonferanse med Etat for byggesak og private planer 17.12.2015. Det er varslet oppstart for arbeidet med reguleringsplan for Eidsvåg skole. Dispensasjonen utløper når denne planen er vedtatt. I henhold til planlagt fremdrift skal Eidsvåg skole være ferdig rehabilitert innen utgangen av 2020.

Bakgrunn

Bystyret har vedtatt at Eidsvåg skole skal rehabiliteres og at deler av skolen skal rives og bygges nytt. Skolen er i dårligere stand enn først antatt. Det haster derfor med å finne en løsning for kunne ivareta elevenes behov på best mulig måte.

I vedtatt skolebruksplan for 2016-2030 er det bestemt at Eidsvåg skole skal bli en ren barneskole. Fra høsten 2016 vil ungdomsskoletrinnet overføres til Åstveit (vedtak 1105-16 i byrådet 17.03.2016 og 164-16 i bystyret 15.06.2016). I Bystyrets vedtak står det at nye Eidsvåg skole dimensjoneres til en kapasitet på 300 elever med muligheter for noe utvidelse på lengre sikt. Parallelt med foreliggende søknad arbeides det med reguleringsplan for nye Eidsvåg skole. Det ble varslet oppstart av dette planarbeidet 10.06.2016.

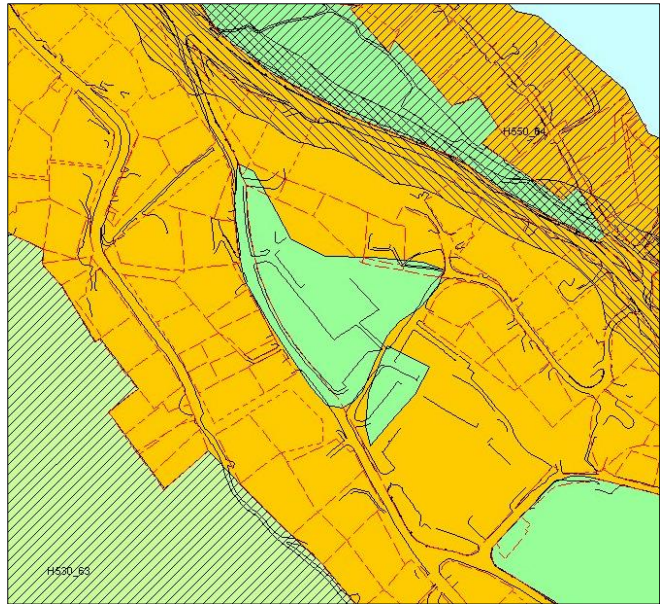
Den nye skolepaviljongen det søkes om i denne sak skal huse barneskolettrinnet frem til Eidsvåg skole er ferdig rehabilitert, og skal ha plass til ca 350 elever. Det ble i høringsutkastet til skolebruksplanen vurdert at det kunne være aktuelt å etablere oppveksttun på Eidsvåg skole, og at dette skulle vurderes i barnehagebruksplanen. Denne planen ble lagt ut på høring i juni 2016. Her heter det at: «Når Eidsvåg skole skal bygges ny vil det bli tomteareal igjen. Ut fra at det er få barnehager i dette området, og det grenser mot Bergarhus byområde, kan en på sikt vurdere om det er behov for barnehageplasser. Det vil gjøres ved neste rullering av barnehagebruksplanen.» I reguleringsplanen som er under arbeid legges det derfor til grunn å regulere hele tomten, inkludert dagens paviljong, til undervisning og barnehage.

Plangrunnlag

Området er satt av til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. I følge pkt. 24 i kommuneplanens bestemmelser kan tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder satt av til grønnstruktur ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Tiltaket berører reguleringsplan for Åsane/Bergenhushus, gnr. 216, Eidsvåg, vedtatt 07.03.1961 der området er regulert til friområde og parkanlegg. Denne planen har ingen bestemmelser.

Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel og reguleringsformålet i reguleringsplan.

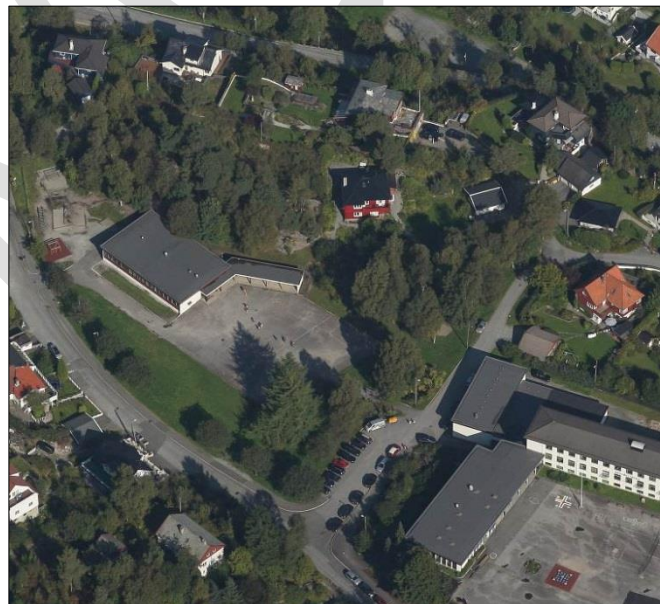


Figur Utsnitt kommuneplan, formål grønnstruktur

Dagens situasjon

Tomten ligger nordvest for dagens skole og er eiet av Bergen kommune. Tilkomst til eiendommen er via Eidsvågveien og videre i Granlien. Granlien er en enfeltsvei med møteplasser og fortau. Fortauet er stedvis smalt. Fartsgrensen er 30 km/t. På tomten står det en paviljong bygget i 1970. Denne benyttes i dag av Skolefritids-ordningen (SFO) og av 1. og 2. klasse ved skolen.

Store deler av området er planert ut og asfaltert. Området i sør og øst er opparbeidet med plen og flere trær. Nord for bygget som står der i dag ligger en liten kolle med furu og bjørk. Denne kollen har stor verdi som naturlig lekeområde for elever ved Eidsvåg skole. Vest for bygget er det et område med flere ulike lekeapparater.



Skråfoto som viser dagens situasjon.

Området er regulert til park, men fremstår ikke som et offentlig parkanlegg da området siden ca 1970 har blitt benyttet som en del av skolens uteområde.

Beskrivelse av omsøkte tiltak

Tiltaket det søkes om dispensasjon for er en bygning på ca 3350 m² BRA med en grunnflate på ca 2700 m² hvorav 446 m² er takoverbygg/svalganger langs paviljongen. Bygget skal delvis oppføres i to etasjer med et teknisk rom på ca 83 m² over, resten av bygget er i en etasje. Administrasjonen er plassert i en egen bygning øst for skolebygget. Mot nordvest vil bygget gå opp til ca kote 45 moh, mot sørøst ca 42,5 moh. Høyeste punkt på bygget blir ca kote 48, der teknisk rom er plassert.

Bygget skal plasseres på flaten som dagens paviljong ligger på og trekkes videre mot sørøst. Eksisterende bygning ligger på kote 36,3. Terrenget er tilnærmet flatt mot øst, med en svak stigning opp til kote 39. Bygget skal oppføres i prefabrikkerte moduler. Modulene har dels vært førende for byggets utforming. Byggets plassering og utforming er vist i vedlagte illustrasjoner, snitt og utomhusplan.

Dagens adkomst og parkeringssituasjon blir opprettholdt. Avkjøringen inn til paviljongen vil bli avstengt for bilkjøring, men opprettholdes som en gangvei.

Det er begrenset med uteareal på tomten, men kollen på nordøstsiden blir ivaretatt uten noen form for inngrep og blir en del av skolens uteområde slik den ligger i dag. I utomhusplanen er det i tillegg vist løsninger for mer tilrettelagte lekesoner i de flatere partiene vest på tomten.

Redegjørelse for valgte plassering av skolepaviljong

Våren 2015 ble det gjennomført en overordnet analyse av aktuelle tomter for plassering av erstatningsskoler ved fremtidig rehabilitering av skoler i Åsane og Arna. Tomten det nå søkes dispensasjon for ble pekt ut som et godt alternativ i denne rapporten.

Et av hovedargumentene for å velge denne lokaliseringen er at elevene ved Eidsvåg skole kan fortsette å gå på skole i sitt eget nærmiljø, slik at det ikke blir behov for å sende elevene med buss til en annen skole. Et annet viktig argument er at eksisterende idrettsanlegg vest for Eidsvåg skole kan benyttes som en del av utearealet i rehabiliteringsperioden. I tillegg fremstår denne tomten i hovedsak som ferdig planert, da det står en midlertidig skolebygning på tomten. Tomten krever noe tilrettelegging i form av riving av eksisterende bygning og noe planering av eksisterende terreng mot øst.

Valgt areal framstår som mest egnet på grunn av nærhet til allerede etablert skole og tomtens beskaffenhet. Alle elevene vil fremdeles være samlet og løsningen vil gjøre det mulig for barna, foreldrene og personalet å opprettholde sin hverdag på samme måte som i dag.

Ved plassering av selve bygget på tomten er det lagt vekt på å bevare eksisterende terreng så langt som mulig og å ta mest mulig hensyn til naboers sol- og utsiktsforhold. Bygget er ikke lagt nærmere kollen enn eksisterende bygg som skal rives. Med denne plasseringen er det ikke nødvendig å gjøre terrenginngrep i kollen. For å få plass til et bygg som rommer ca 350 elever, uten å gjøre inngrep i kollen, må større deler av det planerte område på tomten benyttes. Dette fører til at noen trær øst på tomten går tapt. Det må planeres mot øst der terrenget stiger mot Kongleveien.

Av hensyn til naboer er bygget tegnet med en etasje mot øst. I dette området ville en to etasjes bygning ført til redusert utsikt for de nærmeste naboene. Mot øst, der bygget ligger inn mot kollen, er bygget i to etasjer med ventilasjonsrom i en mindre inntrukket 3. etasje.

Framdriftsplan

For å oppnå så komprimert prosess som mulig planlegges det for parallell gjennomføring av reguleringsplan og prosjektering av Eidsvåg (nye) skole. Bergen kommune, v/ Etat for utbygging har en samlet fremdriftsplan for utarbeidelse av reguleringsplan for skoletomten med adkomstveg samt tilgrensede arealer, totalrehabilitering/delvis rivning og nybygg for selve Eidsvåg skole.

	2. kv 16	3. kv 16	4. kv 16	1. kv 17	2. kv 17	3. kv 17	4. kv 17	2018				2020				
Dispensasjon																
Sende søknad om dispensasjon på offentlig høring																
Nabovarsle dispensasjonssøknaden																
Nabomøte/informasjonsmøte på skolen																
Sende inn dispensasjonssøknaden til byggesak																
Saksbehandling (planlagt) hos byggesak																
Planlagt byggestart paviljongskole																
Innflytting paviljongskole																
Reguleringsplan																
Oppstart Reguleringsplanarbeid for Eidsvåg skole																
Vedtatt reguleringsplan																
Prosjektering																
Oppstart prosjektering Eidsvåg skole																
Planlagt byggestart Eidsvåg skole																
Planlagt ferdigstilling Eidsvåg skole																

Dispensasjonsadgang i plan- og bygningsloven

Kapittel 19 i plan- og bygningsloven beskriver adgang til dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Vurderingsgrunnlaget for dispensasjoner er utdypet i § 19-2:

”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen

Hensynet bak plankravet for endret arealbruk i grønnstruktur er at denne typen arealer er en begrenset og viktig arealressurs. Dersom området skal tas i bruk til andre formål er det viktig at dette vurderes i en større sammenheng.

Hensynet bak reguleringsformålet

Hensynet bak parkformål i reguleringsplaner generelt er å sikre nødvendig grønnstruktur i byggesonen. Grønnstruktur i bebygde områder har mange funksjoner som område for naturmangfold, rekreasjon og idrett, lek og som bufferfunksjon i byer og tettsteder

Konsekvenser av tiltaket:

Parkarealet som rekreasjonsområde:

Dagens funksjon til parkarealet er i hovedsak skolens og SFO sitt uteområde. Utenom skoletid er området tilgjengelig for lek og opphold for beboerne i nærområdet. Tiltaket vil derfor ikke endre områdets funksjon ut over at bruken av området vil øke.

Bygget plasseres på et allerede planert og opparbeidet område hvilket betyr lite skadepotensial for omgivelsene. Det gjøres kun mindre inngrep i eksisterende terreng, og noen bjørketrær øst på eiendommen vil gå tapt som en følge av tiltaket. Øvrig areal vil benyttes til utendørs oppholdsareal.

Arealbruken på det arealet som i dag er regulert til grønt areal vil bli vurdert i en større sammenheng i forbindelse med reguleringsplanen for skolen. Bergen kommune vil fremme et planforslag der hele tomten inkludert dagens paviljong reguleres til undervisning og barnehage. Uteanlegget vil bli parkmessig opparbeidet og i så måte videreføre eller opprettholde intensjonen i den gjeldende reguleringsplanen. Hvorvidt området i fremtiden skal benyttes til barnehage vil bli vurdert ved fremtidige rulleringer av barnehagebruksplanen.

Uteareal

Opplæringslovens §§ 9 a-1 og 9a-2 omtaler skolers fysiske miljø generelt, men pr. i dag finnes det ingen vedtatte, faglige normer for skolers uteområder. I skolebruksplanen for Bergen 2010 - 2024 vises det til rapport fra Sosial og helsedirektoratet utarbeidet i 2003 «Skolens utearealer. Om behovet for arealnormer og virkemidler», hvor de anbefaler krav om 50 m² lekeareal pr. skoleelev og minimumsareal for ulike skolestørrelser: skoler < 100 elever: ca. 5000 m², skoler for 100 – 300 elever: 10.000 m² og skoler > 300 elever: 15.000 m².

Det er ikke mulig å oppnå anbefalingen for uteareal for skolepaviljongen i rehabiliteringsfasen av Eidsvåg skole, men selv om utearealet ved paviljongen er begrenset i utstrekning er det variert i utforming og kvaliteter. Område mot nordøst preges av kupert naturterreng og gir fysiske utfordringer for barna. Område mot sørvest vil få høy grad av tilrettelegging på et tilnærmet flatt

grunnlag. Videre vil dagens skoleplass være tilgjengelig ca de tre første årene, da dette området ikke blir avstengt før de siste to årene av perioden.

I tillegg vil det bli sikret trygg gangadkomst i anleggsfasen til idrettsanlegget som ligger øst for skolen, under 100 meter fra paviljongskolen. Her ligger det en stor og en mindre fotballbane. Det er gode aktivitetsmuligheter i nærområdet, med kort gangavstand fra skolen til Eidsvåg fjellet, Munkebotn og Kobbevangen. Dette er områder som er mye brukt av skolen og SFO. Det er utarbeidet et kart som viser plassering av de uteområder skolen benytter og avstanden til disse. Det er også oppgitt ca størrelse på områdene. Kartet er tilgjengelig på våre nettsider. Samlet sett vurderes skolens tilgang til uteareal som tilfredsstillende i en midlertidig fase.

Trafikksituasjon

Dagens adkomst inn til Kongleveien og parkeringssituasjon blir opprettholdt. Det skal ikke etableres nye parkeringsplasser innenfor område denne søknaden gjelder for. Avkjøringen inn til paviljongen vil bli stengt for innkjøring, men opprettholdes som gangvei.

Da området er regulert uten byggegrense langs vei er det avstandsregelen fra det året reguleringsplanen ble vedtatt, 1961, som gjelder. Kravet til avstand til veikant kommunal vei er da 7,5 meter. Byggets plassering overholder denne avstandsregelen.

FAU ved skolen har uttrykt bekymring for sikkerheten til skolebarna som må gå opp Granlien. De ønsker at det skal etableres fotgjengerfelt ved innkjøringen til Granlien fra Eidsvågveien, da barn som blir satt av på busstoppet i Eidsvågveien må krysse Granlien for å komme til fortauet. Fortauet er smalt noen steder. I tillegg er trafikksituasjonen ved fartsdumpe på toppen av bakken noe uoversiktlig, da veien her er forholdsvis smal.

Det ble i 2014 gjennomført en trafikkanalyse for Eidsvåg skole. Det framgår av denne at det ikke er trafikkmengder på delstrekninger eller kryss som tilsier utfordringer med tanke på veikapasitet. I nedre del av Granlien er det kun ett kjørefelt med møteplasser og dette gir begrensninger i kapasitet. Med dagens trafikkmengder representerer dette i følge rapporten ikke noe vesentlig problem. I rushperiodene må noen biler vente på passasje, men dette er kun små forsinkelser. Dette bidrar også til at kjøretøyene holder lav fart, som er bra for trafikksikkerheten. I trafikkanalysen er trafikksikkerheten i området ved Eidsvåg skole vurdert til generelt å være godt ivarettatt med de tiltakene som er gjennomført, blant annet med nytt fortau i Granlien (2007) og 30 km/t sone med fysisk fartsdemping i både Granlien og Eidsvågveien.

Da skolen gjøres om fra en kombinert barne- og ungdomsskole til en ren barneskole vil elevtallet reduseres fra 474 til ca 350 elever. Med det reduserte elevtallet vil trafikkmengden trolig bli noe redusert. Det knytter seg stor usikkerhet til om oppmerkede gangfelt faktisk øker trafikksikkerheten. Et oppmerket gangfelt kan virke mot sin hensikt ved å øke antall ulykker. Årsaken til dette er at oppmerksomheten til fotgjengeren mot biltrafikken reduseres ved kryssing av veien via oppmerket gangfelt. I følge Statens vegvesen sine gangfeltkriterier anbefales det ikke etablering av gangfelt i 30-soner (Håndbok V127). Etablering av fartsreduserende tiltak, som fartsdumper, regnes som et mer effektivt tiltak. Fartsdumper er allerede etablert i Granlien. Det pågående reguleringsarbeidet for Eidsvåg skole vil omfatte spørsmål og utredninger om utviding av eksisterende vei og fortau i Granlien.

Den perioden paviljongen skal benyttes av elever ved Eidsvåg skole vil ikke føre til en forverret trafikksituasjonen på stedet. Vurderingene gjort i trafikkanalysen fra 2014 og de kriterier som ligger til grunn for etablering av gangfelt tilsier at de utbedringer som allerede er gjort i Granlien er tilstrekkelige til å ivareta trafikksikkerheten.

Konsekvenser for naboer

Bygget er utformet med tanke på å være minst mulig til ulempe for naboer. Bygget er tegnet med en etasje mot øst. I dette området ville en to etasjes bygning ført til redusert utsikt for de nærmeste naboene. Mot øst, der bygget ligger inn mot kollen, er bygget i to etasjer med teknisk rom i en mindre inntrukket 3. etasje. Ingen av naboene får reduserte solforhold på sine eiendommer.

Granlien 12A og 12B har utsikt rett mot dagens paviljong og den bakenforliggende kollen. Disse vil få endret utsikt ved at bygget her bli i to etasjer. Den bakenforliggende kollen blir derfor skjult bak bygget. De vil i tillegg miste noe av utsynet mot øst. Granlien 14B vil i mindre grad bli påvirket da hovedetasjen ligger høyere enn planlagt skolebygg. Det samme gjelder Granlien 10A der veranda i hovedetasjen ligger høyere i terrenget enn øverste gesims på skolebygget.

Bruken av uteområdene rundt paviljongen vil øke ved at flere elever vil oppholde seg i dette området enn i dag. Dette kan medføre at det kan bli noe mer støy i nabolaget i skoletiden.

Universell utforming:

Omsøkte tomt ligger godt til rette for å tilfredsstillende universell utforming. Terrenget på tomten er relativt flatt med hovednivå på kotehøyde +37,0. Universell tilkomst sikres ved å etablere en rampe med stigning 1:20 fra Kongleveien, jf utomhusplanen. Hovedinngang og alle elevinnganger ligger spredt i forhold til uteoppholdsarealet i 1. etasje. Alle inngangene tilrettelegges for universell utforming. Det er også etablert universelt utformet tilkomst til 2. etasje på nordøst siden via heis i trappehus.

VA-anlegg

Tiltaket kommer i konflikt med kommunal vannledning og avløpsledning. Det er fare for at ledningene tar skade av å bli liggende under bygget. Disse må derfor flyttes for å kunne plassere bygget slik det er vist på illustrasjonsplanen.

Bygget er plassert på et lavpunkt i terrenget. For å lede overvann bort fra området skal det etableres dreneringsgrøfter rundt bygget. Overvannssituasjonen vil bli gjort rede for i en egen overvannsplan som er under utarbeiding.

Medvirkning

Det ble arrangert befarings den 15.02.2016, der følgende kommunale og statlige høringsinstanser etater deltok; Trafikketaten, VA-etaten og Fylkesmannen i Hordaland. Fylkeskommunen var også invitert men deltok ikke på befaringsen. I tillegg er det gjennomført møte med rektor 23.06.2016. Det er avholdt informasjonsmøte på skolen den 05.09.2016 for naboer og andre interessenter.

Konklusjon

Hensynet bak plankravet for endret arealbruk i grønnstruktur er at denne typen arealer er en begrenset og viktig arealressurs. Hensynet bak parkformål i reguleringsplaner generelt er å sikre nødvendig grønnstruktur i byggesonen.

Bruken av området har vært i strid med formålet i kommuneplanen og reguleringsformålet siden ca 1970 og i praksis vært en del av skolens uteområde. Området har derfor ikke vært tilgjengelig som en ren park for nærmiljøet på over 45 år. Selv om området benyttes av skolen er utearealene likevel åpne og tilgjengelige for nærmiljøet utenom skoletid. Tilgjengelig areal vil bli mindre enn i dag på grunn av paviljongens størrelse, men området vil få samme funksjon. De gjenværende uteoppholdsarealene vil bli oppgradert til en høyere standard enn i dag og med det tilføre nærmiljøet nye forbedrede kvaliteter for lek og opphold. Vi mener derfor tiltaket i liten eller ingen grad er i strid med hensynene som plankravet er satt til å ivareta og tilsidesetter ikke hensynet bak formålet i gjeldende reguleringsplaner i vesentlig grad.

Etter vår vurdering synes fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon for omsøkt tiltak å være klart større enn ulempene i denne saken. Rehabiliteringen av Eidsvåg skole er avhengig av at det etableres en tilfredsstillende løsning for elevene i rehabiliteringsfasen. Tiltaket kan etableres uten å påføre området særlige ulemper og sikrer samtidig at elevene kan fortsette å gå på skole i sitt eget nærmiljø under rehabiliteringen.

Med vennlig hilsen

ABO Plan & Arkitektur AS

Åshild Blomdal