

Lindås kommune, byggesak
postmottak@lindas.kommune.no

Deres ref.: 16/3880 – 17/563

Vår ref.: 16047

Dato: 6. jun. 2017

Knarvik barneskule - gnr/bnr: 188/800 m.fl.

Redegjørelser. Følg brev til rammesøknad.

Kort redegjørelse av søknadsprosessen:

Rammesøknad for tiltaket ble først innsendt 16.02.2017. Etter Fylkesmannen sin frarådelse av å gi tillatelse, trakk Og Arkitekter søknad om rammetillatelse med tilhørende dispensasjoner, den 25.04.2017.

Dispensasjonssøknadene i søknad av 16.02.2017 er nå behandlet i en reguleringsendring, og rammesøknad er endret til denne innsending.

Kort redegjørelse av tiltaket:

Det søkes om å etablere nybygg for Knarvik barneskule, inkludert uteareal, parkering og veianlegg. Den nye skolen har også areal for Lindås Læringssenter og flerbrukshall. Barneskolen planlegges for 450 elever og et personale på 60 ansatte. I tillegg kommer Læringssenteret med inntil 20 elever, 8 pedagoger, 15 assistenter og en inspektør. Flerbrukshallen inneholder idrettshall med spilleflate på 25x45m, hall for kampsport, trimsal og klatrehall med buldrerom. Deler av barneskolen og flerbrukshallen skal kunne benyttes av kulturskole og idrettsformål på kveldstid og i helger.

Tiltakshaver:

Lindås kommune, Eigedomsavdelinga.

Planstatus:

Prosjektet ligger under bestemmelsene i:
Områdeplan for LONELVA – JUVIKVARDEN, KNARVIK.
Plan ID 1263 200904.

Tomt:

Tomten ligger på gårdsnummer 188. Følgende bruksnumre er omfattet i omsøkte tiltak: 800, 116, 794, 743, og 762 (parkeringsplass P1).

Dispensasjonssøknader:

Det søkes ikke om dispensasjoner. Tiltaket er i henhold til reguleringsplan revidert 30.05.2017, som er under behandling.

Forhåndskonferanse:

Det ble avholdt forhåndskonferanse 06.01.2017. Vedlegg I-1.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferanse er avholdt før reguleringsendring, og at info fra forhåndskonferanse, angående dispensasjoner, ikke lenger er gjeldende.

Nabovarsel:

Det søkes fritak for nabovarsling i byggesaken fordi tiltaket er varslet i planarbeidet. I melding om oppstart av planarbeidet er følgende tekst tatt med:

«Vi varslar også med dette at det vert søkt om byggeløyve for ny Knarvik barneskule parallelt med planarbeidet, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-15. Det vert ikkje sendt ut nytt nabovarsel i samband med byggesøknaden.»

(Fra <https://www.lindas.kommune.no/index.php?id=5985641>)

Utdypende beskrivelse av tiltaket:

Bygningen er i hovedsak over to plan og ligger på tomten som en L. Skoledelen ligger langs veien i øst - vest retning og flerbrukshallen ligger i nord -sør retning. Klatrehallen ligger mellom de to delene. Klatrehallen har en innvendig høyde på 14m og vil fra utsiden fremstå høyere enn skole og flerbrukshall. Dette er innenfor reguleringsbestemmelsene, som tillater byggehøyde på inntil 15 meter for flerbrukshall.

To av de tekniske rommene ligger på taket av bygget. Disse er inntrukket i forhold til fasadelivet, og lite synlig fra bakkenivå. De harmonerer også godt med den høye klatrehallen.

Se punktet «Utforming og estetikk» for redegjørelser for materialvalg.

Det vil bli montert skilt på fasadene/skoleanlegget, som vist på fasadetegningene. Søknad om skilt inngår i denne søknaden.

Utearealer:

Hovedvekten av skolen sitt uteareal ligger sør- og vestvendt. Slik ivaretas gode solforhold i elevenes uteareal. Den vestlige delen av tomten beholdes i stor grad med naturlig vegetasjon. Her er det skog som vil danne en buffer mellom skolen og kirken, og samtidig være lekeareal for elevene. Den opparbeidede delen av tomten, er utearealet som ligger tettest på skolebygget, omsluttet av bygget sin L-form. Områdene vil bli møblert slik at de gir rom for ulike aldersgrupper. Den regulerte stien som går gjennom skoletomten fra nord til sør, er ivaretatt i form av asfaltert gangvei gjennom skolens utelekeareal, på vestsiden av skolebygget.

Varelevering og avfallshandtering:

Parkeringsplass P3 etableres med dimensjon for snu- og oppstillingsplass for 'Lastebil' slik at parkeringsplassen skal fungere både for parkering, varelevering og henting av avfall.

Situasjonsplanen viser plassering av utvendig avfallsbod. Denne ligger ved flerbrukshallen, og tett på parkeringsplass P3. Avfallsboden er på 15 m², og gir plass for avfallssortering.

Varelevering vil gå via hovedinngangen til bygget.

I flerbrukshallen, i sørøst, er det i tillegg etablert garasjeport for inntransport av større utstyr ved store arrangementer i hallen. Der blir kjøretilkomst frem til garasjeporten.

Utforming og estetikk (reguleringsbestemmelser punkt 1.1)

Skoledelen av bygget er tenkt i trekledning. Flerbrukshall og klatrehall vil få platekledning i ulike fargevalører. Endelig fargesetting av bygget er ikke endelig bestemt, og vil kunne avvike fra de vedlagte fasadetegninger. Materialene er varige. Fargene i fasadene er valgt noe mørke for å unngå at den store flerbrukshallen skal virke ruvende i landskapet. Støttemurer vil bli bygget i betong. Den vestlige og sørlige delen av tomten beholdes i stor grad med naturlig vegetasjon, som vist i utomhusplanen.

Universell utforming (reguleringsbestemmelser punkt 1.2):

Både skolebygget og utomhusanlegget sin utforming er basert på grunnprinsipp for universell utforming. Slik vil så mange som mulig kunne bruke anlegget og delta på en likeverdig måte. Fra parkeringsplass og avsetningsplass i nord er det trinnfri forbindelse inn i skoleanlegget rundt bygget. P3 som opparbeides ved skolen har 3 av 22 parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede, dvs 14 % av plassene. Anlegget etableres med mulighet for trinnfri forbindelse til alle deler av byggets aktivitetsanlegg utendørs. Dette gjelder også for del av naturterreng med plasstøpte gummidekker. Det etableres en «løper» med plasstøpt betongdekke for å gi en tydelig markering av byggets hovedinngang og de desentraliserte elevinngangene. Dette dekket markerer differanse i forhold til øvrige asfalterte areal. Gangveien gjennom skoleanlegget, fra nord til sør, har universell utforming, og er asfaltert. Gangveien går via ramper i trappeamfiet i den bratteste delen av tomten. Der er lysmaster langs gangveien.

Fargesetting og materialbruk vil bli brukt bevisst i forhold til enkel orientering i bygget. Innvendig trinnfri tilgjengelig mellom etasjene er løst med heis.

Parkering (reguleringsbestemmelser punkt 1.3, 3.5.3, 4.8.1 og 4.9):

Parkeringsplassene P1 og P3 skal benyttes av skolen. Antall parkeringsplasser for skolen blir til sammen 40, iht bestemmelsene.

P1 etableres som en del av skoleprosjektet, og det legges opp til sambruk med Knarvik kirke. Det etableres totalt 38 p-plasser på P1, 18 av disse er tiltenkt skolen, og 20 plasser tilgjengelig til bruk for gravplass/turgåere.

P3 etableres med 22 plasser. P3 ligger ved skolebygget.

Fra P3 er det trinnfri gangadkomst til byggets hovedinngang. Parkering for bevegelseshemmede etableres med umiddelbar nærhet til skolens hovedinngang. Det er for skoleområdet krav om minimum 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. P3 har 3 stk. slike plasser.

Grunnet Skolens sentrumsnære plassering vil det ved større arrangement i flerbrukshallen være store muligheter for sambruk av andre offentlige

parkeringsplasser i området. Store arrangement vil i hovedsak finne sted på kveldstid, helger og ferier. Da er det en stor del av omkringliggende parkeringsplasser som kan være fleksible i bruk. Etter avtale med kommunen kan grusbanen på I2 også brukes til parkering ved større arrangement. Ellers må det ved eventuelle spesielt store arrangement som innbefatter hele Nordhordlandshallen og/eller idrettsparken samtidig med flerbrukshallen, gjøres avtaler for parkering i og utenfor planområdet.

Det er etablert sykkelparkering på tre steder i utomhusanlegget. Alle har belysning i form av lysmast. To av disse stedene etableres det også sykkelparkering under tak. Det er til sammen 150 parkeringsplasser for sykkel, og halvparten av disse er under tak. Dette er vurdert som tilstrekkelig for inntil 83 ansatte og 450+20 elever.

Se eget punkt angående varelevering.

Energi (reguleringsbestemmelser punkt 1.4):

Ny Knarvik barneskule prosjekteres som et lavenergibygget. Bygningen er prosjektert med berg-varmepumpe. Se vedlegg Q-3 for utdypende redegjørelse for energiløsning.

Støy (reguleringsbestemmelser punkt 1.5):

Det vises til punkt 3.9 i Planomtale datert 08.06.2010, for Områdeplan Lonelva-Juvikvarden. Bygget og skoletomten ligger utenfor rød støysone. Med dette er kravet i punkt 1.5, om å ikke oppføre skolebygg i rød støysone, ivaretatt.

Utomhusplan (reguleringsbestemmelser punkt 2.1.2):

Situasjonsplanen viser det som er listet opp i punkt 2.1.2 at den skal vise, med unntak av 0,5m koter for terrengarronding. Det er muntlig avklart i forhåndskonferansen at 1m koter er ok.

VA-rammeplan (reguleringsbestemmelser punkt 2.1.3):

VA-rammeplanen er godkjent. Vedlegg I-2.

Rekkefølgekrav (reguleringsbestemmelser punkt 2.3):

2.3.2 Områdeplanen setter krav til at følgende planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis:

- Utomhusplan
- VA-rammeplan

Utomhusplan ligger vedlagt i rammesøknaden, for godkjenning. VA-rammeplanen er godkjent. Vedlegg I-2.

2.3.3 Krav til ferdigstilling: Følgende tiltak skal være gjennomført før ferdigstilling av T3, skoleområde:

- Etablering av P3
- Etablering av GS3

P3 etableres sammen med skolebygget. GS3 er allerede etablert.

Grad av utnyttning – og elevtall (reguleringsbestemmelser punkt 3.1):

Høyeste tillatte tomteutnyttelse er satt som %BRA =45%. Skolen får en tomteutnyttelse på 43% BRA. Se arealplaner og arealoppsett, vedlegg E-6 og F-2.

Plassering av byggverk (reguleringsbestemmelser punkt 3.2):

Bygget ligger innenfor byggegrense.

Nettstasjon (reguleringsbestemmelser punkt 3.3):

Prosjekteringsgruppen har avklart med BKK at eksisterende nettstasjon som ligger ved veg 2 og innkjøring til P3, vil bli benyttet for skolen. BKK vil bytte ut trafoen til nødvendig kapasitet for skolen sitt behov. Alle elektriske kabler går i grunnen.

T3 er nytt skoleområde (reguleringsbestemmelser punkt 3.5.3):

Se tekst under «Utdypende beskrivelse av tiltaket», «Utearealer» og «Parkering».

Kjøreveg Veg 6 (reguleringsbestemmelser punkt 4.1.6):

Av- og påstigningslomme vil bli opparbeidet i tiltaket.

GS3 (reguleringsbestemmelser punkt 4.3.3):

GS3 er allerede etablert, men vil bli berørt av ny av- og påstigningslomme.

Punkter fra «eventuelt» i forhåndskonferansen:

- Parkering: se punkt angående parkering, side 3-4.
- Avtale om bruk av parkeringsplass P1 er vedlagt. Vedlegg Q-1.
- Avtale om å bygge på eiendommen er vedlagt. Vedlegg Q-2.
- Vannkapasitet: Avklart i VA-rammeplan vedlegg I-2. Bygget skal ikke ha sprinkleranlegg.
- Tilkomst for slukking er avklart med brannvesenet. Vedlegg I-3.
- Ivaretagelse av GS3 i kombinasjon med henting og bringing, er vist på endret reguleringsplankart.

Uttalelse med godkjenning fra brannvesenet, vedlegg I-3.

Vedlagt ligger uttalelse fra brannvesenet i Lindås kommune, med situasjonsplanen revidert 01.03.2017, som brannvesenet har gitt sin uttalelse på.

Situasjonsplanen har 2 stk oppstillingsplasser for brannbiler. Plassering av 2 stk brannhydranter/brannkummer er vist. Adkomstvei for brannbiler inn på skoleplass mot sør, er vist med rød stiplet linje.

Tiltaket vil bli utført slik som brannvesenet ønsker seg i sin uttalelse:

- Situasjonsplan alternativ 1 (angående tilkomst for brannbil) er nå gjeldende.

- Det blir etablert brannhydranter, og ikke brannkummer. Vedlegg I-3.

Parkeringsplass P7 på gnr/bnr 188/799, vedlegg Q-5

Det er parkeringsplassene P1 og P3 som primært skal benyttes av skolen. I tillegg er det gjort avtale mellom Lindås kyrkjelege fellesråd om at foreldre som skal levere og hente barn ved SFO, kan parkere på P7. I forbindelse med dette har Lindås kommune ved Egedomsavdelinga påtatt seg å etablere belysning på denne parkeringsplassen, som en del av omsøkte tiltak for Knarvik barneskule.

Belysning etableres i form av 8 stk. lysmaster på P7, som vist i vedlagte situasjonsplanen D-1. I forbindelse med dette vil det bli utført grøftarbeider på parkeringsplassen.

Vedlagt ligger uttalelse fra eier av P7, gnr/bnr188/799, Lindås kyrkjelege fellesråd, om at lysmastene kan etableres på P7.
Vedlegg: Q-5 Grunneier Lindås kyrkjelege fellesråd.

Radon:

Tiltak mot radon er prosjektert i henhold til forskriftene. Bygningene har gulv på grunn og får radonsperre.

Geoteknisk rapport:

Se vedlegg Q-4 for denne. Oppsummering av sammendrag: Tomten har berg i dagen, løst lagrede masser av torv, og antatt steinfylling.

Tiltaksklasse:

Prosjektet vurderes til generelt å ha tiltaksklasse 2. Det vil bli gjennomført uavhengig kontroll i henhold til Sak 10.

Fremdrift:

Det planlegges en oppdeling av igangsettingssøknader med anslagsvis følgende oppdeling:

1. Grunnarbeid og stikk/bunnledninger
2. Betongarbeider og utomhusplan
3. Resterende arbeider

Vedlegg:

Vedlagt ligger godkjenning fra Arbeidstilsynet (I-4) og Miljørettet helsevern (I-5).

Se egen liste for alle vedlegg.

Ansvarlig søker, kontakt:

Og Arkitekter as. Kontaktpersoner ved Og Arkitekter as:

Heidi Bjerknes, epost: heidi@ogarkitekter.no, mob 975 53 650

Tiltakshaver, kontakt:

Lindås kommune, Egedomsavdelinga. Kontaktperson:

Line Merete Valle, epost: line.merete.valle@lindas.kommune.no, mob 99 29 44 74

Med vennlig hilsen

Heidi Bjerknes
Og Arkitekter as