LINDÅS KOMMUNE
Byggesaksavdelinga

Og Arkitekter AS

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Per Sveinar Morsund	06.01.2017
Vår: 16/3880 - 17/563	Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no	

Førehandskonferanse gbnr 188/800 m.fl gjervik ytre

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Tiltak	Bygging av Knarvik barneskule gbnr 188/800 + 188/116,743,794
Tiltakshavar	Lindås kommune
Ansvarleg søkjar	Og Arkitekter AS
Møtestad	Rådhuset, Knarvik
Møtedato	06.01.2017, kl. 11.30
Til stades i møtet	Ingunn Palmesen – Og Arkitekter AS Kari Monstad – Norconsult Therese Braseth – Lindås kommune, eigedom Terje Fauske – Lindås kommune, eigedom Siril Therese Sylta – Lindås kommune, byggesak Per Sveinar Morsund – Lindås kommune, byggesak

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	**- Kva skal byggast?** Barneskule i Knarvik, for 450 elevar og et personale på 60 tilsette. I tillegg kjem Læringssenteret med inntil 20 barn, 8 pedagogar, 15 assistentar og en inspektør. Fleirbrukshall. **- Kor stort skal det byggast (høgde, bredde, areal)?** Arealoppstilling: SUM Bruksareal BRA: 11.535 m². Dette er inkludert opent overbygd areal i kontakt med bygget, areal til

	parkering: herav 528 m² inne på tomten T3, uteboder og opent overbygd areal (frittliggande): herav 199 m² Sjå vedlagte teikningar med ytterveggar målsett. **- Kva skal byggverket nyttast til?** Barneskule og fleirbrukshall. Kulturskule og idrettsformål på kveldstid og i helgar. **- Korleis er arkitektoniske og bruksmessige forhold teke vare på?** Viser til vedlagte teikningar. - Er tiltaket avhengig av dispensasjonar frå reguleringsplan eller teknisk forskrift, og i tilfelle **- Kva krav/forhold tingar dispensasjon?** Iht. reguleringsføresegner, pkt. 3.5.3: - Byggegrensen - Muligens dispensasjon angåande byggehøgde 12m på skulebygg, pga. at ventilasjonsrom kan komme til å få tak ca. 13,5m over ferdig golv. - Muligens dispensasjon angåande byggehøgde 15m på klatrehall i idrettshall.Innvendig høgde skal være 13-15m. - Dispensasjon angåande tomteutnytting: Høgste tillate tomteutnytting er i føresegnene sett til %BRA=30%. Per i dag har prosjektet %-BRA=49%. (Kontrollerast før søknad. Sykkelparkering utan tak er ikkje medrekna). - Dispensasjon angåande at parkering skal skje på P3. Avkøyrsel til P3 er flyttet til lenger nord. - P1 skal og brukas av skulen. P1 var avsett primært til formål gravplass. Bruken er avklart i møte mellom skulen sin prosjektleiing, og kyrkje. - Dispensasjon frå krav til 1 p-plass per tilsett. Skulen har 60 tilsette og LS har inntil 8 +15 tilsette. P3 får 22 p-plasser og P1 får om lag 38 p-plassar 8 (for bil). - Iht reguleringsføresegnene (3.5.3) skal «henting og bringing av elevar primært skje i avsettingslomme langs veg 2». Ansvarleg søkjar antar at det er meint veg 7, som vist i reguleringsplanen, og ikkje veg 2. Avsettingslommen tilknytt til veg 7 flyttast til veg 6. Vi berører dermed eksisterande GS3, men funksjonen for gang- og sykkelferdsel blir ivaretatt ved ferdsel over plass utanfor skule.Iht. reguleringsplanen (plankartet): - GS10 avviker frå plankartet ved at det i staden etablerast ein plass for gang- og sykkelferdsel. Funksjonen for gang- og sykkelferdsel blir ivaretatt.

	- Nordre del av veg 7 vil ikkje bli bygd. Søndre del blir bygd for tilkomst til P3. P3 er redusert i storleik i forhold til reguleringsplanen, og plassering av denne avviker og. - Sørleg del av veg 7 etablerast med avvikande linjeføring i forhold til regulert veg 7. Dette er for å unngå å berøre eigedomsgrensa til naboane. Parkeringsplassane til Stallane omsorgsboliger blir no liggande omtrent slik den ligg i dag. I staden for endring, slik reguleringsplanen la opp til. Dette er ok, utan dispensasjon: - 1.2: Vi har minimum 10% p-plasser for UU på T3. - 2.3.2: etablering av P3 og GS3 skal vere gjennomført før ferdigstilling T3 skuleområde. GS3 er allereie opparbeidd. P3 vil bli opparbeidd i prosjektet. - 3.5.3: 2 parkeringsplassar for rørslehemma etablerast inne på skuleområdet. - Per i dag ingen kjente dispensasjonar frå teknisk forskrift.

Planstatus	☐ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☒ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Områdeplan Lonelva - Juvikvarden
Føremål	Offentleg tenesteyting - Undervisning
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BRA. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 12 meter over 3 plan, 15 meter tilknytta idrettshall ☐ Byggegrense/byggelinje: Byggegrense går fram av plankartet ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Krav i reguleringsføresegner - 1.1 Utforming og estetikk - 1.2 Universell utforming - 1.4 Energi - 1.5 Støy

	- 2.1.2 Utomhusplan – Må være godkjent før det vert gjeve IG. - 2.1.3 VA-rammeplan – må være godkjent før byggesøknad sendast inn. - 3.3 Nettstasjon - 4.9 Krav til parkeringsdekning
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: 2.3.2 – - Etablering av P3 - Etablering av GS3
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Klima- og energiplan	☒ Orientering om klima- og energiplan. **Energi** (jf. pbl §12-7, nr.1, 4 og 8) Plassering og utforming av nye bygg skal ta omsyn til energibruk. Bruk av alternative og fornybare energikjelder til oppvarming skal prioriterast. Saman med rammesøknad skal det sendast inn grunngjeving for og dokumentasjon av valde energiløysning. I nye byggverk i konsesjonsområde for fjernvarme skal det leggjast til rette for forsyning av vassbåren varme, og desse bygga skal knytast til fjernvarmeanlegget jf pbl §27-5 nr 3. Passivhusstandard skal vurderast for offentlege bygg dersom dei ikkje vert kopla til fjernvarmenett.

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Planar: Dispensasjonar frå reguleringsføresegner og plan - Byggegrense - Byggehøgde - Grad av utnytting - Parkering skal skje på P3 ifølge planføresegner - Parkeringsdekning ikkje i tråd med føresegner - Parkering ikkje i samsvar med plankart - Avvik frå plankart for veg 7 og GS10 ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:

	Plan- og bygningslova § 19-1: *«Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»* Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.

Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6

Tiltaksklasse SØK	☐ Tiltaksklasse 1 ☒ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:

Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:

	☒ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak(jf. TEK10 § 6-4

Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plan

Tilkomst	☐ Tinglyst vegrett må liggja føre ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det:*"Ethvert 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".* ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. ☐ Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:

Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v. ☒ Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.

Universell utforming	Byggeteknisk forskrift har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i byggeteknisk forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.

Andre tilhøve (avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2

☒	Arbeidstilsynet
☐	Direktoratet for mineralforvaltning
☒	Brannvesen
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
☐	Havnestyresmakt - Kystverket
☒	Helsestyresmakt – Miljøretta helsevern
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
☐	Kyrkjeleg styresmakt
☐	Luftfartstilsynet
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
☐	Sivilforsvaret
☐	Vegstyresmakt – Kommunal
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☐	Anna

Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Det er gitt informasjon om:	☐ Saksgang etter plan- og bygningslova ☐ Aktuelle prosjekteringsføresetnader ☐ Krav til søknadsdokumentasjon ☐ Kommunen sin informasjon på internett ☐ At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk

Eventuelt / Andre tilhøve	- For å kunne gje dispensasjon for parkeringskrav må det skisserast ei god løysing for at dispensasjon kan vurderast. Dette inneber også at det må være tilstrekkeleg med p-plassar for kyrkja og gravplass også i skuletida. Ved arrangement i fleirbrukshall bør det gå fram av dispensasjonssøknaden korleis parkering skal løysast og trafikksikkerhet i området - Avtale om bruk av parkeringsplass P1 må sendast inn ved søknad - Rett til å bygge på eigedommen må sendast inn saman med søknad - Det må avklarast før søknad om rammeløyve om kommunen har nok kapasitet på eksisterande anlegg for levering av vassmengder og trykk til sprinklaranlegg. I møtet vart det opplyst om at det ikkje skal være sprinklaranlegg. - Tilkomst for slukking på alle sider av bygget - Det må gå fram av søknad korleis GS 3 blir ivaretatt dersom delar av arealet skal nyttast til henting og bringing.

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Dei frammøtte er samde om innhaldet i referatet.

Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Stad/dato:
Knarvik, 06.01.17

Med helsing

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Lindås kommune

Mottakarar:
Og Arkitekter AS