

Etterbruk Sel skule



*Komiteens rapport
med kommentarer og
problemstillinger til
innspill i høringen*

**Rådmannen i Sel
7.5.19**

Forord

Gjennom kommunestyrets vedtak i sak 37/18 ble skolekretsene Otta skole og Sel skule sammenslått med Otta som skolested. Endringen effektueres fra 1.8.19.

I kommunestyrets punkt 5 ble følgende vedtatt:

Det blir opprettet en komité fra høsten 2018 som skal ta stilling til etterbruk av skoleanlegget.

Rådmannen ba på det grunnlag en arbeidsgruppe/komite sammensatt med representanter for Sel kommune og lokalsamfunnet forberede et grunnlag for sak til politisk behandling gjennom å utarbeide en rapport.

Nå foreligger en grundig rapport fra arbeidsgruppa/komiteen basert på det mandat som ble gitt. Dette er et godt utgangspunkt for videre aktivitet og utvikling i bygningsmassen som nå huser Sel skule.

Lokalsamfunnet på Sel har vært involvert på ulike måter gjennom arbeidsgruppas prosess. Nå inviterer rådmannen til ytterligere involvering og innspill før saken fremmes til sluttbehandling i kommunestyret i juni 2019. Det er lagt inn noen vurderinger/spørsmål til slutt i rapporten, som rådmannen ber særskilt om innspill på.

Rapporten sendes til Sel grendalag og Sel barnehage v. FAU. Det bes om at grendalaget involverer øvrige lag og foreninger med hensyn til innspill på problemstillingene som er reist.

Høringsfristen settes til 31.5.19.

Kaija Eide Drønen, rådmann

Innhold

Forord.....	1
1. Komiteens mandat og organisering3	
1.1. Mandat.....	3
1.2. Organisering.....	3
2. Framdrift i arbeidet.....	3
2.1. Oppstart – forankring i lokalsamfunnet3	
2.2. Møtene i komiteen.....	3
2.3. Involvering underveis i arbeidet....	4
3. Svar på mandatet.....	5
3.1. Bygningsmasse og areal.....	5
3.2. Ulike alternativ for bruk – drøfting	8
3.3. Eventuelle behov for omregulering	11
VEDLEGG.....	13

1. Komiteens mandat og organisering

1.1. Mandat

- a. Samle faktakunnskap om bygningsareal, bygningsmassens tekniske tilstand, vedlikeholdsbehov på kort og lengre sikt, størrelse på uteareal som kan omdisponeres hensyntatt Sel barnehage sitt behov.
- b. Presentere forslag om mulig, framtidig bruk av bygningsmasse og uteområde, jfr. næring, kultur, bolig, friområde mv. Arbeidsgruppa drøfter forslagene, men det er ikke forventet at forslagene skal prioriteres.
- c. Konkretisere behov for omregulering sammenholdt med forslagene til bruk, jfr. pkt. b.

1.2. Organisering

Prosjektansvarlig: Solveig Rindhølen, kst kommunalsjef plan, teknisk og eiendom
Komiteens leder: Jon Leirflaten, kst. VL eiendom
Komiteens sekretær: Irene Fossøy, VL Sel barnehage
Komiteens medlemmer: Tor Reidar Dahl, Marius Bismo, Lene Kristin Henriksen, Unni Strand og Torfinn Stenersen.

Komiteen har rapportert til prosjektansvarlig underveis i prosessen.

2. Framdrift i arbeidet

2.1. Oppstart – forankring i lokalsamfunnet

Sel Grendalag inviterte til åpent møte for innbyggerne på Sel 15. januar 2019. Over 50 personer møtte opp og det var stort engasjement blant de fremmøtte. Det kom mange innspill til etterbruk av Sel skule. Møtedeltagerne ytret ønske om flere åpne møter i løpet av arbeidet. Grendalaget gjorde notater under møtet og la disse frem i første komitemøte hvor komiteen ble konstituert, og mandat ble kjent.

Det åpne møtet den 15.januar ble avholdt før mandatet ble kjent for komitemedlemmene. Alle forslagene fra lokalsamfunnet er presentert i denne rapporten. Det ble tidlig avgjort at komiteen ønsket å avholde et eget møte med lokalt næringsliv, samt et nytt åpent møte for innbyggerne på Sel.

2.2. Møtene i komiteen

31.01.2019	Konstituerende møte
19.01.2019	Komitemøte
04.03.2019	Komitemøte
11.03.2019	Komitemøte
25.03.2019	Komitemøte
28.03.2019	Komitemøte

2.3. Involvering underveis i arbeidet

15.01.2019 **Åpent møte i regi av Sel grendalag, se pkt 2.1**

19.02.2019 **Møte med næringslivet/lokale bedrifter på Sel**

Flere av forslagene fra det åpne møtet den 15.1.19, pekte på muligheter for økt aktivitet og verdiskapning gjennom etablering av kontorfellesskap for lokalt næringsliv.

På bakgrunn av dette valgte komiteen gjennom Sel grendalag, å kalle inn til møte med bedrifter etablert på Sel. Dette for å kartlegge eventuell interesse. Representanter for ca 10 bedrifter/virksomheter møtte. Fokus var muligheter rundt samlokalisering i eksisterende bygningsmasse, og eventuelt organisering av en slik næringshage/park. Det ble også informert om mulighetene for offentlig støtte gjennom virkemiddelapparatet for etablering av bedriftsklynger. Det ble ikke konkludert med konkrete løsninger, men lokalt næringsliv fikk kanskje innspill/inspirasjon til videre ideer.

12.03.2019 **Nytt åpent møte på Sel samfunnshus**

Det møtte 19 personer i tillegg til komiteens 7 medlemmer.

Agenda for møte:

1. Komiteen presenterte mandatet og tidslinje for prosjektet.
2. Gjennomgang av møte komiteen hadde med næringslivet den 19.02.2019.
3. Fritt ord, muligheter for å komme med innspill til komiteen.

Ønsker og innspill fra lokalbefolkningen.

- *Lokal kjøper bør prioriteres fremfor eksternt. Regionalt perspektiv.*
- *Fornuftig bruk.*
- *Viktig at bygget blir brukt med umiddelbar virkning.*
- *Driveplikt for en eventuell kjøper.*
- *Ikke salg for enhver pris; ansvarsfraskrivning, melking jamfør tidligere salg av lignende bygg.*
- *Ved salg; tas hensyn til eierforhold bla. ballbinge og utstyr i gymsalen.*
- *Ønsker ikke asylmottak.*
- *Frykt for at det skal bestemmes over hodet på folk.*
- *Utebelysning: I forhold til at budsjettet stopper 01.08.2019 er det kommet innspill på at utebelysning fortsatt må stå på. Dette har med sikkerhet av bygget å gjøre, og ikke minst at området har ballbinge, håndballbane og lekeapparater som fortsatt kan brukes.*

Øvrig involvering i prosessen:

- *Ulike kommunale virksomheter; plan/teknisk (plan og oppmåling), kultur/service, Sel skule (kartlegge omfang bruk av skolelokalene utenom ordinær drift)*
- *ML Byggconsult AS; engasjert til utarbeidelse av tilstandsvurdering og takst-rapport.*
- *Kontakt med Sel idrettslag ang. eierskap til bl.a. hoppbakken og ballbinge.*

3. Svar på mandatet

3.1. Bygningsmasse og areal

Bygningsinformasjon:

- Gnr. 273 bnr.5
- Adresse Skulevegen 1,2672 Sel
- Tomteareal: 24705m²
- Bygningsareal: Brutto gulvareal= 1490m²
- FDV kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold): Ut fra regnskap for 2015, 2016 og 2017 (snitt) ligger FDV- kostnaden på kr. 760,- pr.m²

Byggeår:

- 1908: «Gamlebygget» påbegynt med 1 ½ etg, andre etg påbygd i 1929
- 1959: Mellombygget satt opp
- 1979: Gymsal og administrasjonsbygg tatt i bruk.

Ombygginger i senere tid:

- 1995: «Gamlebygget» renovert
- 1996: Skiftet vinduer i mellombygget.
- 2002: Ombygging innvendig i «Gamlebygget», nytt trapp-/heishus. Montert heis og ventilasjonsanlegg.
- 2006: Utvendig overflatebehandling av begge byggene. Fjernet skifertak på mellombygget, samt legging av nytt. Rehabilitering av dusjanlegg.

Vann og avløp, strøm og data:

- Vann og avløpsledning til barnehagen, samt en enebolig på oversiden av barnehagen med adresse Mogeilen 12, går gjennom teknisk rom på skolen. Ved en eventuell fremtidig avhending av skolebyggene, må denne infrastrukturen bygges om, eller gjennom avtale med eventuell ny eier sikre vann og avløp for disse byggene i fremtiden.
- Fiber ligger inn på skolebygget i dag, derfra til barnehagen. Her må fiber legges om slik at en sikrer denne infrastrukturen til barnehagen.
- Skolebyggene har felles hovedinntak for strøm, det er en strømmåler for begge byggene.
- Skolebyggene har felles hovedinntak for vann.
- Barnehagen har eget strøminntak med strømmåler.

Reguleringsformål/plan:

- Området skolen ligger i, har ikke reguleringsplan.
- I kommunedelplanene er tomten regulert til offentlig eller privat tjenesteyting.
- Aktsomhetskart samfunnsikkerhet: I analyse rapporten er skoleområdet modellert med følgende risiko:
 - Jord og flomskred- potensiell skredfare: Område dette gjelder er på vestsiden av skolen, deler av skolebygget ligger inne i område.
 - Snøskred – utløpsområde: Hele skoleområdet er modellert inn.
- Aktsomhetskart kulturminner og landbruk/fiskeri:
 - Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner på gnr. 273 bnr.5.
 - Landbruk, fiskeri: Ingen registrerte data på gnr. 273 bnr. 5.

Aktsomhetskartene ligger vedlagt rapporten.

Ved eventuell utvidelse av bygningsmassen, vil det bli krav om kartlegging av området i henhold til jord-/flomskred, jfr. aktsomhetskartet.

Oppmåling:

- Målebrev viser et areal på totalt 24 705m²
- Heftelser:
 - Det ligger to heftelser som må ryddes oppi ved et eventuelt eierskifte. Det gjelder:
 - o Mogeilen som går på sørsiden av barnehagen, stien går ned på nordsiden av skolen og nordover i skogkanten. Se bilde fra 1968 (vedlegg).
 - o Skogsvei opp fra skolen mot jernbanen. Se bilde fra 1968 (vedlegg). *Det er ikke lenger planovergang over jernbanelinjen, veien går kun på kommunal grunn.*
- o Inneklimamålinger: Temp(°C), Relativ fukt (RH), Luftkvalitet/Skifte (CO₂) er utført i perioden 17.02.19 til 25.03.19, og radonmåling (Bq/m³) er utført i tidsrommet 19.02.19 til 25.02.19.

Inneklimamålinger er foretatt i følgende rom:

- o Sløydsal er målt på temperatur og fukt.
- o 5 klasserom mellombygget er det målt på temperatur og fukt.
- o Datarom 2etg i kontorfløy er det målt på temperatur.
- o 3 og 4 klasserom gamlebygget er det målt på temperatur og fukt.
- o Storstuggu 2etg gamlebygget er det målt på temperatur og fukt
- o 6 klasse mellombygget er det målt på CO₂
- o Skolekjøkken i gamlebygget er det målt på CO₂

Oppsummering av målingene:

Temperatur (°C): Generelt er temperaturen stabil i rommene som er målt, bortsett fra biblioteket som har noe variasjon. Anbefalt temperatur i klasserom er mellom 20 og 23°C. Noen rom ligger litt lavere enn dette.

Relativ fukt (RH): Under normale forhold vil RH mellom 20 og 60 % være mest gunstig for inneklimaet. Vinterstid er det imidlertid ganske vanlig med svært tørr luft innomhus i denne regionen, og den relative fuktigheten kan i perioder ligge godt under 20 %. Målingene viser at RH ligger rett i overkant av 20%., men noen målinger viser under 20%.

Luftkvalitet (CO₂): I skolen er det satt en øvre grense på 1000ppm. Målingen i 6 klasserom mellombygg viser at ved bruk av rommet stiger CO₂ nivået fort opp mot grenseverdien og i perioder over denne. I takstrappert er også dette påpekt av takstmann.

Radonmålinger er foretatt i følgende rom:

- o Mellomrom 1etg gamlebygget: her er det målt et snitt nivå på 28 Bq/m³.
- o Vaktmesterrom kjeller mellombygg: her er det målt et snitt nivå på 216 Bq/m³.

Oppsummering av målingene:

Tiltaksgrensen er 100 Bq/m³, og vaktmesterrom kjeller mellombygg har et snitt nivå som overstiger tiltaksgrensen, her må det gjøres tiltak for å få ned becquerel nivået, hvis kjeller skal brukes til varig opphold i fremtiden. Mulig tiltak for å redusere nivået, er å få bedre utlufting med eks. montering av flere ventiler, eller avtrekksvifte i nødvendige rom.

Nærmiljøanlegg:

- Ballbinge. Eier Sel kommune, byggeår: 2007
Ved et eventuelt salg av skoleanlegget, må areal og ballbingen sikres i fremtiden. Kontanttilskudd fra Sel Idrettslag: kr 50 000,- da den ble etablert.
Sel kommune kan søke om flytting, grunnet tippemiddelfinansiering. Flyttingen må grunngis. Det må avklares hvem som tar kostnaden med den fysiske flyttingen.
- Håndballbane. Her foreligger det avtale fra 1971 mellom Sel idrettslag og Sel skolestyre. Slik det kan se ut er avtalen ikke tidsbegrenset. Avtalen ligger vedlagt.
- Hoppbakken ble bygget da Jakob Sagdalen var vaktmester, eier Sel kommune.
- Klatrevegg.
- Edderkopphuske, eier FAU.
- Leikarhus, eier Sel kommune.
- Uteleker, utstyr etc. må være godkjent og vedlikeholdes. Videre ansvarsforhold må avklares i etterbruken

Gymsal:

- Utstyr i gymsal: Dametrimmen har stående følgende utstyr i gymsallager: Stepkasser, vektstenger m/vekter. Øvrig utstyr i lageret tilhører Sel skule.

Bruk av skoleanlegget av andre:

Pr. mars 2019 er det følgende bruk av gymsal og andre areal i skolen av lag/foreninger:

- 2 grupper i skolealder spiller fotball.
- Dametrimmen (Har ikke startet opp igjen ennå.)
- 4H har disponert noe areal på kveldstid.
- Sel barnehage benytter skolekjøkken, sløydosal, klasserom/møterom og to rom til lager.
- Sel barnehage benytter gymsalen en gang i uka.

Tilstandsvurdering:

I prosessen har ML Byggconsult AS vært engasjert til å gjennomføre en tilstandsvurdering med rapport. Det ble gjennomført befarings på skoleanlegget den 15.02.2019. Rapporten er datert ferdig 11.03.2019.

Konklusjon tilstand:

Det nyeste bygget har bruks- og aldringsslitasje, men løpende vedlikehold har opprettholdt en rimelig bra standard tross den harde bruken som er på en skole. Noen utbedringer må påregnes.

«Gamlebygget»: Bygningen har hatt betydelig oppgradering både bygningsmessig og når det gjelder tekniske anlegg. Her må det også påregnes noen utbedringer.

I takstrapporten er det blant annet oppført følgende utbedringer:

- Taklekkasje og råteskader i tak over inngangsparti.
- Ventilasjon mellombygg er ikke tilfredsstillende til dagens bruk (undervisning).
- Noe saltutsalg i kjellere i begge bygg.

Øvrige tilstandsvurderinger sees i vedlagt tilstandsrapport.

Beregninger:

Sum teknisk verdi begge bygninger:	Kr. 19 680 000,-
Sum tomteverdi	Kr. 1 000 000,-
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	Kr. 20 680 000,-

3.2. Ulike alternativ for bruk – drøfting

Forslagene har kommet frem i åpent møte 15.01.2019, møte med næringslivet 19.02.2019 og innspill fra enkeltpersoner:

- Bruke et av byggene av skolen til felles kontorlokale/HUB
- Flytte barnehagen ned i «Gamlebygget»
- Fritidshus/Aktivitetshus.
Kommunen beholder bygget og dekker driftskostnadene. Lag og foreninger kan leie bygget til ulike formål som korps, dataopplæring ol
- Lokalhistorisk museum
- Bygge leiligheter for salg eller utleie, og boliger for eldre
- Utleie/prøveperiode:
Leie bygget for en periode, mot å betale kun driftskostnader. Det kan være en stor økonomisk risiko å kjøpe Sel skule, da det er to bygg som må kunne driftes. En prøveperiode kan avdekke hvorvidt kjøp er bærekraftig. Mange har små virksomheter, hvor de i dag bruker areal hjemme til dette formålet
- BUPA, BUP, PPT, Barnevern, heldagstilbud, krisesenter
- Dagsenter og/eller kompetansesenter for mennesker med demens/ gjerne regionalt.

Komiteen/arbeidsgruppas drøfting knyttet til noen av forslagene:

- **Bruke et av byggene av skolen til felles kontorlokale/HUB**
En av mulighetene til etterbruk av Sel skule er å nytte hele eller deler av bygningsmassen til næringsvirksomhet i en eller annen form. Slik bygningsmassen fremstår i dag, er den mest egnet til kontorer, kantine, småindustri og lager. Arealene sin beliggenhet i lokalsamfunnet er også med i denne vurdering, og hyppig transport med større maskiner og utstyr inn til området er mindre hensiktsmessig. Med dette som bakgrunn ville den samlede bygningsmassen kunne passe til at flere bedrifter samme kunne dannet en næringsklynge. I en slik næringshage kunne det vært opprettet felles funksjoner for alle bedriftene med felles kantine, servicetorg mv. Bygningsmassen har meget godt utbygd bredbånd som underbygger mulighetsområdet som nevnt.

Dette kunne vært organisert som en næringshage, hvor eierselskapet er organisert som et eiendomsselskap og leier ut arealer til ulike bedrifter eller offentlig instanser. Etablering av slike næringsklynger gir ofte positive ringvirkninger, med utvikling og etablering av nye selskaper. Etableringer av næringsklynger gir ofte grunnlag for offentlig støtte.

Et lokalt eid eiendomsselskap som legger til rette for en næringsklynge på Sel kan være svært positivt, og en god mulighet til etterbruk av Sel skule.

Flytting av barnehagen ned i skolen

Hvis barnehagen flytter inn i skolebygget, vil en få frigjort dagens barnehage og tomteareal til eksempelvis boligformål. Tomten gnr. 270 bnr. 93 har et areal tatt ut fra kart på ca. 6000m². I tillegg til å få bolig av dagens barnehage, kunne en ha fått regulert flere boliger på dette arealet. Hvis dette skulle bli et aktuelt tema, må området sjekkes nærmere av geolog. I forhold til aktsomhetskartet kan dette området være utsatt for snøskred, aktsomhetskartet ligger vedlagt.

Adkomsten til dagens barnehage, og til eventuelt fremtidige boligtomter som omtalt må sikres med tinglyst veirett og eller med ny eier av skolearealet. Ny veiadkomst kan foreslås gå fra nedre innkjøringen til skolen, og opp på baksiden av skolen. Se kartutsnitt.

Uteområde må etableres på nordsiden av dagens skole, der er det en del uteleker i dag. Øvrige lekeapparater fra barnehagen flyttes dit. Definert areal til uteområdet gjerdes inn.

Sel barnehage er i dag godkjent for 31 plasser og er i barnehageåret 2018/2019 full. Det er mange små rom i barnehagen og bare et stort oppholdsrom. I dag oppholder barn under 3 år seg der. Barn over 3 år må fordele seg på grupperom, som gir lite muligheter for fysisk utfoldelse. Barnehagen oppleves derfor liten og trang med sine 190m². Dette er en utfordring med dager da været gjør at barna må holdes innendørs. På kalde dager er det i dag muligheter for å låne gymsalen i skolen.

«Gamlebygget» på skolen vil kunne dekke barnehagens behov både når det gjelder areal for ulik aktivitet i en aldersblandet barnegruppe, personalets rombehov og plass til lager/oppbevaring.

Hele skoleanlegget med arealer selges i sin helhet

Hva må tas hensyn til før et salg kan realiseres:

- Sikre infrastruktur på vann og avløp fra barnehagen og et bolighus på oversiden av barnehagen
- Fiber som ligger inn på skolen i dag, må sikres opp i barnehagen.
- Ny adkomst til barnehagen kan gå fra nedre innkjøringen til skolen, og opp på baksiden av skolen. Se vedlagte kartutsnitt.
- Trenger barnehagen større uteareal, kan dette utvides nedover skoleområde fra barnehagen. På nedsiden her ligger det flere lekeapparater som barnehagen kan bruke.
- Håndballbanen må avklares med Sel idrettslag ifht. til heftelse i avtalen fra 1971, avtalen ligger vedlagt.
- Øvrige lekeapparater, ballbinge og hoppbakke må sikres for videre bruk på stedet i fremtiden.
- Sel kommune går i dialog for gjenleie av for eksempel gamlebygget, slik at barnehagen kan flytte inn her. I tillegg til dette må et definert areal på nordsiden av skolebygget gjøres tilgjengelig for barnehagen ved at utelekeområdet gjerdes inn.
- Dagens barnehage kan selges som bolig. Øvrig areal på barnehagetomten reguleres til boligformål. Her kan det reguleres inn flere boliger.

Deler av skoleanlegget selges

Hva må tas hensyn til før et salg kan realiseres:

- Fiber som ligger inn på skolen i dag, må videreføres opp i barnehagen.
- Ny veiadkomst til barnehagen kan gå fra nedre innkjøringen til skolen, og opp på baksiden av skolen. Se vedlagte kartutsnitt.
- Trenger barnehagen større uteareal, kan dette utvides nedover skoleområde fra barnehagen. På nedsiden her ligger det flere lekeapparater som barnehagen kan bruke.
- Håndballbanen må avklares med Sel idrettslag ifht. heftelse i avtalen fra 1971. Øvrige lekeapparater, ballbinge og hoppbakke må sikres for videre bruk på stedet i fremtiden.
- Vann og avløp til begge skolebyggene, til barnehagen og et bolighus på oversiden er tilknyttet tekniskrom i mellombygg på skolen. Ved et salg av deler av bygningsmassen på skolen må vann og avløp splittes, og legges inn i «Gamlebygget», slik at dette for eget inntak. Eller at dette sikres gjennom avtale med ny eier av den delen som blir solgt.
- Ved salg av det nyeste bygget, er det en mulighet at barnehagen flytter ned i «Gamlebygget». I tillegg til dette må et definert arealet på nordsiden av skolebygget gjøres tilgjengelig for barnehagen ved at utelekeområde gjerdes inn. Området som ikke selges må seksjoneres
- Dagens barnehage selges som bolig. Øvrig areal reguleres til boligformål. Her kan det reguleres inn flere boligtomter.

Bygge leiligheter for salg og eller utleie

Ved en slik løsning må området klareres i forhold til skred. I aktsomhetskartet er deler av arealet på vestsiden mot jernbanen, definert med potensiell fare for jord- og flomskred. Hele område er i aktsomhetskartet modellert til utløpsområde for snøskred. Ved en fremtidig bygging på arealet, må geolog vurdere området.

Boliger, kontor og lager faller ikke inn under arealformålet med bestemmelser som er gitt i kommuneplanen. En slik bruk vil utløse krav om omregulering.

Rådmannens kommentar til komiteens forslag:

Komiteens mandat har ikke omfattet å beregne de økonomiske konsekvensene av de ulike forslagene som er spilt inn. Gjeldende økonomiplan for perioden 2019-2022 forutsetter at kommunens driftsansvar for bygningsmassen ved Sel skule opphører 1.8.19. Det må påregnes noen driftskostnader eksempelvis til forsikring, utebelysning og frostsikring.

Komiteen har ikke drøftet øvrige innspill som er kommet i prosessen. Dette gjelder blant annet innspill på at skolebygget kan benyttes til *BUPA, BUP, PPT, Barnevern, heldagstilbud, krisesenter, dagsenter og/eller kompetansesenter for mennesker med demens/ gjerne regionalt*. - Rådmannen viser i den forbindelse til utredningsarbeidet knyttet til framtidig bo- og tjenestetilbud innen pleie- og omsorg. Parallelt pågår det prosesser knyttet til lokalisering av DPS (Bredebygden), BUP og videreutvikling av desentraliserte spesialisthelsetjenester ved Nord-Gudbrandsdal lokalmedisinske senter – NGLMS.

3.3. Eventuelle behov for omregulering

Eiendommen Sel skule er ikke regulert og ligger i kommuneplanen som:

- Offentlig eller privat tjenesteyting – Nåværende

Dette sier veileder Kommuneplanens arealdel om areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting:

3.3.1.2.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som eksempelvis barnehage, institusjon, kirke/annen trosutøvelse eller administrasjon (konsulentvirksomhet og lignende). Arealer som bare skal være for offentlig tjenesteyting må angis gjennom bruk av bestemmelse etter plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 3.

Tjenesteyting kan også være kulturformidling, forsamlingslokaler, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon (for eksempel kommunehus), sykehus, helseinstitusjoner, konsulentvirksomhet med mer.

Når det gjelder konkret planutforming skal sykehjem, skoler, barnehager og lignende angis som underformål offentlig eller privat tjenesteyting i arealformålet bebyggelse og anlegg, jf. § 11-7 nr. 1. Områder for slik bebyggelse skal altså i kommuneplan vises som områder for offentlig eller privat tjenesteyting med SOSI-kode 1160. I tillegg skal det i bestemmelse til arealformålet etter § 11-10 nr. 3 angis hvilke arealer som skal være til offentlige formål. Ytterligere spesifisering av arealbruken må i tilfelle gjøres i reguleringsplan hvor kodene 1161 barnehage, 1162 undervisning og 1163 institusjon kan benyttes. Omsorgsbolig, boliger med service kan gå inn under kode 1163 institusjon, jf. merknader til vedlegg I i [kart og planforskriften](#).

Planbestemmelsene i kommuneplanen:

2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-10 nr.1)

Det er avsatt areal til offentlig og privat tjenesteyting som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, kommunaltekniske anlegg, kulturhus med mer.

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 40 %
Maksimal gesimshøyde kan være 8 meter over planert terreng.
Maksimal mønehøyde kan være 12 meter over planert terreng.

Boliger, kontor og lager faller ikke inn under arealformålet med bestemmelser som er gitt i kommuneplanen. En slik bruk vil utløse krav om omregulering.

I forhold til omregulering må aktsomhetskartet legges til grunn. Følgende risiko ligger for område Sel skule:

- Aktsomhetskart samfunnssikkerhet: I analyserapporten er skoleområde modellert med følgende risiko:
 - o Jord og flomskred- potensiell skredfare: Område dette gjelder er på vestsiden av skolen, deler av skolebygget ligger inne i område.
 - o Snøskred – utløpsområde: Hele skoleområdet er modellert inn.
- Aktsomhetskart kulturminner og landbruk/fiskeri:
 - o Kulturminner: Det er ikke registrert kulturminner på gnr. 273 bnr.5.
 - o Landbruk, fiskeri: Ingen registrerte data på gnr. 273 bnr. 5.

Aktsomhetskartene ligger vedlagt rapporten .

Muligheter for å seksjonere bygget: Bygningsmassen har felles strøm og vann pr. dato. Dette må seksjoneres/bygges om eller reguleres i avtale med eventuell ny eier slik at strøm og vann sikres i begge bygg i fremtiden.

Problemstillinger/spørsmål som det ønskes innspill på i den begrensa innspillsrunden:

- 1. Barnehagens arealmessige utfordringer i eksisterende lokaler er synliggjort i rapporten. Arealene i «Gamlebygget» tilsvarer over det dobbelte av det barnehagen i dag disponerer. – Hvordan kan en få til gode pedagogiske løsninger som samtidig sikrer effektiv arealbruk dersom en skulle disponere deler av bygningsmassen til barnehage?*
- 2. Det er skissert muligheter for leiligheter for salg eller utleie i bygningsmassen. – Hvilke behov er det for slike typer boenheter på Sel?*
- 3. Det vises til komiteens vurderinger vedrørende salg av hele eller deler av bygningsmassen. – Her er det vist til momenter som må avklares før et salg kan realiseres. – Er det andre forhold som er viktige for lokalmiljøet, og som bør vektlegges ved et salg?*
- 4. Andre innspill ut i fra komiteens rapport?*

VEDLEGG

- Takstrappport fra ML Byggconsult
- Aktsomhetskart (3stk)
- Historie om Sel skule
- Avtale mellom Sel idrettslag og Sel skolestyre som gjelder håndballbanen
- Situasjonsskart
- Situasjonsskart med vann og avløp
- Inneklimamålinger
- Radonmålinger
- Avisutklipp «fin fotballøkke på Sel»
- Søknad om tilskudd til ordinære nærmiljøanlegg