ULSTEIN KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelinga

Norconsult Norge As
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Arkivsaknr. - journalnr.	Vedtaksnr.	Sakshandsamar	Dato
26/1767 - 26/11424	TU DS- 241/26	Arild Støylen	25.08.2026

Type tiltak/ bygning				
Barnehage og fortau				
Byggestad	**Gardsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Gjerdsbakkvegen 40	29	276		
Ansvarleg søkar	**Tiltakshavar**			
Norconsult Norge As Postboks 626 1303 SANDVIKA	Ulstein Kommune Postboks 143 6067 ULSTEINVIK			

Rammeløyve

Delegert vedtak – kommunalsjef teknisk

A. Plan- og bygningsavdelinga gir dispensasjon frå reguleringsplanen «*Detaljregulering for Barnehage Hasund krins*» med planID 20240001 vedkomande kravet i § 3.1.1 bokstav c) om direkte tilkomst frå parkeringsplass og inngangar til barnehagen.

B. Plan- og bygningsavdelinga gir rammeløyve for omsøkt tiltak - *Barnehage og fortau* i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) § 21-4. Oppgradering av kollektivhaldeplass ved krysset Dimnøyvegen – Gjerdsbakkvegen er også inkludert.

C. Følgande dokument ligg til grunn for godkjenninga:
   1. Situasjonsplan, sist datert 13.08.2026.
   2. VA-plan barnehage, sist datert 12.08.2026.
   3. VA-plan hovudtrase, sist datert 13.08.2026.
   4. VA-plan fortau og haldeplass, sist datert 13.08.2026.
   5. Plan-, snitt- og fasadeteikningar barnehage, daterte 15.06.2026.
   6. Terrengsnitt barnehage, sist datert 23.06.2026.
   7. Teikningar, uteboder, datert 15.06.2026.
   8. Fortau plan oversikt, udatert.
   9. Fortau tverrprofilar, udaterte.

D. Ny avkøyrsle frå kommunal veg, som vist på situasjonsplan, datert 13.08.2026, vert godkjent i samsvar med veglova §§ 40-43.

   Løyve vert gjeve på følgande vilkår:
   1. Avkøyrsla til offentleg veg skal ha frisiktsone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen. Fartsnivå 40 km/t er lagt til grunn for dette kravet. Siktsona skal ikkje ha murar eller andre hinder for fri sikt med større høgde enn 0,5 meter over vegbana.
   2. Avkøyrsla skal utformast i tråd med § 4.2 i føresegnene til kommuneplanen. Teknisk etat minner om at stigningstilhøva for avkøyrsla skal ikkje ha større stigning/fall enn 1:8, med utflating på 1:25 dei siste 5 m mot kommunal veg.

E. Det vert sett følgande vilkår i saka:
   1. Dersom tiltaket krev tilkøyring av massar skal det nyttast naturlege, reine massar med dokumentert opphavsstad. Massane skal ikkje innehalde framande artar.
   2. Maskinar og verktøy som har vore på stadar der det førekjem framande artar skal reingjerast før bruk innanfor planområdet.
   3. Skråningsutslag for nytt fortau langs Gjerdsbakkvegen som vert etablert på areal regulert til offentleg friområde må oppførast og tilstellast slik at området kan nyttast i samsvar med arealføremålet, jf. også at området ligg som omsynssone friluftsliv. Trær i nedre del av skråningsutslaget må difor ivaretakast for leik og rekreasjon så langt som råd.
   4. Eigedomen skal knytast til offentleg vassforsyning og godkjent avløp i samsvar med godkjent teknisk plan for området. Tilknytinga til vatn og avløp må på førehand avklarast med driftsavdelinga på teknisk etat.
   5. Eigen vassmålar må monterast i bygget.
   6. Tiltakshavar må sjølv koste framføring av vass- og avløpsleidning frå bygget til planlagt tilknytingspunkt til kommunalt nett.
   7. Tiltakshavar må sjølv koste eventuelle omleggingar av kommunalt VA-anlegg dersom tiltaket kjem i konflikt med dette.
   8. Tiltaket må stikkast ut (plasserast i terrenget) av kvalifisert personell.
   9. Ev. støttemurar må etablerast med sikring dersom nivåforskjellen er å sjå på som ein fare for at fallskader kan skje, jf. teknisk forskrift (TEK) § 8-4, 3. ledd.
   10. Barnehagen skal plasserast i høgde med lågaste golv på kote 33,50 ± 0,2 m.
   11. Avfallsplan og miljøsaneringsplan jf. TEK §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeidast då tiltaket omfattar oppføring av bygg med bruksareal (BRA) >300 m^2.
   12. Sluttrapport med dokumentasjon på faktisk disponering av avfall, fordelt på ulike avfallstypar og mengde, skal utarbeidast når arbeidet er ferdig, jf. TEK § 9-9, og vedleggast søknaden om ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1.
   13. Gebyr for sakshandsaming må betalast innan forfall.

F. Er ikkje arbeidet sett i gang seinast 3 år etter at rammeløyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

G. Før igangsettingsløyve kan gjevast må det i lag med søknaden innleverast følgjande:
   1. Erklæring om ansvarsrett innanfor alle nye fagområde.
   2. Revidert gjennomføringsplan, jf. SAK10 § 5-3.
   3. Samtykke frå Arbeidstilsynet (dersom igangsetting av innreiingsarbeidet).

Dette løyvet og dei kart og teikningar det viser til, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen

Om søknaden og tiltaket
Det er søkt om rammeløyve for tiltak - *Barnehage og fortau*. I tillegg skal det førast opp tre frittliggande uteboder, ei mot nord (4 m x 8,1 m), ei mot vest (3 m x 4 m) og ei mot sør (3 m x 4,9 m). Oppgradering av kollektivhaldeplass ved krysset Dimnøyvegen – Gjerdsbakkvegen er også inkludert.

Søknaden er datert 07.07.2026 og innregistrert 07.07.2026.

Mangelfull søknad
Saka var ikkje komplett for handsaming før den 14.08.2026 då rev. situasjonsplan, nødvendige terrengsnitt for fortau og meir informasjon om tiltaket vart innlevert etter at kommunen sendte ut mangelbrev, datert 10.07.2026. Det vert av den grunn gjeve eit tilleggsgebyr for mangelfull søknad, i samsvar med gebyrregulativet pkt F3 b).

Gjeldande plangrunnlag, høgder og grad av utnytting
Eigedomen er i gjeldande reguleringsplan «*Detaljregulering for Barnehage Hasund krins*» med planID 20240001 regulert til offentleg formål – Barnehage (o_BH). Fortau langs Gjerdsbakkvegen og kollektivhaldeplass ved krysset Dimnøyvegen – Gjerdsbakkvegen skal etablerast på areal regulert til dette.

Det er lagt opp til at gangtilkomst mellom parkeringsplass og inngangar til barnehagen skal skje via eksisterande fortau og ny gangveg mellom fortau og barnehagen.

Delar av skråningsutslaget for nytt fortau vert etablert på areal regulert til offentleg friområde og i området med omsynssone friluftsliv. Skråninga må difor oppførast og tilstellast slik arealet kan nyttast i samsvar med arealføremålet. Difor bør trær i nedre del av skråningsutslaget ivaretakast for leik og rekreasjon, så langt som råd.

Gesimshøgd er opplyst til å vere om lag 4 m målt i forhold til ferdig planert terreng. I tillegg kjem teknisk rom på tak (areal om lag 51 m^2) i om lag 3,8 m høgde. Planens krav for gesimshøgd er maks 9 m til ferdig planert terreng. Det er tillate med teknisk anlegg over maksimal høgde.

Grad av utnytting (BYA) er oppgjeve til å vere 16,5 %. Planens krav er maks 30 %.

Då her ikkje vert direkte gangforbinding mellom parkeringsplass og inngangar innanfor planområdet, er tiltaket vurdert til ikkje å vere i samsvar med plan, jf. kravet i føresegn § 3.1.1 bokstav c).

Dispensasjon (pbl § 19-2)
Det er difor søkt om dispensasjon frå § 3.1.1 bokstav c) i føresegner til gjeldande plan. Søknaden har følgande grunngjeving:

- Etablering av kopling mellom fortauet og inngangane ivaretakast.
- Det er opparbeidd einsidig fortau langs Gjerdsbakkvegen slik at mjuke trafikantar kan trygt ferdast mellom barnehage, bustadområda, stadion og hallen. Fortauet skal også byggast vidare ned til fylkesvegen.
- I detaljreguleringa vart barnehagen dimensjonert for 120 barnehageplassar og med ei utviding av dagens parkeringsplass inkl. HC-plassar.
- Grunna redusert arealkrav for bilplassar kan eksisterande parkeringsplass nyttast utan utviding, og HC-plassane vert flytta til nordsida av bygget.
- Ferdselslinje frå denne til barnehagen sine inngangar vil gå via eksisterande fortau og ny gangveg (mellom fortau og barnehagen sine inngangar).
- Gangløysinga vil ha ei stigning, breidde og dekke som innfrir krav til universell utforming, jf. TEK17 § 8-6.
- Forskjellen er vurdert som minimal for brukarane og vil vere ein effektiv ferdselslinje.

- Tilkomst for mjuke trafikantar skjer langs etablerte og trafikksikre gangareal.
- Omsynet bak føresegna vert difor ikkje vesentleg tilsidesett.
- Fordelane er samla vurdert til å vege tyngre enn ulempene.

Pbl § 19-2 opnar for å gje dispensasjon dersom ikkje omsyna bak føresegna vi gjev dispensasjon frå vert vesentleg sett til side. Fordelane ved å gi dispensasjon skal også vere klart større enn ulempene.

Omsynet bak føresegna om dette kravet er for å sikre trygg og effektiv gangløysing mellom parkering og barnehagen sine inngangar. Ettersom omsøkt løysing ivaretek desse momenta meiner plan- og bygningsavdelinga at dispensasjonen ikkje set omsyna bak føresegna vesentleg til side.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikkje set omsyna bak føresegna vesentleg til side.

Det er fleire fordelar ved omsøkt løysing, som mellom anna at det vil gje ei meir gunstig drift av tilkomst i høve brøyting vinterstid, og ein meir arealeffektiv bruk med redusert terrengarbeid og mindre nedbygging av myr. Ulemper kan vere at gangavstand mellom parkeringsplass og barnehagen vert om lag 10 m lengre i avvikande løysing.

Vi har vurdert fordelane og ulempene opp mot kvarandre og meiner at det er klar overvekt av fordelar ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsavdelinga meiner at vilkåra for dispensasjon er oppfylt jf. pbl § 19-2.

Nabovarsling (pbl § 21-3)
Tiltaket er nabovarsla, utsendt via Fellestjenester Bygg den 15.06.2026. Der ligg ikkje føre merknadar til tiltaket.

Ansvar og kontrollomfang (pbl § 23-1 og SAK10 kap. 5, 9, 12 og 14)
Så langt er det Norconsult Norge AS som har erklært ansvarsrett i samband med denne saka. Det vert vist til innleverte ansvarsrettar og gjennomføringsplan datert 07.07.2026

Obligatorisk krav om uavhengig kontroll (pbl § 23-1 og SAK10 § 14-2)
Det er eit obligatorisk krav om uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerheit, geoteknikk og brannsikkerheit i tiltaksklasse 2 og 3.

Tiltakets areal og bygningsopplysningar som vert ført i matrikkelen

		Ny del / Nytt bygg
Utbygd areal (BYA) / % BYA *		**1684 m² / 16,5 % ***
Tal etasjar		**2**
Fordeling av bruksareal (BRA) pr. etasje	**H03**	**-**
	H02	**51 m²**
	H01	**805 m²**
	U01	**-**
Sum BRA for barnehagen		**856 m²**
BRA for bod mot nord		**32 m²**
BRA for bod mot vest		**11 m²**
BRA for bod mot sør		**14 m²**

* *Påkravde biloppstillingsplassar og frittståande bodar er inkludert i BYA*

Utforming av tiltaket og visuelle kvalitetar (pbl §§ 29-1 til 29-3)
Tiltaket er vurdert til å ha ei tilfredsstillande estetisk utforming, både i seg sjølv og i høve omgjevnadane.

Sikkerheit mot naturpåkjenningar (pbl § 28-1)
Det er opplyst at bygningen ikkje skal plasserast i område med fare for flaum, skred eller der andre natur- og miljøtilhøve vil kunne utgjere fare for tiltaket.

Plassering av tiltak (pbl § 29-4)
Barnehagen skal plasserast med lågaste ferdig golv på kote 33,50 m ± 0,2 m. Bygningens plassering er vurdert som tilfredsstillande.

Støttemurar, plassering og sikring
Det er ikkje opplyst eller vist på teikning/kart om der skal vere støttemurar. Uteoppholdsareal skal vere sikkert for alle aldersgrupper. Difor må eventuelle støttemurar etablerast med sikring dersom nivåforskjellen er å sjå på som ein fare for at fallskader kan skje, jf. TEK § 8-4, 3. ledd.

Tilkomst og parkering (veglova §§ 40-43 og pbl §§ 27-4 og 28-7)
Eigedomen skal ha tilkomst til kommunal veg. Avkøyrsleløyve vert gjeve på vilkår.

Vi gjer merksam på siktkrava i samband med avkøyrsla. Avkøyrsla til offentleg veg skal ha frisiktsone med storleik 4 meter inn frå vegkant og 30 meter langs tilkomstvegen. Fartsnivå 40 km/t er lagt til grunn for dette kravet. Siktsona skal ikkje ha murar eller andre hinder for fri sikt med større høgde enn 0,5 meter over vegbanen.

Vassforsyning og avløp (pbl §§ 27-1 og 27-2)
Eigedomen skal knytast til offentleg vassforsyning og avløpsanlegg.

Grunnlaget for utrekning av dei kommunale tilknytings- og årsavgiftene, jf. forskrift om vass- og avløpsgebyr for Ulstein kommune og gebyrregulativet for vatn og avløp, vil verte 856 m^2 BRA. Utebodene er ikkje medrekna i høve dette.

Avfallsplan (pbl § 21-10 og TEK §§ 9-6, 9-7 og 9-9)
Avfallsplan må utarbeidast ettersom dette gjeld oppføring av bygg med bruksareal (BRA) >300 m^2. Miljøsaneringsplan må også utarbeidast dersom tiltaket fell inn under TEK § 9-6 b-d, jf. TEK § 9-7, 2. ledd. Avfallsplan og miljøsaneringsplan skal ikkje sendast inn til kommunen, men inngå i prosjekteringsgrunnlaget og må kunne visast fram ved eit eventuelt tilsyn. Ved søknad om ferdigattest skal dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet (sluttrapport) leggast ved, jf. TEK § 9-9.

Uttale frå andre styresmakter (pbl § 21-5)
Innhenting av uttale frå regionale mynde i samband med dispensasjonen er vurdert som ikkje naudsynt då dette ikkje direkte berører deira sine saksområde, jf. pbl § 19-1.

Samtykke frå Arbeidstilsynet er ikkje innhenta, noko som seinast må innleverast ilag med søknad om igangsetting av innreiingsarbeidet.

Sakshandsamingsgebyr [1)]

Barnehagebygning, kode 612	kr	84 262
Dispensasjon, handsama administrativt	kr	3 373
Mangelfull søknad / etterlysing av dokumentasjon	kr	3 373
Sum sakshandsamingsgebyr	kr	91 008

[1)] Faktura vert ettersendt. Det vert vidare gjeve eitt gebyr for kvart igangsettingsløyve.

Klagerett
Vedtaket kan påklagast. Fristen for å klage er tre veker etter de har mottatt dette vedtaket.
Sjå meir informasjon på kommunen sine nettsider: Lenke til side om klagerett.

Med helsing

Anita Sundnes
leiar plan- og bygningsavdelinga

Arild Støylen
fagansvarleg byggesak/miljøvern

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Kopi til
Eigedomsavdelinga

Vedlegg
6_KART_Situasjonsplan_Vedlegg 01 - L-20-01 E03 Situasjonsplan - delplan barnehage.pdf
7_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 10 - GH001 E04 VA-plan barnehage.pdf
5_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 11 - GH002 E04 VA-plan fortau og holdeplass.pdf
8_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 17 - GH010 E02 VA-hovedtraseer - plan og profil.pdf
8_TEGN_TegningNyFasade_Vedlegg 08 - A45-02 Fasade Sør og Øst.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 03 - A20-01 Plan 1. etasje.pdf
13_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 04 - A20-02 Plan 2. etasje.pdf
3_TEGN_TegningNyttSnitt_Vedlegg 05 - A40-01 Snitt A.pdf
5_TEGN_TegningNyFasade_Vedlegg 09 - A45-03 Prinsipp uteboder.pdf
2_TEGN_TegningNyPlan_Vedlegg 18 - Fortau plan oversikt.pdf
4_TEGN_TegningNyttSnitt_Vedlegg 20 - 70200 Fortau øst tverrprofil.pdf
14_TEGN_TegningNyttSnitt_Vedlegg 06 - L-40-03 Terrengsnitt barnehage.pdf
3_TEGN_TegningNyttSnitt_Vedlegg 19 - 70100 Fortau vest tverrprofil.pdf