



Arkiv: 008/463
Arkivsaksnr: 2015/35432-4
Saksbehandler: Ulla-Britt Nyborg
Dato: 04.02.2016

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og bygningsrådet	16/3	18.02.2016

KITTY WILLIAMSENS GATE 2 - Behandling av søknad om rivning av gamle Goma skole

Vedlegg

- 1 Søknad om rivning med uttalelse fra Statens vegvesen
- 2 Gomaskolen- gatebilde
- 3 Gomaskolen -flyfoto
- 4 Vernefaglig vurdering fra fylkeskonservatoren
- 5 Tilstandsanalyse

Saken legges frem for plan- og bygningsrådet med følgende forslag til vedtak:

Rådmannens innstilling

Plan- og bygningsrådet godkjenner søknad om rivning av gamle Goma skole med tilbygg.

Igangsettingstillatelse gis når følgende forhold er oppfylt:

- Søknad om ansvarsrett prosjektering og utførelse av tiltaket.
- Gjennomføringsplan.
- Avfallsplan og miljøsaneringsplan for tiltaket.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge oppdatert gjennomføringsplan samt sluttrapport for avfallshåndtering.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen underretning om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klage må være grunngitt og skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune v/plan- og byggesakssjefen.

Saksbehandlingsgebyr (2015 gebyrregulativ) kr 1500,-

Saksopplysninger

Denne saken gjelder behandling av søknad om rivning av gamle Goma skole med tilbygg.

Kristiansund kommune ved eiendomsdrift søker i ekspedisjon av 30.09.2015 om rivning av gamle Goma skole.

Søknaden er vedlagt tilstandsanalyse utført av Cowi as, varsling til naboer, skriv til/fra Statens vegvesen vedrørende planbestemmelser for Nordsundbrua og uttalelser til omsøkte rivning. Fylkeskonservatoren har gitt uttalelser skriv av 20.11.2015.

Skolebygget ble i bystyresak PS 15/20 av 02.06.2015 vedtatt avhendet og eiendommen planlegges lagt ut for salg samtidig som det søkes om rivning av skolebygget.

Begrunnelse for rivning

Bygget ble avsluttet som skolebygg i 1990. Bakgrunnen for fraflyttingen, var trangboddhet og uhensiktsmessig planløsning pga. begrenset tilgjengelighet for personer med nedsatt bevegelighet. Etter skolebruk har hele eller deler av bygget stått ubenyttet. Bruken har til tider vært knyttet opp mot kulturaktiviteter.

Diverse tilpasninger har blitt foretatt i den sammenhengen. Det har vist seg vanskelig å opprettholde varig drift i bygget. Byggets beskaffenhet har satt klare begrensninger for ny bruk. Av den grunn har kommunen ikke funnet egne aktiviteter som kan ha et varig tilhold i bygningen. Ut fra at bygningen er uhensiktsmessig for kommunale aktiviteter, har deler stått ubenyttet over tid. Dette har resultert i begrenset tilsyn og bygningen bærer sterkt preg av forfall med økende fare for utilsiktede hendelser som følge av dette. Deler av bygget er utleid til to private barnehager. I tillegg holder administrasjonen til Kristiansund opplæringscenter til i bygget, denne virksomheten er i prosess til flytting til annet kommunalt eid bygg. Ut over dette er det ikke drift i huset.

Ut fra byggets utforming, planløsning, nivåforskjeller og ulike etasjehøyder gjør bygget, som sagt, svært uegnet til videre bruk i kommunal sammenheng. Det samme vil også være tilfellet for andre aktører/eiere. Reguleringsbestemmelsene legger også begrensninger på eiendommen.

Det sies også at Statens vegvesen motsetter seg annen bruk av bygningen og da spesielt til boligformål. Ca. 2/3 av bygningen ligger innenfor reguleringsplan R 144 som setter begrensningene til bruk og utvikling av eiendommen.

Ut fra de vurderinger som er gjort ut fra en helhetlig gjennomgang, søkes det om rivningstillatelse for bygg og alle konstruksjoner på eiendommen.

Eiendommen vil bli lagt ut for salg og potensielle kjøpere må selv vurdere egen utnyttelse av eiendommen.

Uttalelser fra andre instanser

Eiendomsdrift har varslet Statens vegvesen som nabo (Rv70) og bedt om vurdering med tanke på salg av skolen / eventuell annen bruk av bygget sett opp mot gjeldende reguleringsplan for området. Statens vegvesen har i skriv av 8.7.2015 og 11.09.2015 gitt uttalelse. I skriv av 8.7.2015 anføres det at byggegrensen er 20 meter målt horisontalt fra veien senterlinje. En endret bruk av eiendommen må skje gjennom en reguleringsplanprosess. Ut fra gjeldende plan vil det være uakseptabelt med ny bebyggelse eller endret bruk av bygget til for eksempel boligformål. Det vises til bypakken for Kristiansund hvor Nordsundbrua er en del av denne. Statens vegvesen er positiv til at bygningen blir revet men at det tas nødvendige forholdsregler ved rivningsarbeidet.

Fylkeskonservatorens uttalelser

I skriv av 20.11.2015 anfører fylkeskonservatoren følgende:

Skolebyggets utforming og verdi som kulturminne. Goma skole ble bygd i 2 etapper. Eldste del ble bygd i 1914. Huset er bygd i en sen og enkel variant av

jugendstil/klassisisme med pusset fasade, skifertekket mansardtak og 3 takarker. Vinduene er skiftet ut i senere tid til en moderne variant av krysspostvinduer som estetisk sett forringer inntrykket av eksteriøret. Bygningens eksteriør har ellers i hovedtrekk fått beholde sin opprinnelige utforming. Byggetrinn 2 ble bygd ca 1941 og er mindre interessant i vernesammenheng.

Det eldste byggetrinnet har klar arkitekturhistorisk verdi i lokal sammenheng som relativt godt bevart eksempel på skolebygg i enkel variant av jugendstil nyklassisisme. Det at bygget er i bruk nå i dag tyder på at huset fortsatt har en bruksverdi. Eldstefløya har også betydelig byhistorisk og personalhistorisk verdi ved sin tilknytning til stadsingeniør og byarkitekt Carl Gustaf Bäckström. Goma skole er også et av få eldre monumental bygg i bydelen Gomalandet, og sånn sett vesentlig for bydelens visuelle identitet. Gomalandets søndre del vil ifølge framlagt boligplan gjennomgå en kraftig transformasjon. Det er i en slik situasjon desto viktigere å bevare gamle Goma skole som et arkitekturhistorisk og byhistorisk viktig kulturminne. Fylkeskonservatoren har ingen alvorlige innvending mot at den sørlige og nyere fløyen blir fjernet. Det frarådes sterkt at den eldste fløya fra 1914 bli revet. Det tilrådes bevaringen gjennom fortsatt bruk, og istandsetting på en måte som ivaretar byggets arkitektoniske kvaliteter. Fortsatt bruk til barnehage og kulturelle verdier samt diverse bydelsaktiviteter.

Plan- og bygningslovens § 29-8 om avfallshåndtering

Plan- og bygningslovens § 29-8 med TEK10 § 9-6 stiller krav om forsvarlig avfallshåndtering. I henhold til TEK10 § 9-6 gjelder kravet for nybygg som overskrider 300 m² BRA. I tillegg gjelder kravet ved vesentlig endring herunder fasadeendring, vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning eller omfatter rivning av bygning som overskrider 100 m² BRA. Kravet gjelder også dersom nevnte tiltak generer over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.

Bygningsmaterialer i gamle bygninger kan inneholde helse- og miljøskadelige stoffer. Kartlegging og miljøsanering av farlig avfall før rehabilitering og rivning av byggverk er avgjørende for å sikre at miljøskadelige stoffer ikke spres til naturen.

Det foreligger ikke redegjørelse/avfallsplan for behandling og sortering av avfall som oppfyller krav gitt i nevnte forskrift.

Rv70-Nordsundbrua

Ved eventuell rivning av skolebygget skal det tas nødvendige forholdsregler for å sikre at arbeidet ikke medfører trafikale problemer eller skade på brukonstruksjonen.

Rådmannens vurdering

Goma gamle skole er regulert til offentlig bygg og fremstår som et eldre monumental bygg på Gomalandet. Bygget har en arkitekturhistorisk verdi i lokal og bymessige sammenheng. Sammen med Arken – nylig renoveret – har bygningene vært en visuelle identitet for bydelen Goma. Det at bygget er i bruk i dag tyder på at det fortsatt har en viss bruksverdi.

Gomalandet sentrum har over lengre tid endret seg til et mindre attraktivt område hva gjelder bokvaliteter. Det er nå igangsatt reguleringsplanprosess for Nordholmen – Strandgata, planoppstart 19.10.2015, for etablering av boliger langs sjøen. Området ved skolebygget vil da slik vi ser det lett kunne bli attraktivt for virksomheter med uteområde, næringsområde som følge av og i tilknytning til planlagt boligutbygging. Hvorvidt skolebygget kan bli en del av dette synes uklart med tanke på hva som kan gjøres i og med bygget og hvorvidt denne eiendommen burde vært tatt med i nevnte pågående planprosess.

Byggegrense mot Rv70 legger begrensning på bruken av og muligheter for endret bruk av skolebygget. Ut fra denne begrensningen samt byggets tilstand vil rådmannen tilrå at det gis rivningstillatelse, selv om fylkeskonservatoren påpeker at det ut i fra bygningens arkitektur- og kulturhistoriske verdier er uheldig å tillate rivning av den eldste delen. Rådmannen bemerker at det finnes flere bygninger i kommunen med slike arkitektoniske verdier som er godt ivaretatt, for eksempel Allanengen og Nordlandet barneskoler som skolebygg. Bystyret har vedtatt å avhende eiendommen ved salg samtidig som det søkes om rivning av skolebygget. Dette vil etter rådmannens syn også åpne for å kunne etablere nødvendige servicefunksjoner som vil etterspørres i økende grad i dette området.

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet til å kunne tilråde rivning av skolebygget/hovedbygget og øvrige bygg med bakgrunn i redegjørelse og tilstandsanalyse.

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Per Sverre Ersvik
fungerende rådmann

Karl Kjetil Skuseth
kommunalsjef

Saksmappe	Utvalgssak	Saksbehandler
2015/35432	16/3	Ulla-Britt Nyborg

KITTY WILLIAMSENS GATE 2 - Behandling av søknad om riving av gamle Goma skole

Behandling i Plan- og bygningsrådet - 18.02.2016

Rådmannens innstilling

Plan- og bygningsrådet godkjenner søknad om rivning av gamle Goma skole med tilbygg.

Igangsettingstillatelse gis når følgende forhold er oppfylt:

- Søknad om ansvarsrett prosjektering og utførelse av tiltaket.
- Gjennomføringsplan.
- Avfallsplan og miljøsaneringsplan for tiltaket.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge oppdatert gjennomføringsplan samt sluttrapport for avfallshåndtering.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen underretning om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klage må være grunngitt og skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune v/plan- og byggesakssjefen.

Saksbehandlingsgebyr (2015 gebyrregulativ) kr 1500,-

Øyvind Lyngås fremmet følgende forslag til vedtak:

«Plan- og bygningsrådet godkjenner riving av den nye delen av Goma skole, mens den gamle delen (bygd 1914) ikke skal tillates revet, ellers som resten av rådmannens innstilling.»

Leder tok opp rådmannens og Øyvind Lyngås forslag til alternativ votering. Rådmannens forslag ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer.