

Lindås kommune, byggesak
postmottak@lindas.kommune.no

Deres ref.: 16/3880 – 17/563 **Vår ref.:** Ingunn Palmesen **Dato:**16.02.17

Knarvik Barneskule – gnr 188 bnr 800 m.fl

Søknad om dispensasjon.

I forbindelse med søknad om oppføring av Knarvik barneskule ber vi om dispensasjon fra gjeldende planer. Dispensasjonene vil i sin helhet være nødvendige for å kunne gi et mest mulig funksjonelt anlegg som også er tilpasset naboeiendommenes ønsker.

Plangrunnlag:

Plan nr 1263_200904. Områdeplan Lonelva Juvikvarden, gnr 185 og 188.

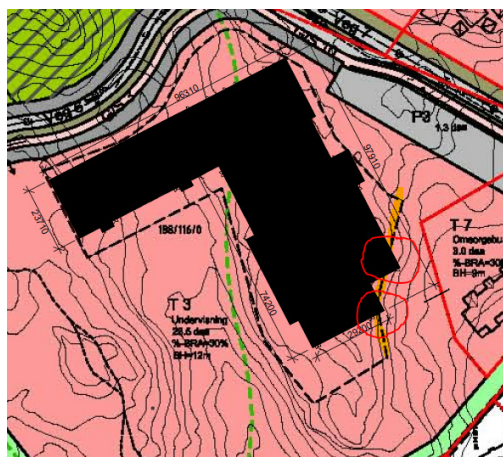
1. Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense.

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 3.2, regulert byggegrense.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

T3 ligger under PBL §12-5.1 formål for Undervisning. Felt T3 har en regulert byggegrense som vist på vedlagte situasjonsplan. Byggegrensen har form lignende en L. Byggegrensen følger mot nord kurvaturen til Vei 6 og nordlige del av Vei7, før den skrår inn mot et 90 graders knekk mot øst og T7. Her går flerbrukshallen over byggegrensen på to steder. Det sørøstlige hjørnet av garderobedelen og det sørøstlige hjørnet av hallen. Garderobe delen av hallen krysser grensen med ca 4,6m. Det er da igjen ca 12,2 meter igjen til regulert eiendomsgrense og formålsgrense til område T7. Hallen krysser grensen med ca 1,7m, og det er da ca 23m igjen til eiendomsgrense/formålsgrense.

Resterende bygning ligger innenfor de regulerte byggelinjer.



Utsnitt fra reguleringsplanen med fotavtrykk av bygget.



Utsnitt av hjørner som krysser byggegrensen (blå stipling)

Søknaden begrunnes med:

- På grunn av ønsket om god logistikk og en funksjonell garderobeløsning for flerbrukshallen er garderobene lagt direkte inn mot langveggen av flerbrukshallen.
- Det var også ønskelig å kunne innlemme en klatrehall og hall for kampsport til anlegget. For å kunne samle disse funksjonene økes også flerbrukshallen i areal og i lengde.
- Utvidet program med flerbrukshall/klatrehall og kampsport gir et større og mer variert tilbud for både elever ved skolen og Lindås kommune i sin helhet.
- Økt romprogram med flerbrukshall og utvidelse er politisk besluttet.
- Tiltaket det søkes dispensasjon for vil primært ha som hensikt å gi et mer helhetlig og funksjonelt anlegg.

2. Søknad om dispensasjon fra regulert byggehøyde.

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 3.5.3 regulert byggehøyde på 12m.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

Felt T3 har i reguleringsbestemmelsene § 3.5.3 maksimal byggehøyde på 12m. Ventilasjonsrom på tak overstiger regulert byggehøyde med under 0,5m. Ventilasjonsrommene er trukket inn fra gesims slik at gjennomgående gesimshøyde er under regulert byggehøyde. Det er i bestemmelsene gitt åpning for at flerbrukshallen kan ha en byggehøyde på inntil 15m. Flerbrukshallen med klatrehall er innenfor dette kravet.

Søknaden begrunnes med:

- Valgt ventilasjonsløsning og størrelsen på aggregat gir en byggehøyde på ventilasjonsrom over regulert byggehøyde.
- Prosjekterte luftmengder ligger over TEK 10 krav og gjør at etasjehøydene i bygget ikke bør senkes.
- Det er ytterst tvilsomt at en dispensasjon vil danne grunnlag for presedens grunnet tiltakets beskjedne omfang.
- Tiltaket vil ikke vesentlig tilsidesette bestemmelser i plangrunnlaget.

3. Dispensasjon fra regulert tomteutnyttelse.

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 3.5.3, regulert tomteutnyttelse.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

Felt T3 har i reguleringsbestemmelsene § 3.5.3, en regulert tomteutnyttelse på 30%. Omsøkt prosjekt har en %BRA på 50%, noe som er vesentlig høyere enn regulert tomteutnyttelse.

En årsak til dette er at Flerbrukshallen med tilleggende klatrehall og hall for kampsport er kommet som et tillegg til skolen.

Den andre årsaken er at planlagt utbygging i Knarvik har gjort at man bygger skole for 450 elever i stedet for et lavere elevtall. I «Kommunedelplan for grunnskolen i Lindås 2010-2020» er det vurdert alternative skolestrukturer, og oppsummert for Knarvik barneskule: (fra side 83) «På sikt bør skolen byggast ny på ny tomt. Kapasitet: 260 elevar.».

Områdeplanen er vedtatt i 2011, og har bygget på elevtall fra «Kommunedelplan for grunnskolen i Lindås 2010-2020», når %BRA =30% er satt som høyeste tillatte tomteutnyttelse. Prognosene for full utbygging av boliger i Knarvik er ikke hensyntatt i elevtallet i «Kommunedelplan for grunnskolen i Lindås 2010-2020». Knarvikplanen åpner for inntil 3000 boenheter i Knarvik og en pågående områdeplan for Lonene åpner for mellom 800-1500 boenheter. Elevtallet er dermed økt opp til 450 med tanke på utbygging av nye boliger i Knarvik.

Med et økt romprogram er derfor prosjektert BRA for bygningen økt. Totalt prosjektert BRA er på 11.733 m² inklusive uteboder, overdekket sykkelparkering, parkering etc. BRA for kun bygningen 10.932 m².

Søknaden begrunnes med:

- Kommunestyret har vedtatt at skolen bygges for 450 elever, noe som tar større høyde for planlagt utbygging i Knarvik og pågående områdeplan for Lonene.
- Utvidet program med flerbrukshall/klatrehall og kampsport gir et større og mer variert tilbud for både elever ved skolen og Lindås kommune i sin helhet.
- Økt romprogram med flerbrukshall og utvidelse er politisk besluttet.
- Arkitektonisk er det hensyntatt at klatrehallen som den mest ruvende delen av volumene er en integrert del av anlegget og ikke som en utvidelse på enden av bygget.
- Nabobebyggelse er også i så måte, størst mulig grad hensyntatt ved økning av BRA.
- Tiltaket det søkes dispensasjon for vil primært ha som hensikt å gi et mer helhetlig og funksjonelt anlegg.

4. Dispensasjon fra regulert parkeringsløsning.

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 3.5.3 og 4.8.3, 4.8.1 og 4.9, regulert parkeringsløsning.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

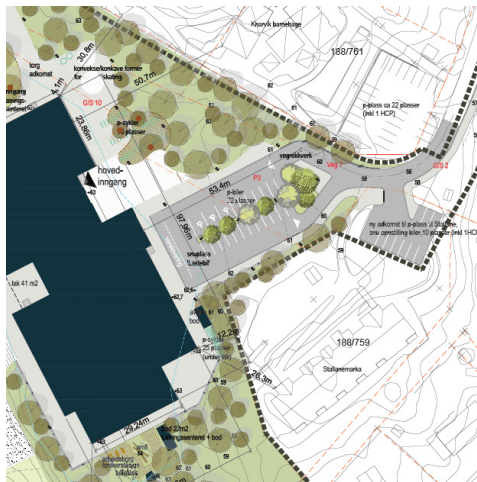
Parkeringsplass P3 etableres for parkering av færre biler og dimensjoneres for snu- og oppstillingsplass for lastebil. Skolens P-plass P3, er redusert i omfang og adkomst til denne er flyttet. Det etableres her 22 plasser.

P1 er regulert som offentlig parkeringsplass med bruk primært tilknyttet gravplassen. Regulert parkeringsplass P1 etableres som en del av prosjektet 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.

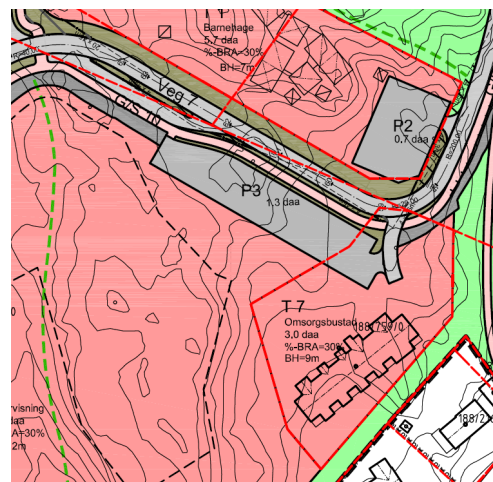
Det søkes også om dispensasjon fra totalt antall parkeringsplasser i prosjektet. Det er i forbindelse med forprosjekt, gjort en ny vurdering av behov for antall p-plasser til bruk for skolen. Det er i samarbeid med Lindås kommune konkludert med at det er et behov for 40 p-plasser tilknyttet skolen. Dette er basert på en totalvurdering av føringene i reguleringsbestemmelsene, konkurransegrunnlaget, antall årsverk for skolen og parkeringsnorm for tilsvarende område i Bergen kommune.

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.



Utsnitt av situasjonsplan som viser P3



Utsnitt fra reguleringsplan som viser regulert P3

Søknaden begrunnes med:

- P-plass P3 etableres med dimensjon for snu- og oppstillingsplass for 'Lastebil' slik at parkeringsplassen skal fungere både for parkering, varelevering og henting av avfall.
- Sambruk og etablering av P1 har som mål å redusere trafikkmengden inn til skolen, forbi barnehagen og Stellanemarka borettslag. Det er etablert avtale med Knarvik kirke om at skoleprosjektet medtar opparbeiding av P1.
- Sambruk og redusert antall parkeringsplasser frigjør areal til lek og opphold og prioriterer myke trafikanter.
- Redusert P3 gir en bedret buffer av vegetasjon inn mot barnehagen og reduserer støyulempe for barnehagens uteområde.
- I tråd med en sentrumsutvikling bør det kunne være åpning for å redusere på antallet P-plasser, for å redusere trafikken til/fra og i området og det bør legges opp til sambruk og fleksibilitet på parkeringsplassene.

5. Dispensasjon fra regulert Vei 7 og avsetningslomme langs Vei 7.

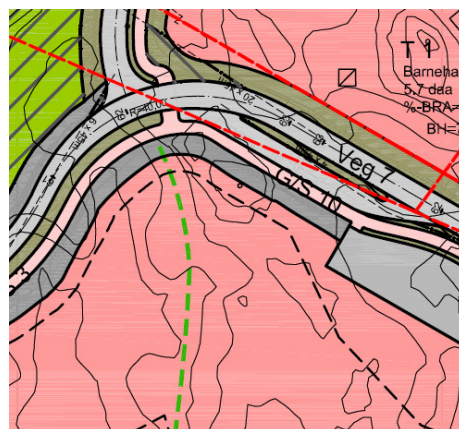
Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 4.1.7 regulert Vei 7 med avsetningslomme.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

Del av regulert Veg 7 lengst nord utgår, og avsetningslommen er flyttet nord for skolen, til Veg 6.



Utsnitt fra situasjonsplanen som viser avsetningslomme langs Vei 6.



Utsnitt som viser regulert avsetningslomme langs Vei 7.

Søknaden begrunnes med:

- Endret gjennomkjøring på vei 7 gjør at kryssing av GS 3 og Vei 7 ikke er tilstede.
- Ny trafikkkløsing hensyntar de myke trafikkantene på en bedre måte.
- Endret gjennomkjøring på vei 7, reduserer trafikken forbi barnehagen og Stellanemarka borettslag.
- Flyttet avsetningslomme til vei 6, reduserer også trafikken og støyulempene for Stellanemarka borettslag og barnehagen.

6. Dispensasjon fra regulert linjeføring for del av Vei 7.

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 4.1.7, regulert linjeføring for del av Vei 7.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

Situasjonsplan alt. 1 tar hensyn til innspill fra nabo Stellanemarka borettslag om at kjøreveg ikke skal berøre deres eiendom. Løsning for

adkomstveg til skolen er flyttet mot nord og avviker fra linjeføring for regulert Veg 7. Ny linjeføring berører parkeringsplasser for barnehagen.



Alternativ 1. viser foretrukket løsning hvor kjørevei ikke berører Stallane sin eiendom.



Alternativ 2. viser løsning hvor kjørevei som følger regulert vei.

Søknaden begrunnes med:

- Ved Alternativ 1 slipper man inntrenging på annen manns eiendom.
- Løsningen hensyntar ønsker fra nabo, Stallanemarka borettslag. Borettslaget er for mennesker med spesielle behov og vi ønsker derfor å etterkomme deres ønsker i saken.
- Veiføringen i alternativ 1 er ikke til ulempe for tilkomst til skolen.
- Barnehagen har gitt sin aksept for alternativ 1, selv om deres parkeringsplass blir berørt i større grad.

7. Dispensasjon fra linjeføring for gang- og sykkelvei.

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 4.3.3 og § 4.3.10, regulert linjeføring for GS3 og GS10.

Linjeføring for gangforbindelse GS3 og GS10 avviker fra regulert linjeføring. Funksjon for tilsvarende gangveiforbindelser som regulert, er ivaretatt langs nye gangveier eller over plass tilknyttet skolen.



Utsnitt fra situasjonsplanen hvor gul linje viser ny linjeføring over skoleplass for GS3 og GS10.

- Endret gjennomkjøring på vei 7 gjør at GS10 ikke vil ligge langs denne, men går over skoleplass. Endret gjennomkjøring på vei 7, reduserer trafikken forbi barnehagen og Stellanemarka borettslag.
- Endret gjennomkjøring på vei 7 gjør at kryssing av GS 3 og Vei 7 ikke er tilstede.

8. Dispensasjon fra materialbruk på støttemurer

Under henvisning til understående søkes det med hjemmel i Pbl §19.1 om dispensasjon fra § 1.1, materialbruk på støttemurer.

Vurdering og konsekvens i forhold til planbestemmelsene:

I henhold til §1.1 skal støttemurer bygges eller forblendes med naturstein. Støttemurer i prosjektet vist på situasjonsplanen er prosjektert i betong. Dette for å gi en visuell helhet av materialer på murer og kanter.

Søknaden begrunnes med:

- Tiltaket det søkes dispensasjon for vil primært ha som hensikt å gi et mer helhetlig anlegg med en visuell gjennomgående likhet i materialbruk.

Konklusjon

Begrunnelsene i disse dispensasjonene 1-8, mener vi samlet sett synliggjør en overveiende positiv effekt i henhold til plangrunnlagets begrensninger.