



PLANINITIATIV:

Riving av rødskolen og oppføring av nytt bygg, Seljestad barneskole, 12.01.23

Dette skjemaet skal være fylt ut og innsendes sammen med anmodning om oppstartsmøte.

Anmodningen sendes postmottak@harstad.kommune.no.

Tidspunkt for oppstartsmøte fastsettes ikke før utfylt skjema er mottatt av kommunen.

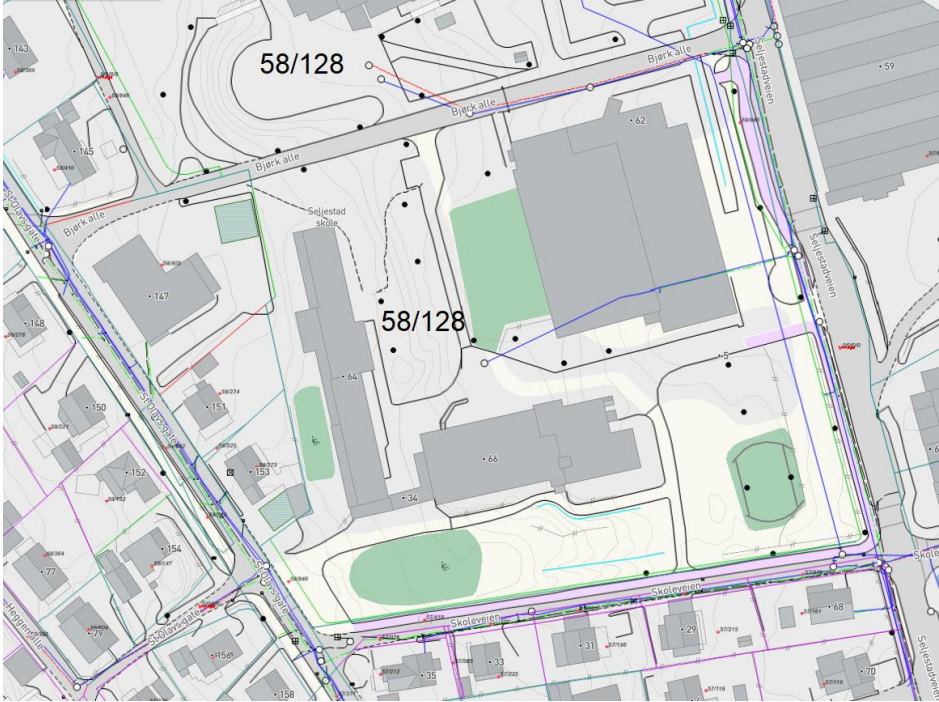
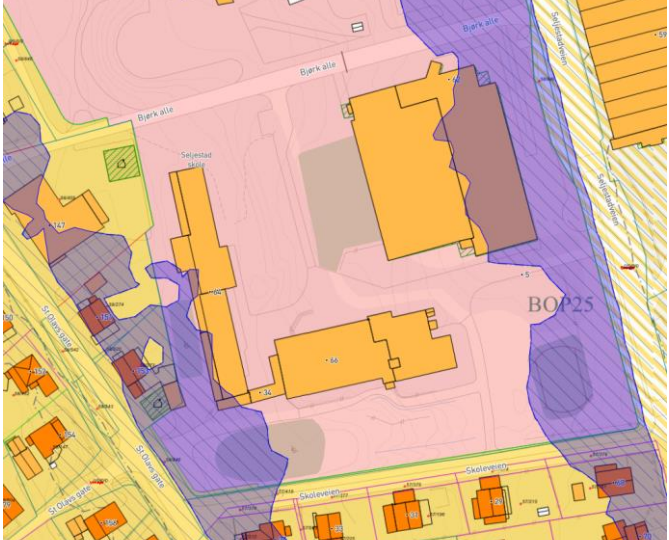
Lovhjemmel for å kreve skjemaet utfylt: Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 Krav til planinitiativet (Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.)

Planinitiativet skal redegjøre for de forhold og opplysninger som etterspørres i skjemaet.

Navn på planen/plantype	<u>Adresse/områdenavn</u> Seljestad barneskole, riving av eldre skolebygg/Rødskolen og oppføring av nybygg (erstatningsbygg)	
	<u>Reguleringsplan</u> Gjeldende planid 499 Seljestad skole, vedtatt 26.03.09 - reguleringsendring etter PBL § 12-14 2. ledd omsøkes.	
Oppdragsgiver	<u>Firmanavn</u> Harstad kommune, Bygg- og eiendomstjenesten	
	<u>Org.nr</u> Kontaktperson Raymond T. Knudsen	
	<u>adresse</u> Telefon 99493747	
	<u>e-post</u> raymond.knudsen@harstad.kommune.no	
Fakturamottaker (+ org.nr dersom mottaker er et firma)	Harstad kommune, Bygg- og eiendomstjenesten	
Forslagstiller	<u>Firmanavn</u> Norconsult AS, Harstad	
	<u>Org.nr</u> Kontaktperson Børge Weines	
	<u>Adresse</u> Skoleveien 1, 9407 Harstad	
	<u>Telefon</u> 99749641 <u>e-post</u> borge.weines@norconsult.com	
Formålet med planen	Skaffe hjemmel til å rive eldre skolebygning, «Rødskolen, og føre opp nytt skolebygg som tilknyttes til øvrig del av barneskolens bygningsmasse. Jfr. sak 2022/6731 og vedtak av Kommunestyret 24.11.22, saksnr 180/2022.	
Aktuelle vedlegg: <input type="checkbox"/> Foreløpig plankart 1:1000 <input type="checkbox"/> Idéskisse <input type="checkbox"/> Mulighetsstudie <input type="checkbox"/> Volumstudier <input type="checkbox"/> Andre vedlegg	Illustrasjoner av foreløpig skisseprosjekt utarbeidet av GNIST Arkitekter AS datert 20.10.22, 07.11.22 er vedlagt.	
Forslag til planområde	Den del av 58/128 som omfatter barneskolens bygninger og uteområder samt flerbrukshallen. Se bak.	Vedlegg. Sett kryss.
		<input type="checkbox"/> Inntegnet planomriss på kart 1: 3-5000.
Oversikt over alle berørte eiendommer innen planområdet	58/128 og del av 58/273	Kart som viser berørte eiendommer med eiendomsgrenser og adresse og gnr/bnr

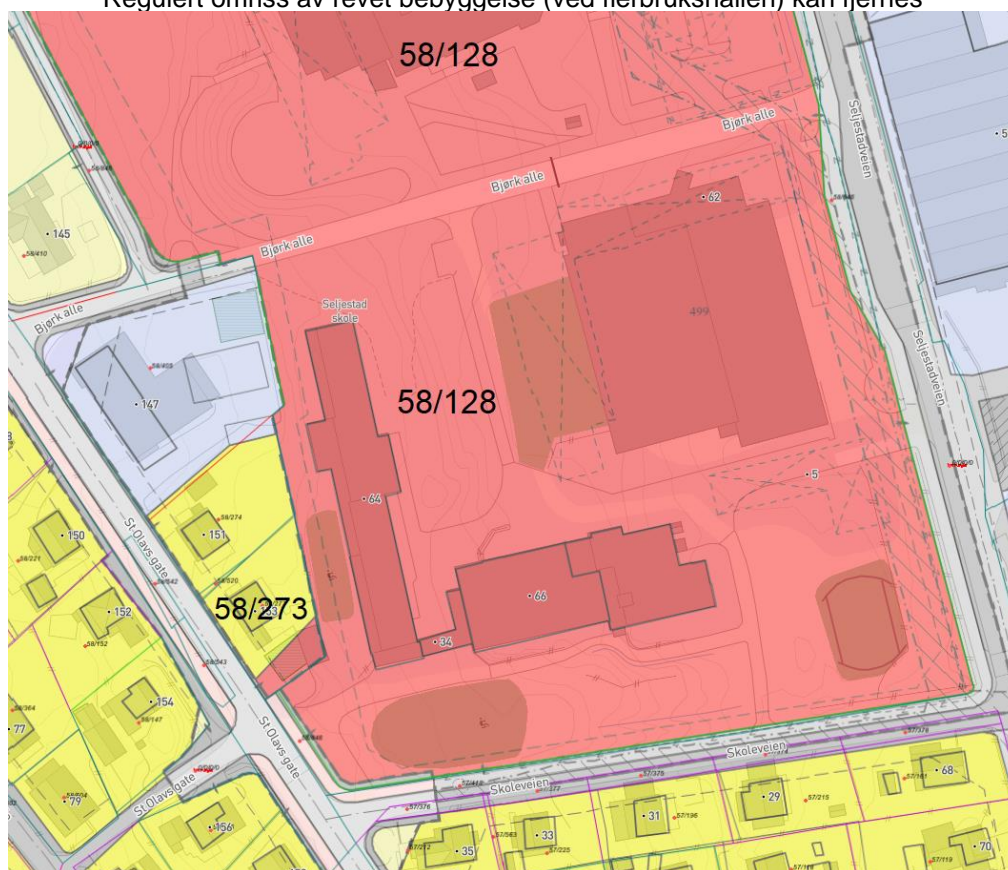
Berører planen annen manns private grunn? Hvis ja, er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?	nei	<input type="checkbox"/>
--	-----	--------------------------

<p>Beskrivelse av planinitiativet</p> <p>Kort planbeskrivelse som omtaler bl.a:</p>	<p>Behovet for omregulering begrunnes i behov for oppgradering av barneskolens undervisningsarealer. Det er driftsutfordringer på skolen knyttet til branntekniske tiltak, mangel på elevgarderober, toalettforhold, grupperom og arbeidsplasser for lærerne. Bygget har ett stort renoveringsbehov.</p> <p>Tiltaket utgjør et nytt tilbygg som større en Rødskolen, men med mindre grunnflate. Byggetiltaket vil også omfatte noen mindre endringer i eksisterende bygning som beholdes og løse en del driftsmessige utfordringer innenfor og mellom skolebyggene. Planlagt nybygg skal utformes slik at det ved event. senere behov, skal kunne utvides.</p> <p>Det er utredet ulike løsninger for et erstatningsbygg til Rødskolen. Utbyggingsmulighetene ble behandlet politisk i november 2022. Studien anbefaler at nytt bygg oppføres i søndre del av området der rødskolen står og ytterligere trukket mot sør.</p> <p>Foreløpige beregninger viser at tilbygget vil bli rundt 1400 m2 fordelt på to etasjer, og med grunnflate à ca 800 m2. Tilbygget vil bestå av klasserom, musikkrom, grupperom, arbeidsrom for lærere, lager, garderober, toaletter mm. Klasserommene og tilhørende rom dimensjoneres for 30 elever i hver klasse. Tilbygget kobles til eksist. skolebyggs to øverste plannivåer. Eksist. bygg mot Skoleveien, er fallende i terrenget med fire plan.</p>
<p>Aktuelle reguleringsformål</p>	<p>Gjeldende formål videreføres. Offentlig bygg, undervisning.</p>
<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Planendringen skal skaffe hjemmel til å rive rødskolen og til å oppføre et nytt skolebygg som erstatter revet bygg. Vurdering og bearbeidelse av utearealene følger nytt byggetiltak.</p>
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Eksisterende skole, rødskolen, har en grunnflate på ca 940 m2. Nybygg er skissert med grunnflate rundt 800m2 og i 2 etasjer.</p>
<p>Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet</p>	<p>Nytt bygg i skissert løsning, vil primært påvirke naboene som ligger vest og i noen grad sør for skolen, boligene i St.Olavs gate. Skolebygget som skal rives er oppført i 1 etasje med pulttak, dette gir nesten fullt utsyn over skolebygget fra boliger i vest.</p> <p>Mellom rødskolen og boligene i St. Olavsgate står en trerekke som reduserer innsynet til skolen fra boligene. Langs Skoleveien mellom St. Olavs gate og Seljestadveien, er det også partier med trær, noen relativt høye.</p> <p>Høyden og størrelse på et nybygg i 2 etasjer, vil mest endre utsikten for naboen i St.Olavs gt 153, men siden nybygget trekkes mot sør, vil naboen fortsatt ha sikt mot nord/nordøst. Solforholdene for naboene vurderes ikke å bli endret som følge av skissert nybygg. Ved en event. utvidelse i fremtiden mot nord, vil siktforholdene endres noe. Det er ca 3-4 m høydeforskjell på grunnplannivået på rødskolen og boligene i St. Olavsgate. Nybygget vil sannsynligvis etableres med flatt tak, - dette bidrar til at lavest mulig byggehøyde kan oppnås.</p> <p>Plassering av øvrige leke- og utearealer vil med skissert bygning, i stor grad kunne forbli der de er i dag. Ved riving av rødskolen, vil skolegården kunne utvides i det området hvor nordre del av eksist. bygg ligger. Mellom boligene og næringsbygget i denne delen står det eldre trær som det er gunstig å beholde hvis mulig.</p>
<p>Antall boenheter</p>	<p>-</p>
<p>BRA (m²) næringsareal, bolig mv.</p>	<p>Gjeldende BYA% forskoleområdet er 30% og omfatter parkeringsareal. Det vurderes at gjeldende arealutnyttelse kan bli videreført.</p>

Friområder, lekeplasser	Friområder/lekeplasser utenfor skolens arealer berøres ikke.
Offentlige arealer, infrastruktur (eksist. som berøres/behov for ny som må reguleres eller medtas i planleggingen).	Eksist. vegarealer eller infrastruktur i grunnen (langs vei) vil ikke berøres av planlagt byggetiltak.
Kommunal/privat infrastruktur	
Infrastruktur til nybygg etableres innenfor skoletomta, tilkobles nærliggende offentlig nett, omlegges og oppgraderes etter/hvis behov.	
	
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Nytt skolebygg vil oppnå lov- og forskriftskrav til universell utforming. Tilbygg og tilpasninger til eksist bygg sikrer tilgjengelighet mellom eksist. bygg og nybygg. Nybygget vil oppnå tilfredsstillende innvendig miljøkvalitet. Skolegård kan oppgraderes etter behov.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (<i>herunder beskrive event. planlagte naturinngrep</i>)	Tilpasninger av nybygg i terreng og eksist. skolebygg vurderes å kunne gjøres uten skjemmende terrenginngrep. Trapping i terreng og av bebyggelse mellom St. Olavs gate og Seljestadveien blir opprettholdt/videreført.
Forholdet til kommuneplan	
KPA per 03.09.2020; BOP25 Seljestad skole, Offentlig eller privat tjenesteyting. Vestre del av nybygget, mot St. Olavsgate, vil ligge i gul støvsone. Utforming, herunder skjerming, av bygg og skolegård, må sikre tilfredsstillende støyforhold inne i bygget samt i tiliggende leke/uteområder.	
	

Forholdet til event. gjeld. reguleringsplaner - Gjeldende planid 499 Seljestad skole, vedtatt 26.03.09
Tiltaket ligger innenfor planens formålsformålsgrenser. Det foreslås å endre plankartet for følgende

- Juridisk linjer «Bebyggelse som inngår i planen» tas ut av planen
- Søndre del av 58/273 endres fra offentlig bygg til bolig iht eiendomsgrensene.
- Regulert omriss av revet bebyggelse (ved flerbrukshallen) kan fjernes



Forholdet til gjeldende retningslinjer
- lokale, - regionale, - nasjonale

Tiltaket vurderes å være i samsvar med de retningslinjer som er aktuelle å hensynta/kommer til anvendelse for tiltaket; heri barn/unge interesser og samordnet arealbruk og transport. Tiltaket utgjør en forbedring av barneskolens undervisningsarealer, også ute-/lekeområder bli vurdert og tilpasset ny bygningsstruktur.

Forholdet til pågående planarbeid i/ved området

Ingen pågående planer etter vår kunnskap.

Inntegnet planomriss på kart 1: 3-5000

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Endringene påvirker nærliggende naboer, men i mindre grad.

FNs bærekraftsmål:

Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene.
(<https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>)

3. God helse og livskvalitet.
4. God utdanning.
6. Rent vann og gode sanitærforhold.
7. Ren energi til alle.
11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn.
17. Samarbeid for å nå målene.

Virkinger på klima og miljø -

Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i/utenfor planområdet. Klimagass-utslipp og klimatilpasning skal beskrives.

Nybygg oppføres iht. forskriftsmessige tekniske krav og med mål om redusert energiforbruk og/eller -tap sammenlignet med rødskolens.

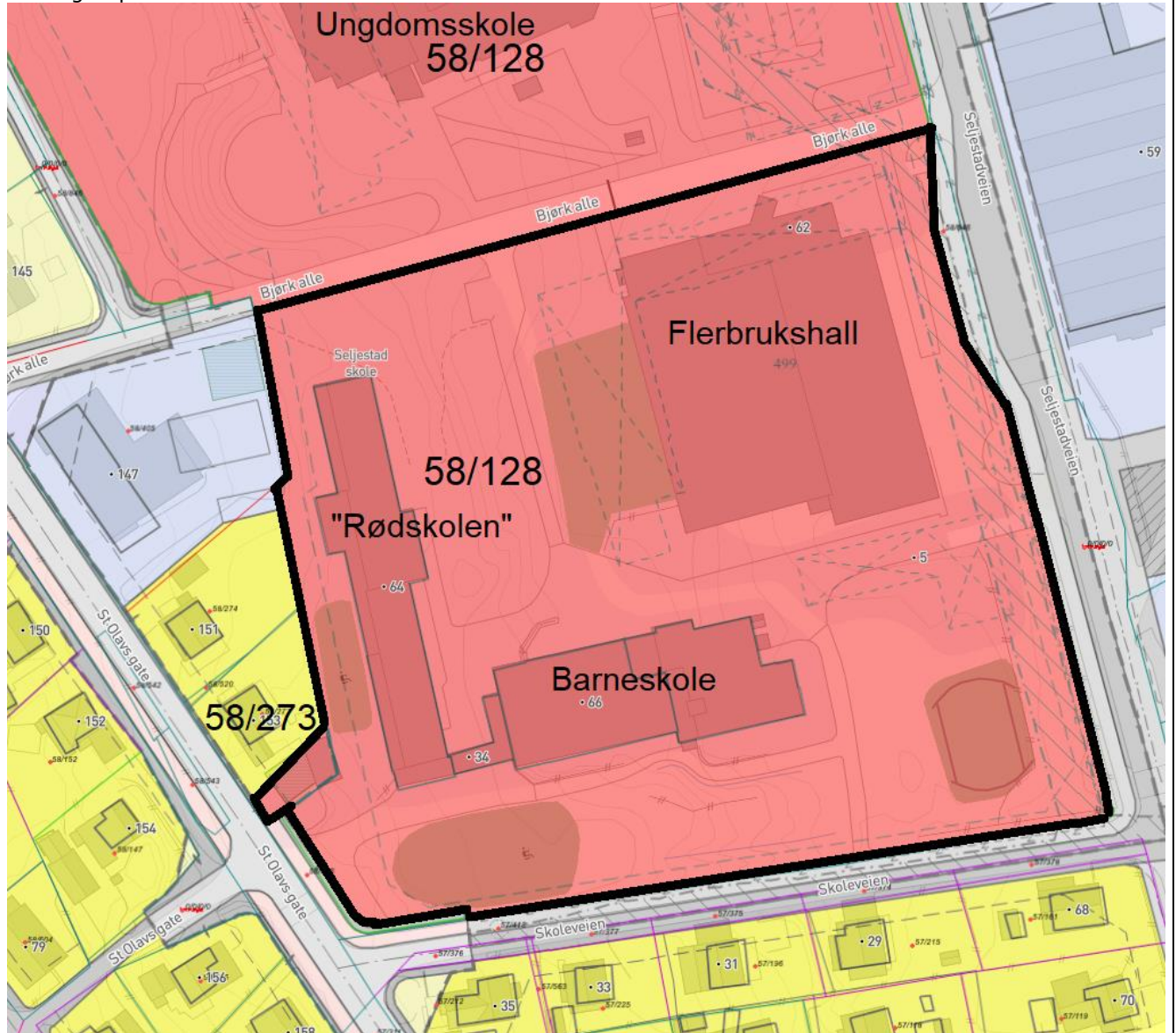
Elevtallet planlegges ikke endret ifm riving/oppgradering av skolebygget. Biltrafikk til skolen påvirkes ikke av tiltaket. Kollektivtrafikk i både Seljestadveien og St. Olavsgate ivaretar skyss av barn og unge til området og Seljestadhallen.

Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Gjennomføring av bygge-/anleggsarbeid parallelt med event. bruk av deler av bygget som skal rives, event. midlertidig rigg og eksist. bygg som beholdes, må planlegges nøye ifm utarbeidelse av anbuds materialet. Skoleanlegget skal generelt utformes slik at uteområdene som særlig nyttes etter skoletid, er trygge mht uhell og risiko. Overordnet ROS-vurdering inntas i planvarselet.

Hvilke berørte off. organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart.	Statsforvalteren, Fylkeskommune, Statens vegvesen, kommunale enheter heri foreldreutvalget.
Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.	Nabovarsel til berørte parter direkte, annonse i Harstad Tidende, varsel om planendring/planlagt tiltak på kommunens hjemmeside. Oppfølging, event. møter etter behov og ved forespørsel.
<p>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p> <p>Ja/Nei svar aksepteres ikke Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort og sette dette i sammenheng med kravene i forskriften.</p> <p>- Omfattes planen av forskriftens § 6 og vedlegg I (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding)?</p> <p>- Omfattes planen av forskriftens § 8 og vedlegg II (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn)? Dersom ja skal planforetakets fulle vurdering etter § 10 vedlegges</p>	<p>Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften), gjeldende fra 01.07.2017.</p> <p>Det planlagte nybygget som skal erstatte en eksist. skolebygning innenfor areal avsatt til offentlig bygg/tjenesteyting, er vurdert å være i samsvar med formålet i gjeldende kommuneplan og detaljplan. Undervisningsformålet, avsatt som hhv offentlig tjenesteyting og off. bygg videreføres.</p> <p>Tiltaket og planendringen er vurdert å ikke omfattes av KU-forskriftens bestemmelser;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nytt skolebygg vurderes å ikke falle inn under tiltakene listet i vedlegg 1 (jfr. pkt. 24) eller 2 (pkt 13) med bakgrunn i nybyggets størrelse (ca 1400-1500 m2 BRA). - Forskriftens §§ 6 og 8 er ikke aktuelle for tiltaket. - Dagens aktivitet og omfang av det, undervisning inne i bygning og eventuelt i skolegården, samt utelek/-opphold blir videreført gjennom tiltaket. Endret byggutforming og forskyvning av leke- og uteoppholdsarealer, vurderes å ikke medføre endringer som påfører omgivelsene uheldige virkninger iht. KU-forskriftens §§ 10 og 21. <p>Nybygget vurderes å kunne oppføres på skoletomta innenfor rammene av gjeldende detaljplan med unntak av juridisk avsatt byggelinje rundt den gamle rødskolen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bestemmelse - 2.5 Signatur O. I området tillates oppført skole med tilhørende flerbrukshall. Maksimal gesimshøyde 14m. Maksimal mønehøyde 17m. Maks BYA 30 %.</i>
Planprosess	<p>Med bakgrunn i vurderingene rundt KU-krav, vurderes det også at planendringen/tiltaket med riving av skolebygg og oppføring av et erstatningsbygg, kan gjennomføres etter en enklere planprosess.</p> <p>Endringen søkes gjennomført iht. PBL§ 12-14, 2. ledd. Jfr. rundskriv H-17 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 30.06.2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Endring av utforming og plassering av et nytt skolebygg på 58/128, vurderes å være innenfor rammen av gjeldende plan og endrer ikke forholdene for naboene i vesentlig grad. - Omkringliggende områder med boliger, næringsareal og vegstruktur i planid 551 og 170, kan gjennomføres og utvikles iht. planene og uavhengig av endringen på Seljestad skole. - Tiltaket er ikke i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser og berører ikke viktige natur- eller friluftsområder. - Planendringen omfatter mindre justeringer av bygningsplassering, innenfor et allerede avsatt og godkjent byggeområde. <p>➤ Det vurderes at vilkårene for en enklere planprosess er oppfylt for dette tiltaket.</p>
Illustrasjoner	Vedlegg: Tegninger/illustrasjoner av Gnist Arkitekter

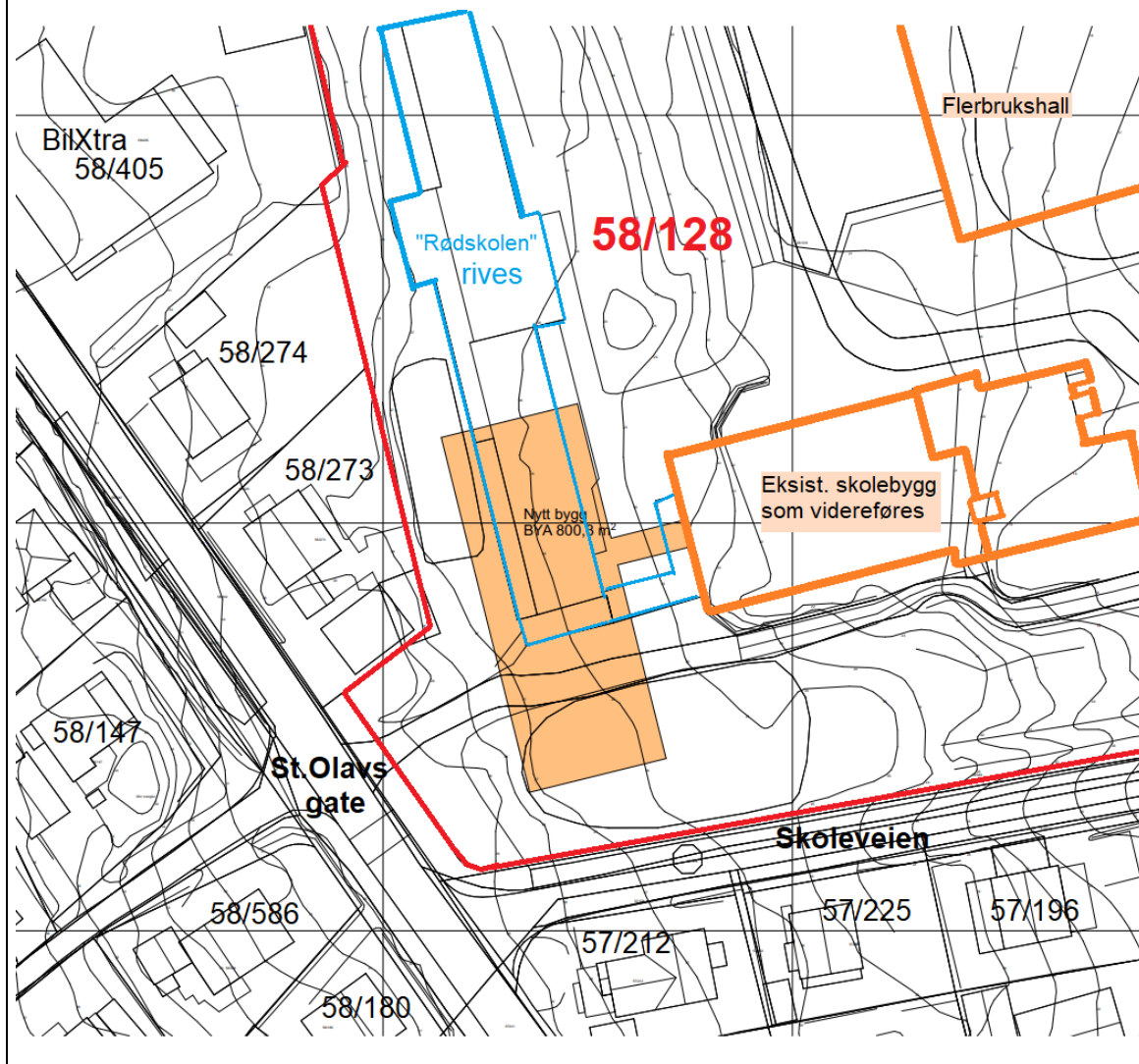
Forslag til planområde



Skisse til løsning, perspektiv av Gnist Arkitekter



Foreliggende skisse av Gnist Arkitekter til anbefalt plassering av nybygget. (påtegninger ved Norconsult)



Norconsult AS, Harstad 12.01.2023