

Lindås kommune, byggesak  
postmottak@lindas.kommune.no

**Deres ref.:** 16/3880 – 17/563

**Vår ref.:** 16047

**Dato:** 16. feb. 2017

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

### **Redegjørelser. Følg brev til rammesøknad.**

#### 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 Læringsssenter og flerbrukshall. Barneskolen planlegges for 450 elever og et personale på 60 ansatte. I tillegg kommer Læringsssenteret 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 buldrom. Deler av barneskolen og flerbrukshallen skal kunne benyttes av kulturskole og idrettsformål på kveldstid og i helger.

#### Tiltakshaver:

Lindås kommune, Egedomsavdelinga.

#### 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 om følgende dispensasjoner i saken, fra reguleringsbestemmelsene, og fra reguleringsplanen (plankartet):

1. Dispensasjon fra § 3.2: regulert byggegrense. Flerbrukshallen går over byggegrensen ved hjørnet mot sørøst.
2. Dispensasjon fra § 3.5.3: regulert byggehøyde. Ventilasjonsrom på tak av skoledelen overstiger regulert byggehøyde på 12m med mindre enn 0,5m.
3. Dispensasjon fra § 3.5.3: regulert tomteutnyttelse. Høyeste tillatte tomteutnytting er i bestemmelsene satt til %BRA=30%. Per i dag har prosjektet %-BRA=ca 50%. Grunnen for avviket er at flerbrukshallen er kommet som tillegg til skolen, og øket elevtall.
4. Dispensasjon fra § 3.5.3 og 4.8.3: regulert parkeringsløsning:

Parkeringsplass P3 etableres for parkering av færre biler og dimensjoneres for snuplass for 'Lastebil'.

Dispensasjon fra § 4.8.1: Parkeringsplass P1 etableres i tilknytning til skoleanlegget. Tiltent bruk utvides til sambruk for skolen i tillegg til brukere av gravplass og turgåere.

Dispensasjon § 4.9: krav til 1 parkeringsplass per ansatt. Antall parkeringsplasser reduseres fra 75 til 40.

5. Dispensasjon fra § 4.1.7: regulert vei 7 med avsetningslomme. Del av regulert Veg 7 i nord utgår. Avsetningslommen tilknyttet til veg 7 flyttes til veg 6.
6. Dispensasjon fra § 4.1.7: Linjeføring for del av Veg 7 i sørøst, avviker fra regulert linjeføring. Dette gjelder for 'Situasjonsplan alt. 1'
7. Dispensasjon fra § 4.3.3 og § 4.3.10: Linjeføring for gangforbindelse GS3 og GS10 avviker fra regulert linjeføring. Tilsvarende gangveiforbindelser er ivaretatt langs nye gangveier eller over plass tilknyttet skolen.
8. Dispensasjon fra § 1.1: materialbruk på støttemurer, i form av betong i stedet for naturstein.

Se vedlegg B-1 for nærmere redegjørelser vedrørende søknad om dispensasjon.

#### Adkomst: to alternative løsninger for adkomstvei.

I gjeldende reguleringsplan ligger adkomstveien fra nordøst (Veg 2) delvis inne på tomten til gnr/bnr 188/759, som eies av Stellanemarka borettslag. Stellanemarka borettslag ønsker ikke adkomstveien etablert inne på sin eiendom. Det er derfor utarbeidet to alternative løsninger for adkomstvei.

Situasjonsplan alt. 1 tar hensyn til Stellanemarka borettslag sitt ønske 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.

Situasjonsplan alt. 2 viser adkomst med linjeføring for kjøreveg ihht. linjeføring i gjeldende reguleringsplan, og del av kjøreveg berører eiendom for Stellanemarka borettslag.

Det søkes om å bygge alternativ 1. Dersom Lindås kommune sin byggesaksavdeling ikke kan godkjenne alternativ 1, men alternativ 2, ønskes alternativ 2 godkjent.

#### Forhåndskonferanse:

Det ble avholdt forhåndskonferanse 06.01.2017. Vedlegg I-1.

#### Nabovarsel:

Nabovarsel ble sendt 25.01.2017 i.h.t § 5-2. «Varsel til naboer og gjenboere». Det er innkommet 2 merknader i saken, en fra Knarvik barnehage AS og en fra Stellanemarka borettslag. Se vedlegg C for nabovarsel, nabomerknader og ansvarlig søker sine kommentarer til disse.

Det er, etter utsending av nabovarsel, gjort mindre justeringer av fasadene, vedrørende skilting og fargesetting. Det bes om fritak for nytt nabovarsel for disse justeringene.

Dispensasjonssøknad nr 7: Det ble kun opplyst om dispensasjon vedr. GS10 og

ikke GS3 til naboene. Det bes om fritak for nabovarsling av dette. Dispensasjonssøknad nr 8, angående bruk av betongmurer i stedet for natursteinmurer utvendig, er ikke nabovarslet. Det bes om fritak for nabovarsling av dette.

#### 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 m<sup>2</sup>, 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, og ikke i naturstein. Se søknad om dispensasjon vedlegg B-1 punkt 8, fra krav i

reguleringsbestemmelsens punkt 1.1, angående fravik fra dette kravet. 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 skal 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):

Parkeringsplassene P1 og P3 skal benyttes av skolen, slik dette fremkommer i dispensasjonssøknad. Se også dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 4. for redegjørelse for antall parkeringsplasser. Antall parkeringsplasser reduseres fra 75 til 40, og krav til 1 plass per tilsett avvikes. Se eget punkt angående varelevering.

P3 ligger ved skolebygget. Derfra 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.

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.

#### Energi (reguleringsbestemmelser punkt 1.4):

Ny Knarvik barneskule prosjekteres som et lavenergibygg. 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. Se vedlegg D situasjonsplan og B-1 Dispensasjonssøknad punkt 7, vedrørende justering av GS3.

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

Høyeste tillatte tomteutnyttelse er satt som %BRA =30%. Skolen får en tomteutnyttelse på 50% BRA. Se dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 3 angående % BRA, og arealplaner og arealoppsett, vedlegg E-6 og F-2.

Planlagt utbygging i Knarvik har gjort at man bygger skole for 450 elever i stedet for et lavere elevtall. Dette er, sammen med vedtak om å bygge flerbrukshall i tilknytning til skolen, grunn for at tomteutnyttelsen nå er 50 %, og ikke 30 %, som tillatt.

Plassering av byggverk (reguleringsbestemmelser punkt 3.2):

Se dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 1 angående 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 7 (reguleringsbestemmelser punkt 4.1.7):

Se dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 6.

GS3 og GS10 (reguleringsbestemmelser punkt 4.3.3 og 4.3.10):

GS3 er allerede etablert, men vil bli berørt av ny av- og påstigningslomme. Se dispensasjonssøknad for GS10.

Krav til parkeringsdekning (reguleringsbestemmelser punkt 4.9):

Se tidligere punkt om «parkering (reguleringsbestemmelser punkt 1.3)», og dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 4.

Punkter fra «eventuelt» i forhåndskonferansen:

- Parkering: se dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 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.
- Tilkost for slukking er under avklaring med brannvesenet, løsning vil bli ettersendt som vedlegg I-3.
- Se dispensasjonssøknad vedlegg B-1 punkt 7, og utomhusplan, vedrørende ivaretagelse av GS3.

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:

- 2.4 Grunnarbeid og stikk/bunnledninger
- 2.5 Betongarbeider og utomhusplan
- 2.6 Resterende arbeider

**Vedlegg og ettersending:**

Se egen liste for vedlegg.

**Uttalelse med godkjenning fra brannvesenet, vedlegg I-3, vil bli ettersendt.**

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

**Ansvarlig søker, kontakt:**

Og Arkitekter as. Kontaktpersoner ved Og Arkitekter as:

Ingunn Palmesen, epost: [ingunn@ogarkitekter.no](mailto:ingunn@ogarkitekter.no), mob 975 54 382

Heidi Bjerknes, epost: [heidi@ogarkitekter.no](mailto:heidi@ogarkitekter.no), mob 975 53 650

**Tiltakshaver, kontakt:**

Lindås kommune, Egedomsavdelinga. Kontaktperson:

Therese Urdahl Braseth, epost: [Therese.Braseth@lindas.kommune.no](mailto:Therese.Braseth@lindas.kommune.no),  
mob 93 06 27 47

Med vennlig hilsen

Ingunn Palmesen  
Og Arkitekter as