



Og Arkitekter AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/3880 - 17/563

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

06.01.2017

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	<p>- Kva skal byggast? Barneskule i Knarvik, for 450 elevar og et personale på 60 tilsette. I tillegg kjem Læringscenteret med inntil 20 barn, 8 pedagogar, 15 assistentar og en inspektør. Fleirbrukshall.</p> <p>- 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</p>
---	---

Post

postmottak@lindas.kommune.no

Dokumentsenteret

Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no

Telefon +47 56 37 50 00

Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311

Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



parkering: herav 528 m² inne på tomten T3, uteboder og opent overbygd areal (frittliggende): 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 angående byggehøgde 12m på skulebygg, pga. at ventilasjonsrom kan komme til å få tak ca. 13,5m over ferdig golv.

- Muligens dispensasjon angående byggehøgde 15m på klatrehall i idrettshall. Innvendig høgde skal være 13-15m.

- Dispensasjon angående 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 angående at parkering skal skje på P3. Avkøyrse 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 avsetningslomme langs veg 2». Ansvarleg søkjar antar at det er meint veg 7, som vist i reguleringsplanen, og ikkje veg 2. Avsetningslommen tilknytt til veg 7 flyttast til veg 6. Vi berører dermed eksisterande GS3, men funksjonen for gang- og sykkelferdsl 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 sykkelferdsl. Funksjonen for gang- og sykkelferdsl blir ivaretatt.

	<p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>Dette er ok, utan dispensasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Områdeplan Lonelva - Juvikvarden
Føremål	Offentleg tenesteyting - Undervisning
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BRA. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: 12 meter over 3 plan, 15 meter tilknytta idrettshall <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense går fram av plankartet <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Krav i reguleringsføresegner <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Utforming og estetikk - 1.2 Universell utforming - 1.4 Energi - 1.5 Støy

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 – <ul style="list-style-type: none"> - Etablering av P3 - Etablering av GS3
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Klima- og energiplan	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Planar: Dispensasjonar frå reguleringsføresegner og plan <ul style="list-style-type: none"> - 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 <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
---------------------	--

	<p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«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.»</i></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
Sakstype	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-3</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-4</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6</p>
Tiltaksklasse SØK	<p><input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p>

	<input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak(jf. TEK10 § 6-4
Vatn- og avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> 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 tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan
Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: <i>"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"</i> . <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. <input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskontenar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisktsoner, leikeplassar m.v. <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning
	<input checked="" type="checkbox"/> Brannvesen
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/> Havnestyresmakt - Kystverket
	<input checked="" type="checkbox"/> Helsestyresmakt – Miljøretta helsevern
	<input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet
	<input type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/> Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input type="checkbox"/> Anna
	Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Det er gitt informasjon om:	<input type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon <input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett <input type="checkbox"/> At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	--

Eventuelt / Andre tilhøve	<ul style="list-style-type: none"> - 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 trafikkssikkerhet 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 framømte 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