5/1337
Arkitektkontoret 38 A S
Kyrkjevegen 6
6856 Sogndal

Administrativt vedtak

Saksnr.	Utval
115/25	Utval for miljø og samfunnsutvikling

Vår ref.	Dykkar ref.	Sakshandsamar	Direktenr	Arkiv	Dato:
25/1337-2		Stefan Karlstrøm		GBNR-28/58, K2-L42	10.11.2025

Administrativt vedtak - Rammeløyve - Tilbygg, endringar i brann- og lydskilje mm. - Lærdalsøyri skule - Gbnr. 28/58 m.fl.

Kort samandrag
Ansvarleg søkjar, Arkitektkontoret 38 AS, søkjer på vegne av tiltakshavar, Lærdal kommune, om rammeløyve til fasadeendring, endringar på brann- og lydskilje, berekonstruksjonar, ventilasjonsanlegg samt eit tilbygg på Lærdalsøyri skule, gbnr. 28/58 m.fl.

Administrativt vedtak
Lærdal kommune gjev rammeløyve til fasadeendring, endringar på brann- og lydskilje, berekonstruksjonar, ventilasjonsanlegg samt eit tilbygg på gbnr. 28/58 m.fl.

Vilkår:
1. Det må føreligge samtykke frå Arbeidstilsynet før vi kan gje igangsetjingsløyve
2. Det må føreligge uttale frå Barnerepresentanten før vi kan gje igangsetjingsløyve
3. Flaumsonevurderingane og tiltaka må reviderast og tilpassast 200-års flaum med klimapåslag til søknad om igangsetjing.

I tillegg ber vi om at miljøkartleggingsrapport vert lagt ved søknad om igangsetjingsløyve.

Lovheimel
Vedtaket er fatta med heimel i delegasjonsvedtak i K-sak nr 74/20 og plan- og bygningslova (pbl.) § 21-4, jf. §§ 20-1 a, b, c, f og 20-3.

Føresetnader med heimel i lovverket
1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal dette løyvet, med dei kart og teikningar det viser til, alltid vere på byggeplassen. Eventuelle endringar må godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

2. Det vert lagt til grunn at alle relevante funksjonar og ansvarsområde i tiltaket vert dekka med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
3. Er ikkje arbeidet sett i gang innan tre år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt for lengre tid enn to år, jf. pbl. § 21-9.
4. Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest evt. mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl. § 21-10.
5. Tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Lærdal kommune legg til grunn at ansvarleg søkjar vidareformidlar aktuelle krav til ansvarlege føretak.

Saksutgreiing

Utgreiing om tiltaket

Det søkjast om rammeløyve for ein rekkje tiltak på Lærdalsøyri skule, jf. søknad motteken 23.10.25. Tiltaksområdet omfattar gbnr. 28/58, 28/81, 29/182, 29/51, 28/141, 31/48, 31/442 og 28/118.

Endringane gjeld i hovudsak fasadeendring, endringar på brann- og lydskilje og bygningskonstruksjonar i fløy A, endring på lydskilje i fløy B, endringar på lydskilje og berekonstruksjonar i fløy C, endringar på brann- og lydskilje og nytt ventilasjonsanlegg i fløy D, endringar på lydskilje i fløy E, samt fasadeendring, tilbygg og endringar på brann- og lydskilje i fløy F.

Skulen vert ikkje endra i storleik, med unntak av tilbygget andre etasje av fløy F, som får eit BRA på om lag 180 m^2 og eit BYA på om lag 195 m^2.

Planstatus

Tiltaket ligg i regulert område, reguleringsplan *Sentralidrettsanlegget*, planID 1981001, og fløy A-D ligg i område regulert til *offentlege bygningar*. Fløy E og F ligg i område regulert til *Idrett*.

Heile tiltaket ligg i område avsett til *offentleg eller privat tenesteyting* i arealdelen av kommuneplanen (KPA), og etter KPA pkt. 1.1.2 bokstav a gjeld arealføremål i KPA føre reguleringsplanen. I tillegg skal kapittel 1 og 2 i KPA supplere/gjelde føre føresegna i reguleringsplanen.

Tilbygget er vurdert til å vere i strid med reguleringsplanen, men i tråd med KPA som går føre ved motstrid. Tiltaket for øvrig er vurdert til å vere i tråd med reguleringsplanen og KPA.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 første ledd. Det er ikkje registrert merknader til nabovarselet innan fristen.

Samordningsplikten

Når tiltaket krev løyve, samtykke eller uttale frå andre mynde har kommunen samordningsplikt etter pbl. § 21-5.

Det må føreligge samtykke etter Arbeidsmiljølova frå Arbeidstilsynet før kommunen kan gje igangsetjingsløyve.

Det må føreligge uttale frå barnerepresentanten før kommunen kan gje igangsetjingsløyve.

Ansvarleg søkjar har vore i dialog med Miljøretta helsevern, og dei har kome med merknader som ansvarleg søkjar har kommentert. Vi minner om at det er eit eiget krav til godkjenning frå Miljøretta helsevern før bygget kan takst i bruk.

Privatrettslege tilhøve

Etter pbl. § 21-6 skal kommunen som hovudregel ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, så framt det ikkje framstår som openbart at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane søknaden føreset.

Etter det vi kan sjå er det ikkje openberre privatrettslege utfordringar i saka. Vi gjer merksam på at byggeløyver ikkje får nokon verknad for privatrettslege tilhøve.

Ansvar:

Følgjande føretak har erklært ansvar i saka.

Funksjon	Ansvar	TK	Føretak
SØK		2	Arkitektkontoret 38 AS Org.nr. 947 620 673
PRO	Arkitektur	2	Arkitektkontoret 38 AS Org.nr. 947 620 673

Vi minner om krava til ansvarsrett i pbl. kap 23. Vi viser til gjennomføringsplan versjon 1 og erklæringar om ansvar for meir detaljer om ansvarstilhøva.

Infrastruktur, jf. pbl. §§ 27-1 til 27-4

Tiltaket førar ikkje til endringar i høve vatn, avløp eller tilkomst.

Naturfare

Tiltaket ligg i aktsemdsone for flaum i naturfare i NVE sitt flaumsonekart for Lærdal, og ansvarleg søkjar har skrevet eit flaumnotat, datert 23.10.25

Etter KPA pkt. 1.9.1.a) er det krav til å legge til grunn 200 år-flaum pluss klimapåslag på 20 %, men etter det vi kan sjå av søknaden er det ikkje tatt omsyn til klimapåslaget. Vi ber derfor om at flaumløysingane i tiltaket vert tilpassa klimapåslaget.

Utgangpunktet for pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-2 er at det skal byggast i flaumsikkert område. Dersom ein må bygge i flaumutsett, må det gjennomførast risikoreduserande tiltak slik at tryggleikskrava vert teken i vare. Men, der det ikkje er praktisk mogleg å *plassere eller sikre byggverk mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse, og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader. Ved gjennomføring av sikringstiltak må en være oppmerksom på restrisikoen.*

Lærdalsøyri skule er eit større bygningskompleks som ligg i flaumsona for 200 år flaum med og utan klimapåslag, og det tiår sidan sist oppgradering, så tiltak er påkrevd for å sikre brukbarheit og at vedlikehaldsetterslepet ikkje vert for omfattande.

I og med at skulen ligg der den ligg, er det ikkje mogleg å oppfylle vilkåra i TEK17 § 7-2 om å bygge flaumsikkert fullt ut, men det er gjort store grep i tiltaket. Ein flaum i dette området vil vere ein saktevoksande flaum, og bygget er ikkje berekna for overnatting, så det er ikkje fare for menneske. Omsøkte prosjekt er i tillegg eit redusert prosjekt, og minimumstilbygget er plassert flaumtrygt i andre etasje. El-anlegg, ventilasjonsanlegg og brann- og lydskiljevegg i første etasje skal plasserast og byggast slik at dei enten er over flaumsona, eller toler oversvømming i tilstrekkeleg grad til at det ikkje er fare for større materielle skader, til dømes ved å sette spikerslag over flaumkota, tiltaka vert bygd i vassbestandige materiale osv.

Omsøkt fasadeendring vert etter kommunen sin vurdering ikkje særleg dyrare enn ein vanleg oppussing av fasaden med bytte av kledning, vindauge, isolasjon osv, og vert dermed i prinsippet ikkje annleis enn ein ikkje-søknadspliktig oppussing i høve flaum. Det vil dermed ikkje fører til fare for større materielle skader.

Oppsummert er kommunen sin vurdering at tiltaket er utforma og dimensjonert slik at det toler oversvømming, og dermed ikkje fører til fare for menneske eller større materielle skader. Ut i frå dette vert tomta vurdert til å vere tilstrekkeleg trygg i høve fare eller vesentleg ulempe som følge av natur- eller miljøforhold etter pbl. § 28-1.

<u>Forureining</u>
Kommunen har undersøkt grunnforureiningskartet i Naturbase, og kan ikkje finne at det er registrert forureining i tiltaksområdet.

Dersom de oppdagar forureining i grunnen eller får mistanke om forureining etter at terrenginngrepa er sett i gong, skal alt arbeid som kan utløyse spreiingsfare straks stansast og nødvendige undersøkingar og tiltak setjast i verk, jf. forureiningsforskrifta § 2-10.

<u>Naturmangfald</u>
1. Søk på artsdatabanken og naturbase gav ikkje funn av særskilde naturverdiar. Vi vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jf. nml. § 8.
2. Ut frå søka over og tiltaket si art meiner vi at det ikkje er nødvendig å bruke føre-var-prinsippet i nml. § 9.
3. Etter kommunen sin vurdering vil ikkje tiltaket føre til at den samla belastninga på økosystemet vert vesentleg auka, jf. nml. § 10.
4. Dersom tiltaket fører til miljø-øydelegging av noko slag, skal skade dekkjast av tiltakshavar, om desse ikkje er urimelege utifrå tiltaket sin karakter og kva skaden gjeld, jf. nml. § 11.

5. Vi føreset at tiltaket vert utført med best tilgjengelege praksis/utstyr/teknikkar, jf. nml. § 12. Preaksepterte ytelsar etter TEK17 vil normalt stetta kravet om best tilgjengeleg.

Kulturminne og/eller antikvariske verdiar
Kommunen har undersøkt Riksantikvarens kulturminnesøk og SEFRAK-registeret og kan ikkje finne at det er registrert kulturminne eller tiltak med antikvariske verdiar i tiltaksområdet.

Vi minner om at dersom det vert gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar må arbeidet straks stansast og kulturminnemynde varslast for nærare gransking, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

Utforming av tiltak
Tiltaket får tilstrekkeleg visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve sin funksjon og sine omgjevnader til å stette krava i pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Universell utforming
Tiltaket er eit skulebygg, og dei delane av bygget som inngår i tiltaket skal vere universelt utforma.

Plassering
Tiltaket er plassert nærmare nabogrensa til gbnr. 29/1 enn hovudregelen i pbl. § 29-4 andre ledd på 4 meter. Det føreligg skriftleg samtykke frå nabo for omsøkt plassering, og kommunen godkjenner med heimel i pbl. § 29-4 tredje ledd at tiltaket plasserast inntil 2 meter frå grense til gbnr. 29/1.

Vi minner om at tilbygget skal plasserast på/i nærleiken av kommunalt overvass-anlegg, og søylene til tilbygget kan ikkje kome i konflikt med dette anlegget. Har de spørsmål til anlegget eller til korleis plassere søylene, må dette avklarast med VA-avdelinga.

Tekniske krav
Eit kvart tiltak skal prosjekterast og utførast i tråd med pbl. § 29-5 og TEK17. Tekniske installasjonar skal i tillegg oppfylle krava i pbl. § 29-6 med forskrifter.

Vidare skal eit kvart produkt som skal inngå i eit byggverk ha dokumenterbare, forsvarlege eigenskapar, jf. pbl. § 29-7.

Avfall
Tiltaket skal tilfredsstille krav til forsvarleg avfallshandtering, jf. pbl. § 29-8 og TEK17 kap. 9. Det skal utarbeidast avfallsplan, miljøkartleggingsrapport og sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. TEK17 §§ 9-6, 9-7 og 9-9.

Gebyr
Det skal betalast gebyr for handsaming av søknad etter plan- og bygningslova, jf. pbl. § 33-1 og Lærdal kommune sitt gebyrregulativ:

- Rammeløyve, tiltaksklasse 2 kr. 16.170,-

Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Avslutningsvis

Tilsyn

Kommunen kan gjennomføre tilsyn i alle byggesaker kor tid som helst i løpet av byggesaka og inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve jf. pbl. § 25-1

Klage

Vedtaket kan klagast på, jf. pbl § 1-9 og forvaltningslova §§ 28-36. Klagefristen er tre veker frå de har motteke vedtaket.

Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. Gjer greie for vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskeleg, og dei grunnar de vil gje for klagen.

Med helsing

Stefan Karlstrøm

Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift

Kopi til:

Lærdal Kommune	Øyraplassen 7	6887	Lærdal
Wesam Fadlalah Jbour			