



HLM Arkitektur AS
C. Sundts gate 1
5004 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/951 - 19/21999

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
19.07.2019

Rammeløyve for oppføring av ny Alversund skule og fleirbrukshall samt etablering av teknisk infrastruktur - gbnr 137/821 m.fl. Alver

Administrativt vedtak. Saknr: 419/19

Tiltakshavar: Lindås kommune ved eigedomsavdelinga
Ansvarleg søkjar: HLM Arkitektur AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av ny Alversund skule og fleirbrukshall, utanomhusanlegg, parkeringsareal, gang- og sykkelveg, tilkomstveg, buss-sløyfe, fortau og VA-anlegg med borehol for vassleidning slik det går fram av søknaden. Avkjørsle og kryssutforming mellom SKV1 (fv. 565) og SKV3 er ikkje del av søknaden.

Omsøkt bygg, som er eit kombinert bygg med skule og fleirbrukshall, går over 3 etasjar og har eit samla bruksareal (BRA) opplyst til å vera ca. 11 870 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 54,2 % BRA.

Tiltaket er omsøkt på gbnr 137/23 m.fl. Arealet som skulebygg og fleirbrukshall skal plasserast på er i etterkant av innsending av søknad godkjend frådelt og oppretta med nytt gbnr 137/821.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 20.03.2019 med tilleggsdokumentasjon journalført mottatt 04.07.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar i dialogmøte 11.04.2019. Tilleggsdokumentasjon vart motteken 04.07.2019. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har tatt å supplera søknaden. Fristen er 03.09.2019.

Planstatus



Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdereguleringsplanen for Alversund med planid 1263-200902, er avsett til offentlig og privat tenesteyting BOP3, gang- og sykkelveg o_SGS2-6, køyreveg o_SKV3, fortau o_SF2, busslomme SKH og anna veggrunn SVT og SVG.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 65 % BRA.

Borehol for vatn ligg i hovudsak utanfor planområdet og vert omfatta av kommunedelplanen for Knarvik – Alversund der arealet er avsett til LNF-føremål. Det vert vurdert at etablering av borehol er i samsvar med plan. Det vert lagt til grunn at tiltaket er nedgravd og at terrenget vert reetablert slik at bruken av arealet ikkje vert påverka i nemneverdig grad og at arealføremålet ikkje vert sett til side.

Uttale frå anna styresmakt

Arbeidstilsynet har i vedtak datert 21.06.2019 gitt samtykke til tiltaket i medhald av arbeidsmiljølova § 18-9.

Det ligg føre plangodkjenning i samsvar med Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler m.v. i vedtak datert 21.06.2019.

Riksantikvaren har i brev datert 20.05.2019 gitt melding om at arkeologiske utgravingar innanfor planområdet er avslutta.

Lindås kommune ved avdeling for vatn og avløp har godkjend teknisk detaljplan på vilkår i brev datert 19.03.2019.

Nordhordland og Gulen interkommunale brannførebyggjande avdeling har ingen merknader når det gjeld prosjektert løysing med omsyn til tilkomst og slokkevatn, jf. e-post datert 19.06.2019.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 137/14, Liv Unneland, ved brev datert 21.02.2019. Ho skriv at SGS4, som ligg på hennar eigedom, ikkje skal byggjast slik det går fram av plankartet og at ny trase for veg og gangveg vil koma lenger vest i samband med planlegging av ny Alversund bru. Det vert vidare vist til at det har vore dialog med kommunen om dette.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknaden i skriv datert 12.03.2019. Søkjar skriv at dei avventar etablering av gangveg SGS4 til ny kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen er vedtatt. Ein ser for seg at gangvegen vert plassert i samsvar med godkjend kommunedelplan. Søkjar skriv at gangpassasje må vera på plass før skulen kan takast i bruk. Det vert vidare vist til at ein er i dialog med grunneigar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan med teikningsnummer 00-L-700-50-00 datert 15.03.2019, landskapsplan med teikningsnummer 00-L-700-50-01 datert 15.03.2019 og oversiktsplan VA-teikningar med teikningsnummer 00-Z-700-10-101 datert 10.05.2019.

Det er søkt om topp golv på kote ca. + 57,2 og maksimal byggehøgde på kote ca. + 70,3 for sjølve skulebygget og kote ca. + 67,0 for del som utgjør fleirbrukshallen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentlig VA-anlegg. VA-rammeplan er godkjend i vedtak datert 18.05.2019 i sak 18/1544. Teknisk detaljplan er godkjend på vilkår i brev datert 19.03.2019.

Del av VA-anlegget som ligg utanfor planområdet og som mellom anna omfattar kloakkpumpestasjon, separering av avløpsleidning og borehol for overvatn, er godkjend etablert i vedtak datert 05.07.2019 i sak 19/958.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 50 bilar der 3 stk er avsett til HC-parkering og 6 stk til el-parkering, 15 plassar i avstigingslomme (4 stk HC-parkering) og 150 oppstillingsplassar for sykklar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkeringsareal og avkøyrsløse.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i forhold til terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Ansvarleg søker har gitt følgjande utgreiing om tiltaket:

«Skolen har fått sin kompakte, men lekne og vennlige form plassert i landskapsrommet mellom to høydedragene i landskapet. Samspillet med disse gir et lunt, beskyttet og solfylt utomhusanlegg mot syd og vest. Denne plasseringen vil også dempe inntrykket av bygningen sett fra seilleden, så vel som fra området rundt skoletomten. Bygget vil virke lavmælt, men robust og stolt. Vi har lagt vekt på at alle elevinnganger ligger til dette lune syd-og vestvendte området. Alle trinnarealer har egne overdekkede innganger.

Vi har formet skolebygget slik at man i leser bygget fra ankomsten til hovedinngangen og trinninngangene. Fra adkomstveien og buss-sløyfen i nord kommer man til en adkomstplass med mulighet for «kiss and ride», parkere sykkelen (eller bilen) -og gå direkte til hovedinngangen, som også fungerer som ettermiddags-/kveldsinngang for aktiviteter som idrett, musikk, klubb og kunst-og håndverk.

Skolen er dimensjonert for 450 elever. Det legges til rette for universell utforming av alle adkomster til skolen og til de ulike aktivitetene utendørs. Den nye skolebygningen får sin hovedinngang på kote 57,2 moh. Det etableres et opphøyd nivå rundt den nye skolebygningen som ivaretar en tett og trinnfri forbindelse mellom ute og inne. Skoleplass med fast dekke etableres på det opphøyde nivået med et svakt fall ut fra bygning

Som skoleelev går du via det utvendige amfiet eller du sykler eller går naturlig via den uu-tilrettelagte stien til elevinngangene og de syd-og vestvendte utearealene. De minste barna –dvs. 1. og 2. trinn samt SFO -har sine innganger og lekearealer nærmest mulig hovedinngangen. Deretter har 3. og 4. trinn sine innganger. Trinnene 5 og 6 skal opp en trapp til sine innganger. Trinn 7 har sin inngang plassert på sydsiden av bygget -bevisst trukket litt vekk fra lekearealet for de minste. Her har vi også plassert et litt åpnere uteareal med mulighet for ballspill (skøyteis på vinteren) og skating. Området ligger tett opp til «skogen» som planlegges som en del av utomhus-arealet. Vi har bevist tatt vare på mest mulig natur, slik at eksisterende trær og vegetasjon vil bidra til et frodig anlegg fra første dagen.

Høydedraget mot vest danner en naturlig avgrensning av utearealet foran inngangene. Mot dette høydedraget etableres en skråning med ulike former for lek og opphold. Vestsiden av høydedraget opprettholdes med eksisterende vegetasjon. Dette medvirker til at utearealet blir lunt og skjermet mot vind og vær. For øvrig er fasadene utformet med en varierende rytme, som danner et vennlig samspill med den varierte og stillferdige naturen omkring.

Bygningens form er bestemt av situasjonen, adkomsten, landskapet og klima. Innenfra er det lagt vekt på vinduer som gir et spennende, variert og godt dagslys. Vi har formet fasaden med små retningsskift som myker opp, skaper identitet og tilhørighet ved trinninngangene, samtidig som det demper vinddraget på langs. Vi har valgt å skalere ned fasaden på inngangsplanene, slik at inngangspartiene blir segmentert og dermed fremstår som vennlige og fargeglade –og alltid er overdekket og tilbaketrukket. Fasadenes rytme understrekes av vinduenes formater og teksturen i kledning, som er tenkt som en nytolkning av vestlandskledningen –med stående kledning med overlapp.»

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Tiltaket har krav til universell utforming.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Avfallsplan og miljøsaneringsrapport ligg føre. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Privatrettslege forhold

Lindås kommune ved eigedomsavdelinga er oppgitt som tiltakshavar. Tiltaket er plassert på fleire eigedomar. I hovudsak på gbnr 137/814 og 137/818, som Lindås kommune har kjøpt, men som ikkje per dato er skøyta over på kommunen, og på gbnr 137/821 som er godkjend frådelt frå gbnr 137/23 for etablering av ny skule og tilhøyrande anlegg, men som ikkje er overført til kommunen enno.

I tillegg vil tiltaket berøra eigedomane gbnr 137/690, 137/1,8,96, 137/511, 137/14, 137 291, 137/74, 137/75, 137/821 (tidlegare 137/23), og 137/125. Det er inngått grunneigaravtale for eigedomane gbnr 137/690, 137/1,8,96 og 137/125. Det er opplyst i søknaden at andre grunneigaravtalar vil verta sikra før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

VURDERING

Nabomerknad

Etablering av gang- og sykkelveg SGS4 er omsøkt slik det går fram av godkjend områdereguleringsplan. Kommunen er i dialog med heimelshavar om alternativ plassering/justert utforming av denne. Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, der ny trase for bru vil gå fram, er under rullering. Det er venta at planen vert godkjend i løpet av 2019. Trase for gang- og sykkelveg frå ny bru og fram til Alversund skule vil truleg verta endra/justert som følgje av godkjend plan.

Kommunen godkjenner omsøkte tiltak på vilkår av at endeleg avklaring av plassering av SGS4 og avtale med grunneigar ligg føre, før det vert gitt igangsetjingsløyve for denne delen av tiltaket.

Planstatus

Det er søkt om mindre reguleringsendring for Alversund områdereguleringsplan, jf. sak 19/1965. Endringa omfattar utviding av kryss mellom SKV1 (fv. 565) og SKV3, justert plassering av SGS3, endring/presisering av føresegn 3.3.5, som mellom anna gjeld høgde på murar, og rekkefølgekrav knytt til etablering av o_SF2.

Omsøkt mur som skal etablerast mellom SGS2 og SGS5 er ikkje prosjektert i samsvar med plan. Før igangsetjingsløyve vert gitt for mur må omsøkt reguleringsendring av føresegn 3.3.5 vera godkjend, eller det må liggja føre reviderte teikningar i tråd med gjeldande plan.

Det vert elles lagt til grunn at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen.

Tilkomst, avkøyrsløype og parkering

Opparbeiding av offentlege gater og vegar skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planar, godkjend av kommunal eller statleg vegmynde, samt inngått gjennomføringsavtale, jf. føresegn 7.1.2. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve må det dokumenterast at tekniske planar er godkjend av kommunal vegstyresmakt og at det ligg føre gjennomføringsavtale.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Administrasjonen legg til grunn at nødvendige privatrettslege forhold er tilstrekkeleg avklart gjennom inngåtte avtarar og gjennomført varslingslik at Lindås kommune kan søkja om rammeløyve. Før det vert søkt om igangsetjingsløyve må nødvendige privatrettslege forhold vera tilstrekkeleg sikra slik det går fram av oversikta over grunneigaravtarar som følgjer søknaden.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Delar av arealet som skal byggjast ut ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare (H310). Multiconsult har gjennomført skredfarevurdering av området, jf. rapport datert 08.11.2018. Undersøkingane har identifisert at eit område sørvest for Buhøyen kan rammast av steinsprang. Rapporten konkluderer med at dersom det skal utførast sprenging i området som kan gje skjeringar med fare for nedfall så må det etter forskriftene i plan- og bygningslova gjerast eigne geologiske vurderingar i forhold til bergstabilitet og trong for sikring i utsprengte skjeringar.

Ansvarleg søkjar viser til skredfarevurderinga som er gjennomført og opplyser at firma med bergteknisk kompetanse skal vurdere trong for sikringstiltak. Nødvendig ansvar for arbeidet går fram av gjennomføringsplanen.

Kommunen legg ansvarleg søkjar si utgreiing til grunn og vurderer at tilstrekkeleg tryggleik er ivaretatt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Multiconsult har på vegne av Lindås kommune utført ei naturvurdering knytt til utarbeiding av områdereguleringsplanen for Alversund. Utbyggingsområdet er undersøkt og områda med registrerte naturverdiar er synfara. Det er også gjennomført kartlegging av framande artar med tiltaksplan for området langs fylkesveg 565, jf. rapport 10202685-RIM-MOT-001.

Søkjar vurderer kartlegginga frå Multiconsult som tilstrekkeleg og opplyser at tiltak vil verta utført i samsvar med tiltaksplanen for framande artar som ligg føre.

Kommunen legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn og vurderer at nødvendige tiltak med omsyn til naturmangfaldslova er ivarettatt.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve for oppføring av Alversund barneskule og fleirbrukshall, køyreveg SKV3, gang- og sykkelvegane o_SGS2-6, fortau o_SF2 og busslomme SKH i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer 00-L-700-50-00 datert 15.03.2019, landskapsplan med teikningsnummer 00-L-700-50-01 datert 15.03.2019 og oversiktsplan VA-teikningar med teikningsnummer 00-Z-700-10-101 datert 10.05.2019, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vass- og avløpsanlegg skal etablerast i samsvar med godkjend VA-rammeplan med godkjende tekniske detaljplanar.
3. Tiltaksklasse vert godkjend slik det går fram av søknaden.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

1. Oppdaterte teikningar i tråd med godkjend teknisk plan for vatn og avløp.
2. Godkjende tekniske teikningar over offentlege gater og vegar og gjennomføringsavtale, jf. føresegn 7.1.2.
3. Mur som skal etablerast mellom SGS2 og SGS5 skal vera i tråd med godkjend plan, eventuelt må oppdaterte teikningar i tråd med plan liggja føre.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding for offentlig VA anlegg.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for del av VA-anlegget som er godkjend og handsama i vedtak datert 05.07.2019 i sak 19/958.
3. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
4. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag

på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/951

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

HLM Arkitektur AS	C. Sundts gate 1	5004	BERGEN
Lindås kommune ved	Felles postmottak	5914	ISDALSTØ
eigedomsavdelinga	Kvernhusmyrane 20		
Lindås kommune ved	Felles postmottak	5914	ISDALSTØ
eigedomsavdelinga	Kvernhusmyrane 20		
Liv Unneland	Alverflaten 278	5911	ALVERSUND

Mottakarar:

HLM Arkitektur AS	C. Sundts gate 1	5004	BERGEN
-------------------	------------------	------	--------