

Rauland Skolegård – Hovedbygning og driftsbygning (et verksted) – Søknad om dispensasjon fra plan LNF og Bruksendring til undervisningsformål – Gnr. 136 Bnr. 4 Totakvegen 519, 3864 Rauland.

Søknaden gjelder bruksendring av hovedbygning (presteboligen) på Rauland prestegård. I tillegg skal et rom i driftsbygningen brukes som tekniskrom i 1.etasje og et verksted etableres i 2.etasje ifm. undervisningen.

Det er planlagt undervisning i hovedbygningen 3 dager i uke. 1 dag for barneskolen 1-4 klasse, 1 dag for barneskoler 5-7 klasse og 1 dag for ungdomsskoleelever, med maks 20 stykker per dag inkludert lærere.

Undervisningstilbudet gis til de elevene som av ulike årsaker strever på sin nærscole. Elevene som for innvilget plass på Skolegård, vil få tilbud om en dag i uken på gård, med praktisk rettet undervisning. Måle med denne ene dagen er at dette på sikt skal bidra til økt mestring og trivsel de fire øvrige dagene på sin nærscole.

Våningshuset er fra 1871 og er SEFRAK-registret. Derfor skal det ikke gjøres store bygningstekniske endringer i forbindelse med bruksendringen. Skole skal driftes av "Stiftinga Vinje Skulegard". Undervisning vil primært foregå i de 3 største rommene i 1.etasje, og mye av skoletiden skal brukes ute i friluft og i verkstedet som etableres i låven. Driveren skal bruke eksisterende sekundærbolig (tidligere, forpakterbolig) som bolig.

Se vedlegg relevante dokumenter og tegninger. Det er utarbeidet et brannkonsept og ventilasjonsrapport.

Regulering og dispensasjon

Dette er en landbrukseiendom som ikke omfattes av egen reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF-formål (SY42). Bruksendringen er dermed ikke i samsvar med gjeldende arealformål, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Formålet med bruksendringen er å etablere et undervisningstilbud for elever som av ulike grunner strever på nærskolen. Ifølge både foreldre og lærere/skole er det i Vinje kommune et stort og etterlengtet behov for et skoletilbud for elever som har vansker med å finne motivasjon til å gjennomføre en ordinær skoleuke.

Bygningen det gjelder er en eldre driftsbygning og en hovedbygning som har stått ubrukt i lengre tid. Det er velkjent at bygninger som ikke er i bruk, forfaller raskere enn de som benyttes jevnlig. Av hensyn til både bevaring og samfunnsinteresser bør bygningen derfor tas i bruk, slik at den kan ivaretas og vedlikeholdes. Muligheten for dette ligger nå i å gi dispensasjon, ettersom **Stiftinga Vinje Skulegard** sammen med eier **Allstad AS** ønsker å satse på eiendommen og utvikle den til et samfunnsnyttig formål.

Grad av utnytting

Grad av utnytting for eiendommen blir uendret

Parkering

Parkering av biler for de ansatte og gjesteparkering blir på tunet ved gårdens hovedbygning og driftsbygning slik vedlagt situasjonsplan viser

Fritak fra Tek17

Opplysningsvesenets fond og Clemens Eiendom ble fra 1. september 2024 til Allstad AS.

Hovedbygningen er SEFRAK-registrert, og det planlegges ingen bygningsmessige endringer i forbindelse med bruksendringen, utover nødvendige tekniske installasjoner som brannalarmanlegg, nød- og ledelys og ventilasjon. I driftsbygningen skal det etableres en egen branncelle i teknisk rom i 1. etasje (låven) for fjernvarmeanlegg, samt et verksted som «rom-i-rom» i 2. etasje. Sistnevnte tiltak anses ikke søknadspliktig.

Bygget vil ikke kunne oppfylle alle krav i TEK17, særlig forskriftens energikrav samt krav til tetthet og ventilasjon. Det er imidlertid utarbeidet kompensierende tiltak for ventilasjon (se vedlegg).

Det søkes om avvik fra krav til universell utforming etter byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12, for ovennevnte tiltak:

Hovedplanet i bygningen ligger ca. 25 cm høyere enn ferdig terreng. For å sikre tilgjengelighet ved behov vil stiftelsen sørge for en demonterbar rullestolrampe som kan benyttes ved arrangementer eller besøk.

Eksisterende WC i 1. etasje er lite og ikke egnet som HC-toalett. Det er per i dag heller ikke plass til å etablere et HC-toalett innenfor hovedplanets eksisterende arealer uten å gjøre inngrep som vil berøre konstruksjoner og interiør. Ved en eventuell senere ombygging eller videre utvikling av anlegget vil det vurderes å etablere et universelt utformet HC-toalett i låven, hvor forholdene ligger bedre til rette for dette.

Vi viser også til TEK17 §14-1, femte ledd, hvor det fremgår at:

«Dersom kravene i kapittel 14 ikke kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.»

Med hjemmel i dette søker vi fritak fra de ovennevnte kravene, ettersom bygningen har verneverdier som må ivaretas.

Nabovarsling

Vi søker fritak fra nabovarsling på grunn av eiendommens størrelse og den store avstanden til nærmeste naboer. Vi har vært i kontakt med Telemark fylkeskommune vedrørende utvidelse av avkjørsel til fylkesvei. Telemark fylkeskommune har gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader til den omsøkte utvidede bruken. Se vedlagt uttalelse.

Med vennlig hilsen
Allstad

Antoine Fadel
Arkitekt
antoine.fadel@allstad.no
40560952

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.