



Arkitektgruppen Cubus A/S  
Halfdan Kjerulfs gate 4,  
5017 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Anne Brith Pedersen

Vårt saksnummer:  
202128679/20

Dato:  
310322

## **RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR**

Eiendom : Gnr 161 Bnr 763  
Adresse : Landåsveien 31 D  
Tiltakshaver : Bergen Kommune  
Tiltaket : Endring skole/høyskole

Vi viser til søknad mottatt 19.10.21 og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.10.21, 03.11.21, 05.11.21, 11.11.21, 16.11.21, 23.11.21, 07.12.21, 10.12.21, 16.12.21, 07.02.22 og 08.03.21.

### **1. Søknaden gjelder**

- Oppgradering av Ulriken skole til midlertidig avlastningsskole i vest-, øst og nordbygget med en forventet levetid på ca 10 år.
  - Brannskille i bygg
  - Lydskille i bygg Bærekonstruksjoner i bygg
  - Våtrom i bygg
  - Utbedring av teknisk anlegg
  - Fasadeendring i form av innsetting av dør i vestbyggets østfasade.
  - Utomhusanlegget oppgraderes med leke- apparater og arealer.
  - Eksisterende busslomme i Erleveien benyttes til elevtransport, I tillegg til ny busslomme i Landåssvingen.
  - Fjerning av parkeringsplasser i hjertesone for Landås og Ulriken skoler.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplans arealdel § 3 Plankrav med hensyn til bruksendring fra kontor til midlertidig avlastningsskole, § 29 *Grønnstruktur* og reguleringsplanen 10610000 med hensyn til tiltak i grøntareal.  
Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene.

### **2. VEDTAK**

Det gis rammetillatelse til:

- Oppgradering av Ulriken skole til midlertidig avlastningsskole i vest-, øst og nordbygget med en forventet levetid på ca 10 år.
  - Brannskille i bygg
  - Lydskille i bygg Bærekonstruksjoner i bygg

- Våtrom i bygg
- Utbedring av teknisk anlegg
- Fasadeendring i form av innsetting av dør i vestbyggets østfasade.
- Utomhusanlegget oppgraderes med leke- apparater og arealer.
- Eksisterende busslomme i Erleveien benyttes til elevtransport, I tillegg til ny busslomme i Landåssvingen. (C001 og C002)
- Fjerning av parkeringsplasser i hjertesone for Landås og Ulriken skoler.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

## 2.1 Dispensasjoner

Det gis midlertidig dispensasjon på vilkår fra kommuneplanens arealdel § 3 Plankrav om bruksendring fra kontor til midlertidig avlastningsskole, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Tidsbegrensning for den midlertidig dispensasjon er frem til 30.06.2032.

Det stilles følgende vilkår til dispensasjonen:

- Før det gis igangsettingstillatelse for relevant del av tiltaket stilles krav om:
  - Det skal foreligge godkjent skiltplan og teknisk veiplan fra Bymiljøetaten for det offentlige veiarealet i Erleveien som berøres.
  - For den del av tiltaket som gjelder utvidelse av busslomme, skal det foreligge avklaring med Skyss/Vestland fylkeskommune som har ansvar for kollektivtrafikken vedrørende busslomme m/fortau i Landåssvingen.
  - Avklaring med Bymiljøetaten for den del av tiltaket som gjelder av- og påstigning HC.

Det gis midlertidig dispensasjon på vilkår fra kommuneplanens arealdel § 29 Grønnstruktur om anlegging busslomme på deler av arealet som er vist som grønt areal, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Tidsbegrensning for den midlertidig dispensasjon er frem til 30.06.2032.

Det stilles følgende vilkår til dispensasjonen:

- Vegetasjon og trær bevares i størst mulig grad, eller at området revegeteres med stedegen vegetasjon.
- Fremmede arter blir kartlagt og håndtert forsvarlig for å hindre spredning i gjenværende grønnstruktur.
- Sti/tilkomst blir sikret eller reetablert.
- Utvidelse av busstoppet reverseres når midlertidig skole avsluttes og arealet tilbakeføres til grønnstruktur.

## 2.2 Unntak fra byggteknisk forskrift

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift §§ 14-1 Energi, 14-2 (5) for beregning av et energibudsjett for yrkesbygning og U-verdi da tiltaket ikke medfører arbeid på yttervegger, tak gulv mot grunn eller eksisterende vinduer, vedrørende energirammer jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 15-5 (3) og (4) for arealer som ikke blir berørt av ombygging, vedrørende innvendig ventilasjon, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-3 Krav om heis i byggverk vedrørende minimumskrav til størrelse, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-9 Bad og toalett vedrørende tilgang til handicaptaolett i 3 etasje i Østbygget, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-13. Dør, port og lignende vedrørende preakseptert minimum bredde 0,86 meter, minimum sideplass 0,3 meter, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 12-14. Trapp vedrørende til omfang og plassering av håndløpere, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det gis ikke tillatelse til å fravike byggteknisk forskrift § 13-5 Radon. vedrørende preakseptert ytelse der det monteres radonsperre mot grunn og tetting av yttervegg mot innsig av radonholdig jordluft, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

### **2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:**

- Samtykke fra Arbeidstilsynet for bruksendring fra kontor til avlastningsskole, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Det er mistanke om forurensning i grunnen og det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene kan kun foretas av foretak med kompetanse. Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, må også tiltaksplanen være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis. Det anbefales å sende inn tiltaksplanen i god tid før søknad om igangsettingstillatelse, da søknad om igangsetting ikke kan behandles før tiltaksplanen er godkjent.
- Det skal foreligge godkjent skiltplan og teknisk veiplan fra Bymiljøetaten for det offentlige veiarealet i Erleveien som berøres.
- For den del av tiltaket som gjelder utvidelse av busslomme, skal det foreligge avklaring med Skyss/Vestland fylkeskommune som har ansvar for kollektivtrafikken vedrørende busslomme m/fortau i Landåssvingen.
- Avklaring med Bymiljøeten for den del av tiltaket som gjelder av og påstigning HC.

### **2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:**

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

### **2.5 Plassering på eiendommen**

Plasseringen godkjennes som vist i situasjonsplan L.10.02, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

### **2.6 Atkomst og avkjørsel**

Omsøkt plassering godkjennes etter Bymiljøetaten sin uttalelse datert 17.02.22. Vilkår og krav i uttalelsen/trafikknotat skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

## **2.7 Vannforsyning og avløp**

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 30.08.2021 med saksnummer 2021/69209.

## **2.8 Helseverngodkjenning av barnehager og skoler**

Alle skoler og barnehager skal ha helseverngodkjenning. Det må innhentes planuttalelse før det bygges/endres, og helseverngodkjenning før bygget kan tas i bruk. Det er Miljørettet helsevern som behandler søknadene. Tiltakshaver må selv sørge for nødvendig godkjenning etter Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

## **3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

### **3.1 Planstatus**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 10610000, Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, stadfestet 23.06.1952 og er regulert til boliger.

I kommunedelplan for Landås er eiendommen vist som offentlig formål. Eiendommen ligger i delområde III.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Offentlig eller privat tjenesteyting - Tjenesteyting og den ligger innenfor hensynssonene: Luftkvalitet – gul sone, Kulturmiljø – Landås. Deler av tiltaket i form av ny holdeplass for buss ligger innenfor arealformål grønnstruktur, G.

### **3.2 Nabovarsling**

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr 161 bnr 1280 og gnr 161 bnr 971.

Merknadene går på:

161/971

Merknad til nabovarselet:

Som miljøterapeut på Ulrikstunet tenker jeg at det å ta vekk alle parkeringsplasser til pårørende som skal besøke de eldre som har en snittalder på over 90 år er et dårlig tilbud. Vi har 32 leiligheter og pårørende som har ofte behov for å se til å hjelpe de eldre. 1. til 2 parkeringsplasser synes jeg burde vært et minstekrav.

161/1280

«Vi har ingen kommentar til «endring av bygg-innvendig» eller «Tekniske installasjoner i bygg»

Våre kommentarer dreier seg om punktet: «Utomhusanlegget med leke-apparater og arealer»

Vi forlanger at det blir bygget en skikkelig støyskjerm i syd mot vårt borettslag, Erleveien 14, som også er så høy at løse ting blir værende på skoleområdet.

Grunnen til dette kravet baserer seg på følgende:

Det står i rammetegning A30-01 en oversikt over alt det nye som skal komme av leke-apparater og arealer. Samtidig er det vist eksisterende ting, og da for oss et skikkelig problem» pr. dags dato i flere år:

Eksisterende basketballkurv: Denne blir benyttet til sent på kveld og natt med meget høyt støynivå.

Hvordan det kommer til å bli med alle de nye apparatene og mulighetene til utfoldelse for barn og ungdom på ette nye området, til alle døgnets tider, vet vi ikke, men med den erfaringen vi har gjort til nå har vi våre bane anelser.

Det er også morsomt å kaste frisbee. Da helst noen tunge selvlagete som har dundret i veggene i borettslag vårt. Heldigvis er ingen vinduer truffet. Bare et under at ingen beboere er blitt truffet enda. Det ville vært katastrofalt og i verste fall kunne medført død.

Videre har vi fått mye steiner og baller, både store og små, inn i hagen vår med påfølgende barn/ungdom som klatrer over gjerdet og knekker busker og planter for å få tak i det tapte igjen. Vi har også fått knust en rute i trappehuset vårt av en stein.

Dette ble en utgift på 10.000,-.»

Søker har kommentert:

Viser til nabomerknad dateret 11/10 2021

Oppdatering av utearealer knyttet til tiltak på Ulriken Skole er sentralt for å sikre at skolens elever får et tilbud som ivaretar dem som individer og som gruppe. Utearealer for lek og sosialisering er sentralt for barnas læring og trivsel.

En fornying og opparbeiding av dagens leke- og oppholdsareal vil kunne bli en ressurs for nærmiljøet, for barnefamilier og for treff på tvers av generasjoner. Flere brukere vil også gi større eierskap og ansvarfølelse for lekeområdet, blant alle i nabolaget.

Vår vurdering er at bruksendring til midlertidig skole medfører at skoleplassen blir opparbeidet og fornyet. Dette vil sikre at skolens elever får et tilbud som ivaretar dem som individer og som gruppe. En fornying vil også være en resurs for nærmiljøet som gir flere brukere av området.

Det vises ellers til punkt 3.7 i dette brev for utfyllende begrunnelse.

### 3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Arkitektgruppen Cubus A/S	946145645	SØK - T.kl. 2	Ansvarlig søker
Arkitektgruppen Cubus A/S	946145645	PRO - T.kl. 2	Arkitektur-prosjektering
Arkitektgruppen Cubus A/S	946145645	PRO - T.kl. 2	Landskaps-prosjektering

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

### 3.4 Visuelle kvaliteter og ivaretagelse av kulturell verdi

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. plan- og bygningsloven § 31-1.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 07.12.21:

#### Hva saken gjelder

Bergen kommune ønsker å bruke Ulriken skole som avlastningsskole for barne- og ungdomsskoler under rehabilitering og søker der om tillatelse til bruksendring fra kontor for bydelsadministrasjon til midlertidig avlastningsskole med en forventet levetid på ca. 10 år.

#### Byantikvarens anbefaling

*Byantikvaren har ingen merknad til tiltaket da det bare den planlagte ombyggingen er begrenset til innvendige arbeider og dermed ikke vil få konsekvens for kulturmiljø på Landås.*

#### Berørte verneverdier

Ulriken skole er et skolebygg fra 1959. Ungdomsskolen ble nedlagt i 1995, og etter dette har bygningsmassen hatt ulik bruk.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med nasjonal planID 1241\_10610000, Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen fra 1954.1954 og er der regulert til boligformål. I kommunedelplan for Landås er eiendommen vist som offentlig formål og er angitt som «Andre bygninger med høy verneverdi» i registreringsrapporten «Verneverdige bygninger og bygningsmiljøer i bydelen Landås» i forbindelse med Kommunedelplanen for Landås.

I KDP2018 ligger bygningen innfor Hensynssone Kulturmiljø H570\_3

Deler av bygget er i dag i drift som Ulriken bydelssentra og en etasje i vestfløyen er i bruk som avlastningsskole. Den største delen av østfløyen er bygget som omsorgsboliger, mens den minste delen av østbygget(rødbygget) står nå tomt. Det er ønske om å innlemme denne i avlastningsskolen. Det planlegges å ta i bruk Vestfløyen, hele nordfløyen og rødbygget til skole. Med unnatak av en rømningsdør, planlegges det kun innvendige tiltak. Bygningens fasader og volum vil beholdes og skal ikke endres. Tiltaket er i tråd med kulturminnestrategien til Bergen kommune og det er positivt at bygningen igjen kan brukes slik den var tekt.

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 02.11.21:

Årstad. Landåssvingen og Erleveien. Etablering av holdeplass for Ulriken erstatningsskole. Oppdatert trafikknnotat. - Svar fra Bymiljøetaten.

Viser til siste oppdatering av trafikknnotat oversendt 01.11.2021. Bymiljøetatens seksjon for vegforvaltning har sett gjennom notatet, og godkjenner således trafikknnotatet som løsning for skoleskyss til Ulriken avlastningsskole. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at vegforvaltning kun utgjør en del av etatens ansvarsområder, og denne uttale er ikke representativ for dem alle. Via den nødvendige byggesaken for etablering av vegutvidelsen vil andre aktuelle fagfelt bli involvert.

Bymiljøetaten viser til henvendelse datert 10.11.2021 angående bruksendring av ovennevnte eiendom fra kontor til avlastningsskole. Bruksendringen vil påvirke vegforholdene i området rundt skolen da det vil kreve skyssing av elever med buss til avlastningsskolen. Bymiljøetaten har vært i dialog med entreprenør og diskutert hvordan det kan tilrettelegges for økt busstrafikk i området. Se vedlegg eller sak

2021/61906 i BK360. **Vedlegg:** Trafikknotat Norconsult Svar fra Bymiljøetaten 2 C-tegninger

Bymiljøetaten har gitt uttale datert 17.02.22.

Bymiljøetaten viser til intern korrespondanse datert 14.02.2022 angående bruksendring av ovennevnte eiendom fra kontorlokaler til midlertidig avlastningsskole. Bymiljøetaten har vært involvert i prosessen med ny trafikksituasjon i området i forbindelse med erstatningsskolen, ref. BK360-sak 2021/61906. I saken ligger trafikknotatet utarbeidet av Norconsult i forbindelse med ny trafikksituasjon, med godkjenning fra Bymiljøetaten. Se vedlegg.

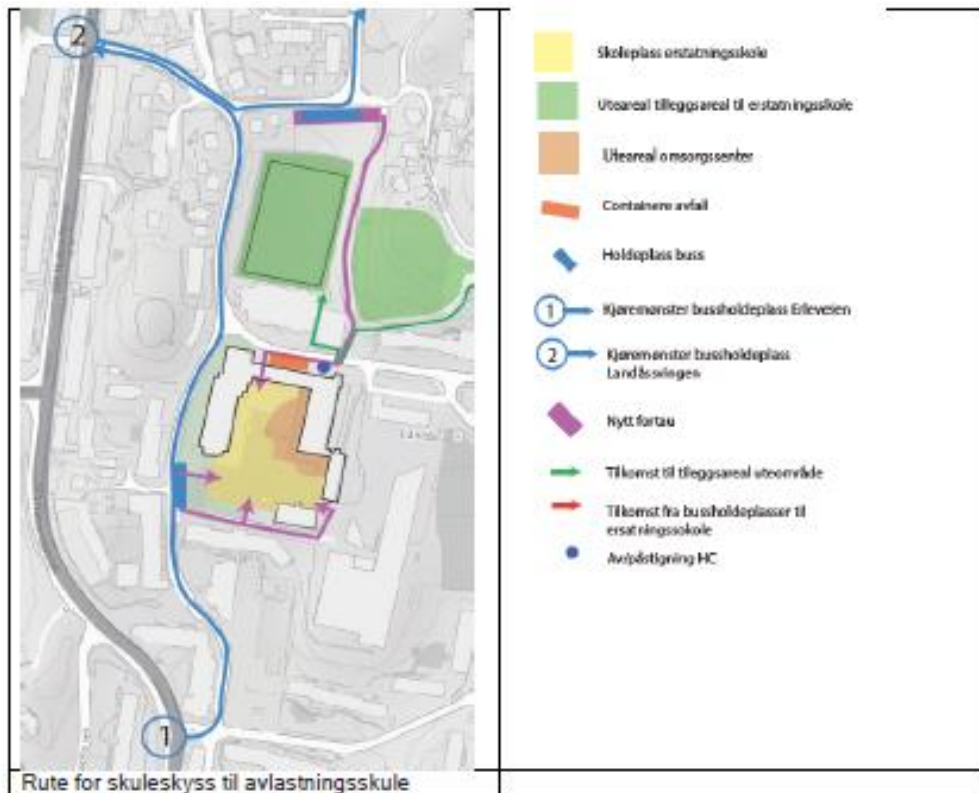
I møte med Bymiljøetaten 22.9 ble det enighet om at det ikke etableres ny lomme i Erleveien og at den eksisterende lommen ikke bygges om. Hovedfunksjonen til lommen er som drop-sone for elever ved Landås skole som blir kjørt av foreldre/foresatte. I tillegg kan den benyttes som reserve/ tilleggs løsning for buss til Ulriken avlastningsskole så lenge dette kan skje på tidspunkt som ikke er i konflikt med hovedfunksjonen til lommen.

Vestland fylkeskommune Forvaltning og utgreiing har gitt uttalelse datert 09.12.21  
Uttale - søknadspliktig tiltak - gnr 161 bnr 763 - Landåsveien - Bergen Kommune

Vestland fylkeskommune viser til førespurnad om uttale til dispensasjonssøknad motteke 10.11.21. Det er søkt dispensasjon frå plankravet i kommuneplan § 3 «plankrav», i forbindelse med bruksendring frå kontor for bydelsadministrasjon til mellombels avlastningskule på eigedom gnr. 161 bnr. 763, avlastningskulen har ein forventet levetid på ca. 10 år og skal vere ein barneskule.

### **Uttale**

Det er lagt opp til skuleskyss med buss, ettersom avlastningsskolen skal nyttast av skulebarn frå andre deler av kommunen enn Landås. Det er vedlagt ein plan som viser kor bussane skal køyre inn og ut på/frå fylkesveg 585 Natlandsveien. Bussen skal køyre inn på det kommunale vegnettet ved Landås torget, for så å køyre vidare opp mot skulen via Erleveien og vidare ut på fylkesveg 585 Natlandsveien frå kommunal veg Landåssvingen.



Vestland fylkeskommune meiner dette er ein god løysning, men vi vil peike på nokon moglege utfordringar med tenkt løysning. Vegkrysset ved Landåstøret er smalt og det kan vere utforderende for ein buss å køyre inn på det kommunale vegnettet. Det er ikkje vedlagt teikningar som viser sporingkurve for buss i det aktuelle vegkrysset. Erleveien er ein smal veg og langs eigedom gnr. 161 bnr. 974 og bnr. 973 er det i dag anleggsarbeid i forbindelse med bustad bygging. Dette kan gjere det utfordrande for buss å køyre gjennom Erlevien.

Om tilfellet blir at bussane skal stoppe langs fylkesveg 585 Natlandsveien grunna problema med framkommelege langs det kommunale vegnettet, må det bli gjort tiltak for at elvane trygt kan gå frå fylkesvegen og til skulen.

Utanom dette har Vestland fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Vestland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv har gitt uttale datert 14.09.21:

Kulturminnefagleg fråsegn til spørsmål om dispensasjon frå plankrav - gnr 161 bnr 763 - Ulriken skole - Oppgradering - Bergen kommune

Vi viser til Dykkar brev datert 30.08.21 med ovanfor nemnde sak til vurdering. Vestland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv har vurdert saka som regional kulturmiljøstyresmakt.

Saka gjeld vurdering av dispensasjon frå plankrav i kommuneplanens arealdel i samband med opprusting av Ulriken skole. Det er ikkje lagt ved teikningar i saka, men i følgje søkjar gjeld opprustinga i hovudsak innvendige endringar med føremål å kunna nytte bygget som skule.

Vestland fylkeskommune stiller ikkje krav om reguleringsplan utifrå kulturminnefaglege omsyn i denne saka.



Statens vegvesen har gitt uttale datert 08.12.21

Viser til anmodning om uttalelse mottatt 10.11.2021.

Om saken

Det søkes om tillatelse til bruksendring fra kontor for bydelsadministrasjon til midlertidig avlastningsskole dimensjonert for 400 elever.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplan § 3 plankrav.

Tiltaket berører vårt myndighetsområde og vi har rett til å uttale oss for uttalelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Uttale

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport, herunder trafikksikkerhet.

Tidligere kontorlokaler skal bygges til avlastningsskole for skoler i Bergen som skal pusses opp eller har kapasitetsproblemer. Deler av gamle Ulriken skole fungerer allerede i dag som avlastningsskole. Økningen i antallet elever vil gi en økning i antall busser for levering og henting. Statens vegvesen er opptatt av trafikksikkerhet i området både for elever på avlastningsskolen, men også for elever på Landås skole. Det må vurderes om hjertesonen rundt Landås skole skal utvides, slik at også området rundt avlastningsskolen blir en del av hjertesonen.

I beskrivelsen vedlagt rammesøknad vises det til 'Trafikknotat – Holdeplass for skolebuss ved Ulriken avlastningsskole (Norconsult 05.10.2021). Vi kan ikke se at dette notatet er vedlagt vår sak og har derfor ikke fått anledning til å kommentere dette.

Slik vi ser det kan det være mulig å etablere avsetningslomme som skissert i Landåssvingen på en trygg måte, men det må settes vilkår til kjøremønster og krav til tid mellom bussene slik at ikke bussene hopper seg opp på stoppet. Tiltaket må avklares med Skyss og det må sikres at ny avsetningslomme ikke er til hinder for busser i ordinær rute.

Konklusjon

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til at det gis dispensasjon fra plankrav for bruksendring til avlastningsskole dersom det settes vilkår til for å ivareta trafikksikkerheten.

Videre saksbehandling

Tiltakene berører kommunal veg, det er Bymiljøetaten i Bergen kommune som må godkjenne eventuelle tiltak på kommunal veg. I tillegg bør anlegning av stopplomme for buss i Landåssvingen avklares med Skyss/Vestland fylkeskommune som har ansvar for kollektivtrafikken.

Bymiljøetaten v/naturforvaltning har gitt uttale datert 14.03.22:

#### Saken gjelder

Bymiljøetaten viser til oversendelse vedrørende søknad om tillatelse til bruksendring fra kontor for bydelsadministrasjon til midlertidig avlastningsskole. Tiltaket fører til behov for tilrettelegging for holdeplass for skolebuss. Tiltaket krever dispensasjon fra KPA2018 arealformål grønnstruktur, G for etablering av busslomme med fortau i strid med arealformålet.

#### Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 10610000, Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, stadfestet 23.06.1954 og er regulert til boliger.

I kommunedelplan for Landås er eiendommen vist som offentlig formål.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som Offentlig eller privat tjenesteyting. Tjenesteyting og den ligger innenfor hensynssonene: Luftkvalitet – gul sone, Kulturmiljø – Landås.

#### Andre registreringer

Det aktuelle arealet er en del av et kartlagt friluftslivsområde, jf. Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016. Området, er et leke- og rekreasjonsområde bestående av mye av løvskog og plen, og har mange grønnkorridorer. Området brukes også av barnehager, og gjelder Kanonhaugen og grøntområder rundt Landås kirke.

Gjennom arealet går det også en blågrønn forbindelse, jf. blågrønt temakart til KPA 2018. Denne forbindelsen knytter sammen Løvsstakken og Landåsfjellet/Ulriken, og de grønne områdene rundt den gamle lærerhøyskolen er viktige forbindelsesledd.

#### Vurderinger

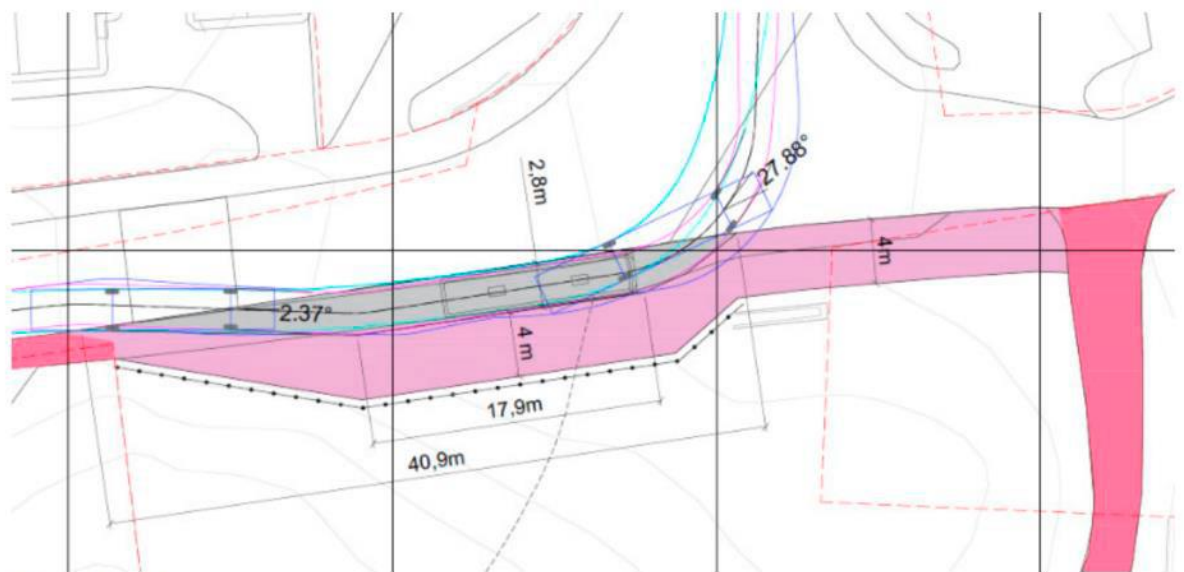
En etablering av fortau og busslomme vil beslaglegge noe areal fra viktig grønnstruktur og blågrønn forbindelse, men Bymiljøetaten vurderer det til å være av liten konsekvens for verdier knyttet til naturmangfoldet. Det gjelder et grøntareal areal like ved vei og fortau, som i dag er delvis opparbeidet blomsterbed og gressplen, samt lufteanlegg for kloakk eller lignende. Dette veies opp mot behovet for en trafiksikker løsning for skolebarna.

Det står noen klynger med trær, blant annet en større bjørk, som kan bli påvirket av tiltaket. Bymiljøetaten anbefaler å se på løsninger hvor eksisterende vegetasjon/trær kan bevares i størst mulig grad. Hvis ikke det er mulig må området revegeteres med stedegen vegetasjon.

Dette fordi området er en viktig del av en blågrønn forbindelse.

Det er i naturbase registrert flere funn av fremmede arter i området rundt idrettsanlegget. Dette gjelder Mongolspringfrø og Bulkemispel, begge med kategori SE- svært høy risiko. Ettersom området er delvis opparbeidet parkområde, er det stor sannsynlighet for fremmedarter også i tiltaksområdet. Bymiljøetaten minner om aktsomhetsplikten og krav om å unngå handlinger som fører til videre spredning av arter på Artsdatabankens Fremmedartsliste (2018), jf. forskrift om fremmede organismer, kapittel V, Krav til aktsomhet og til virksomheter og tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer.

Det går en viktig stiforbindelse fra fortauet og ned til idrettsanlegget som er mye brukt snarveg av barn. Slik Bymiljøetaten vurderer de vedlagte tegningene vil denne forbindelsen sperres av da det er prosjektert inn rekkverk langs hele busslommen. Denne tilkomsten må sikres, eventuelt reetableres. Trafikksikkerhet må hensyntas i vurderingene.



### Tegnforklaring

Prosjektert	Eksisterende
Sporing forhjul buss	Eiendomsgrense
Sporing bakhjul buss	Fortau eksisterende
Sporing overheng buss	
Rekkverk	
Busslomme	
Fortau	

### Bymiljøetaten anbefalinger

Tiltaket er i strid med bestemmelser i KPA 2018 §29 Grønnstruktur. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig

tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. PBL § 19-2.

Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis.

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering ikke frarå at det gis dispensasjon for busslomme og tilhørende fortau, med krav om

- at vegetasjon og trær bevares i størst mulig grad, eller at området revegeteres med stedegen vegetasjon
- at fremmede arter blir kartlagt og håndtert forsvarlig for å hindre spredning i gjenværende grønnstruktur
- at sti/tilkomst blir sikret eller reetablert

Det fremgår at det gjelder en midlertidig skole. Dersom behovet for busslommen faller vekk på senere tidspunkt bør Plan- og bygningsetaten vurderes om det bør stilles krav om tilbakeføring av arealet til grønnstruktur.

### 3.6 Unntak fra byggteknisk forskrift:

Bruksendringen/ombyggingen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, og det er dokumentert at oppfyllelse av tekniske krav vil medføre uforholdsmessige kostnader, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

Det vises til søknad om fravik fra tekniske krav datert 19.10.21.

### 3.7 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid:

- Kommuneplans arealdel § 3 *Plankrav* med hensyn til bruksendring fra kontor til midlertidig avlastningsskole.
- Kommuneplanens arealdel § 29 *Grønnstruktur* med hensyn til etablering av busslomme i strid med arealformålet.

Det søkes om bruksendring fra kontor til midlertidig avlastningsskole.

Tiltaket har behov for at det tilrettelegges for stoppested for skolebuss i området.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

#### Plankrav

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates.

Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta. Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon at Ulriken skole ble bygget i 1959 og omgjort til bydelssenter m.m i 1997. Bygget består av flere fløyer med varierende standard. Bergen kommune ønsker ombygging til midlertidig avlastningsskole for å dekke behov i forbindelse med oppgradering av øvrige skolebygg. Avlastningsskolen er forventet å ha en levetid på ca. 10 år.

Ombyggingen av bygningsmassen på tomten er avgrenset til innvendige tiltak. Ny bruk av bygget som midlertidig avlastningsskole krever oppgradering i form av ombygging og generell opprusting innvendig for å møte dagens krav til skolebygg. Videre redegjør søker for unntaksbestemmelsen punkt 3.3.1a er oppfylt med unntak av tomtestørrelse. Regionale og statlige myndigheter har ikke fremmet krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

I denne konkrete saken søkes det om bruksendring fra kontor til midlertidig avlastningsskole. Ombyggingen av bygningsmassen på tomten er avgrenset til innvendig tiltak. Ulriken skole er et karakteristisk og tidstypisk skolebygg fra 50-60 tallet. Skolen er en erstatningsskole for elever fra ulike skoler som skal rehabiliteres i Bergen kommune. Eksisterende skoleplass vil oppgraderes med flere lekeapparater og en tydelig soneinndeling. Vi har vurdert at omsøkte arealbruk til midlertidig avlastningsskole hvor opprinnelig bygg er bygget som skole ikke medfører negative konsekvenser for området gitt at hensynet til trafikksikringstiltak ivaretas. Bruksendringen vil påvirke vegforholdene i området rundt skolen da det vil kreve skyssing av elever med buss til avlastningsskolen. For å tilrettelegge for en trygg skolevei for både gående og syklende til skolen og for foreldre som leverer barna må det klart fremgå med skilting for alle brukere i området. Innenfor område som er definert som hjertesone viser innsendt situasjonsplan av- og påstigning HC parkering. Vi kan ikke se at denne løsningen inngår i trafikknøttat og må derfor avklares med Bymiljøetaten. Busslommen i Landåssvingen benyttes til kollektivtrafikk og en utvidet bruk til å busse mange elever fra andre skoler kan medføre mange busser på dette busstoppet samtidig. Dette kan medføre konsekvenser for kollektivtrafikken som må avklares med Skyss/Vestland fylkeskommune. Etter vår vurdering kan disse forhold sikres ved vilkårene som knyttes til dispensasjonen.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til at det omsøkte bygg er bygget som skole og at arealet i kommunedelplanen er avsatt til offentlig formål. Ulempene vil være at det kan medføre noe støy for omkringliggende bebyggelse kontra kontor.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon på vilkår være klart større enn ulempene.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon på vilkår være klart større enn ulempene. Tidsbegrensningen for den midlertidig dispensasjon settes til 30.06.2032.

Det stilles følgende vilkår til dispensasjonen:

- Før det gis igangsettingstillatelse for relevant del av tiltaket stilles krav om:
  - Det skal foreligge godkjent skiltplan og teknisk veiplan fra BME for det offentlige veiarealet i Erleveien som berøres.
  - For den del av tiltaket som gjelder utvidelse av busslomme, skal det foreligge avklaring med Skyss/Vestland fylkeskommune som har ansvar for kollektivtrafikken vedrørende busslomme m/fortau i Landåssvingen.
  - Avklaring med Bymiljøetaten for den del av tiltaket som gjelder av- og påstigning HC.

## Grønnstruktur

Hovedhensynet bak arealformålet er skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at skolen er en avlastningsskole fra ulike skoler og elevene vil busses til skolen. Busslommen vil sikre skolebarna trafikksikker skoleveg. Utvidelse av eksisterende busslomme i Landåsveien medfører inngrep i grønnstruktur. Fra bussavsetningsplassen er det gangveg og/eller fortau fram til skolen. Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplan 10610000, der deler av areal for omsøkt busslomme er vist som grønt arealformål.

Det søkes også om dispensasjon fra KPA 2018 arealformål grønnstruktur, for etablering av busslomme.

I denne konkrete saken søkes det om en utvidelse av eksisterende busslomme som vil medføre inngrep i areal som er vist som grøntareal. Arealet ligger like ved vei og fortau, som er delvis opparbeidet som blomsterbed og gressplen. Dette veies opp mot behovet for en trafikksikker løsning for skolebarna. Det aktuelle arealet er en del av et kartlagt friluftsområde. Omsøkte tiltak vil beslaglegge noe areal av viktig grønnstruktur. Vi har vurdert at det vil være en liten konsekvens for verdier knyttet til naturmangfoldet. Området er et kartlagt friluftsområde som benyttes til et leke- og rekreasjonsområde som også brukes av barnehager. For å opprettholde opplevelsen av friluftsområdet må vegetasjon og trær bevares i størst mulig grad eller påse at området revegeteres med stedegen vegetasjon. For å oppnå at stedegen vegetasjon blir brukt må det gjennomføres en kartlegging som gir en forsvarlig håndtering for å hindre spredning av fremmede arter. En utvidelse av busstoppet i Landåssvingen er nødvendig for å busse skolebarn fra ulike skoler som skal rehabiliteres. Når dette arbeidet er gjennomført er det ikke lenger nødvendig med en utvidet busslomme og arealet må tilbakeføres til grønnstruktur. Stiforbindelsen fra Landåssvingen til idrettsanlegget er mye brukt som snarvei av barn og er viktig at tilkomst/bruken blir sikret eller reetablert. Etter vår vurdering kan disse forhold sikres ved vilkårene som knyttes til dispensasjonen.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til at det omsøkte grøntareal er like ved vei og fortau som gir en trafikksikker løsning for skolebarna. Ulempene vil være at en etablering av fortau og busslomme vil beslaglegge areal fra viktig grønnstruktur og blågrønn forbindelse.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon på vilkår være klart større enn ulempene. Tidsbegrensning for den midlertidig dispensasjon er frem til 30.06.2032.

Det er av denne grunn silt følgende vilkår til tillatelsen:

Det stilles følgende vilkår til dispensasjonen:

- Vegetasjon og trær bevares i størst mulig grad, eller at området revegeteres med stedegen vegetasjon.
- Fremmede arter blir kartlagt og håndtert forsvarlig for å hindre spredning i gjenværende grønnstruktur.
- Sti/tilkomst blir sikret eller reetablert.

- Utvidelse av busstoppet reverseres når midlertidig skole avsluttes og arealet tilbakeføres til grønnstruktur.

#### **4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Anne Brith Pedersen - saksbehandler*

*Hanne Karin Broch - konstituert seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Bergen Kommune, Postboks 7700, 5020 BERGEN  
Kåre Skorpen, Erleveien 23, 5096 BERGEN  
Landåstorget Serviceboliger Borettslag, v/ Arild H. Baadstø, Erleveien 14, 5096  
BERGEN  
Statsforvalteren i Vestland, Njøsvegen 2, 6863 LEIKANGER

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.