



Arc Arkitekter As
Vestre Kanalkai 20
7010 TRONDHEIM

Referanser:
Dykkar: Kjersti Hilde
Vår: 22/5386 - 22/83600

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
22.12.2022

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av forretnings- og bustadbygg på vilkår - gbnr 188/137, 188/385, 188/116, 188/75, 188/407, 188187 og 188/283 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 1237/22
Tiltakshavar: Alverporten As
Ansvarleg sækjar: Arc Arkitekter As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå

- 1. føresegn 3.1.4 for følgjande byggehøgder:**
 - a. Byggehøgda for bygg A innanfor område BS7 vert godkjend slik det er søkt om. Byggehøgda mot sør vert godkjend til kote + 41,05 og mot vest til kote + 50,4.
 - b. Byggehøgda for bygg B1 og B2 innanfor område BS8 vert godkjend slik det er søkt om. Byggehøgda vert godkjend til kote + 46 på 89 % av bygget. Bygg C må ha ei reell nedtrapping mot sør i tråd med føresegn 3.1.4.

- 2. føresegn 3.1.14 c) på følgjande vilkår**
 - a. Alle bueiningane skal ha minst eitt soverom på stille side.
 - b. Tal soverom med støynivå for stille side (Lden <= 55 dB) skal aukast.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot o_SKV9 og o_SF5 avslått. Grunngevinga går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1, jf. pbl § 20-3, vert det gjeve rammeløyve til oppføring av nye bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8, etablering av del av Lyngvegen, forlenging av Kvasnesvegen, o_SKV9, gangveg o_SK5 (langs BS8) og del av Bruvegen, o_SKV10. Rammeløyvet vert gitt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer A-100 datert 13.05.2022 og utomhusplan med teikningsnummer L-10-01 datert 29.06.2022, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, på følgjande vilkår:
 - a. Bygg B1 og B2 skal plasserast i tråd med byggegrensa mot o_SKV9 og o_SF5.
 - b. Bygg C skal ha ei tydeleg nedtrapping mot sør.Endeleg godkjenning av situasjonsplan, utomhusplan og byggteikningar vil verta tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må søkjast om tilkopling.
4. Det er gitt utvida/endra avkøyringsløyve til Lyngvegen, Bruvegen, Kvassnesvegen i vedtak datert 20.12.2022.
5. Tiltaket skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjend utbyggingsavtale som sikrar opparbeiding av offentleg infrastruktur i samsvar med krav til rekkefølge, jf. føresegn 2.1.1. Kontantbidrag skal vera innbetalt til Alver kommune.
2. Søknad om riving av eksisterande bygg på eigedomane.
3. Endeleg godkjend teknisk plan for veg, vatn og avløp.
4. Dokumentasjon på at grunnundersøkingar er gjennomført og at eventuell masseutskifting er utført.
5. Revidert søknad og teikningsdokumentasjon som viser at tiltaket er i tråd med gitt dispensasjon/gjeldande plan. Det vil seia at det skal dokumenterast at
 - a. Bygg B er plassert i tråd med byggegrensa
 - b. krav til privat uteopphaldsareal for alle bueningane i bygg B1 og B2 er oppfylt.
 - c. Bygg C har ei tydeleg nedtrapping mot sør
 - d. Alle bueningane i bygg A har minst eitt soverom mot stille side og at tal soverom med tilfredsstillande støynivå er auka.

Før det vert gjeve ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

6. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg, avkøyrsløse og anlegg for vatn og avløp som er nødvendig og godkjend i anna sak.
7. Ferdigattest for riving dersom rivinga er søkt om i eiga sak.
8. Rekkefølgekrev i reguleringsplan skal vera oppfylt.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve til oppføring av nytt bustad- og forretningskompleks i Knarvik Sentrum på gbnr 188/385, 188/116, 188/75, 188/137, 188/407, 188187 og 188/283. Etablering av del av Lyngvegen, forlenging av Kvassnesvegen, o_SKV9, gangveg o_SK5 (langs BS8) og del av Bruvegen, o_SKV10 inngår også i tiltaket.

Tiltaket omfattar utbygging av del av BS7 og heile BS8. Det skal førast opp eitt kombinert bustad- og forretningsbygg på BS7, bygg A, som består av ein base med to forretningsetasjar og 2 bustaddelar i fire etasjar over, dvs. bygg A1 og A2. Samla bruksareal er opplyst til 11 311 m². Bygget har 45 bueningar. Utnyttingsgrada for BS7 er opplyst til 288 % BRA.

På BS8 skal det også førast opp eit kombinert bustad- og forretningsbygg, bygg B og C. Bygga består av ein base med forretningslokale/parkering i to etasjar der ein etasje har tilgang frå Kvassnesvegen, o_SKV9, og ein har tilgang frå Bruvegen, o_SKV10, i sør. Over forretningsarealet skal det førast opp bustadbygg i tre etasjar. Bustaddelen er delt inn i tre bygg der bygg B1 og B2 ligg mot Kvassnesvegen og bygg C mot sør og Bruvegen. Samla bruksareal er opplyst til 9 136 m². Bygga inneheld samla 62 bueningar. Utnyttingsgrada for BS8 er opplyst til 210 % BRA.

Det skal etablerast parkeringsdekke i to etasjar under bakken, plan U1 og U2, med innkøyring frå Bruvegen, o_SKV10. Parkeringsdekke U1 er forbunde med kulvert under Kvassnesvegen,

Riving av eksisterande bygningar på eigedomane inngår ikkje i søknaden.

Det vert elles vist til søknad journalført mottatt 01.07.2022 og supplerande dokumentasjon journalført mottatt 21.10.2022.

Situasjonsplan/plankart



Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Knarvik Sentrum, planid. 1263-201002, er avsett til sentrumsfremål BS7 og BS8. Tiltaket er i samsvar med arealføremålet.

Omsøkt tiltak er i strid med føresegn 3.1.4 i områdeplanen når det gjeld byggehøgde for bygg i både felt BS7 og BS8, føresegn 3.1.3 b) då utkraga balkongar i BS8 er plassert i strid med regulert byggegrense mot o_SKV9 og o_SF5 og støykrav i føresegn 3.1.14 c) som gjeld plassering av soverom på stille side.

Det er i møte i Utval for areal, plan og miljø den 18.12.2020 gitt dispensasjon frå krav om detaljregulering og krav om at eksisterande kommunal veg Lyngvegen skal stengast, jf. sak 20/8216.

Rekkefølgjekrav i plan

Det er omfattande rekkefølgjekrav i planen til opparbeiding av offentleg infrastruktur. Dette gjeld krav om opparbeiding av offentlege vegar, fortau, gatetun, torg og grøntareal m.m. slik det går fram av føresegn 2.1.1.

Krav om rekkefølgje der heile eller del av offentleg infrastruktur alternativt skal vera sikra opparbeida, vert rekna som oppfylt viss tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale

med Alver kommune og oppfylt sine plikter gjennom avtalen, jf. føresegn 2.1.2. Utbyggingsavtale må liggja føre før det vert gitt løyve til igangsetjing av tiltaket.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 137, 187 283 og 407. Dette prosjektet utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnessvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Det er tidligere i saken søkt og gitt dispensasjon fra krav om detaljregulering i planens bestemmelser og angitt stenging av Lyngvegen i plankartet. Dispensasjonen ble gitt av utvalg for areal, plan og miljø ved politisk behandling i møte 18.12.2020 på bakgrunn av søknad og klage på administrativt avslag fattet 23.07.2020.

Den tidligere dispensasjonssaken hadde til hensikt å avklare problemstillinger av en mer overordnet karakter, der denne søknaden omfatter mer konkrete detaljer knyttet til prosjektets utforming. Vi vurderer at sentrumsplanens intensjoner i utgangspunktet er gode, men at enkelte av planens konkrete føringer ikke understøtter intensjonen når det skal vurderes på et mer detaljert nivå. Det søkes derfor om dispensasjon for 3 forhold som er videre beskrevet under.

(...)

I. Byggehøyder, §3.1.4

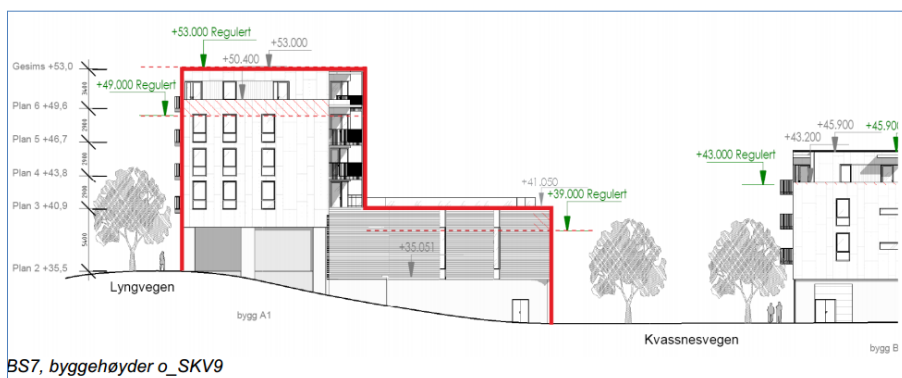
Tiltaket avviker fra §3.1.4, tab. 3, i områdeplanen når det gjelder byggehøyde i både felt BS8 og BS7.

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggehøgde vist som: • Kotehøgde og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS7 Sentrumsføremål	300	• K + 53 mot «E39» (N) (over terreng) • K + 49 mot o_SF5 (V) • K + 39 mot BS8 (S)	• BG – Pkt. 3.2.3 • FO #12 er riggområde og kan ikke bebyggast • MF 50m
BS8 Sentrumsføremål	300	• K + 43 mot o_SKV9 (N) • K + 46 mot o_SKV9 (N), men max. 30% av siste høgda • K + 38 mot o_SKV10 (S)	• BG – pkt. 3.2.3 • MF 50m

BS7

Mot sør

Fasade mot BS8 (S) er i tegningsgrunnlaget vist på +41,05. Dette er 2,05m over tillatt høyde i sentrumsplanen.

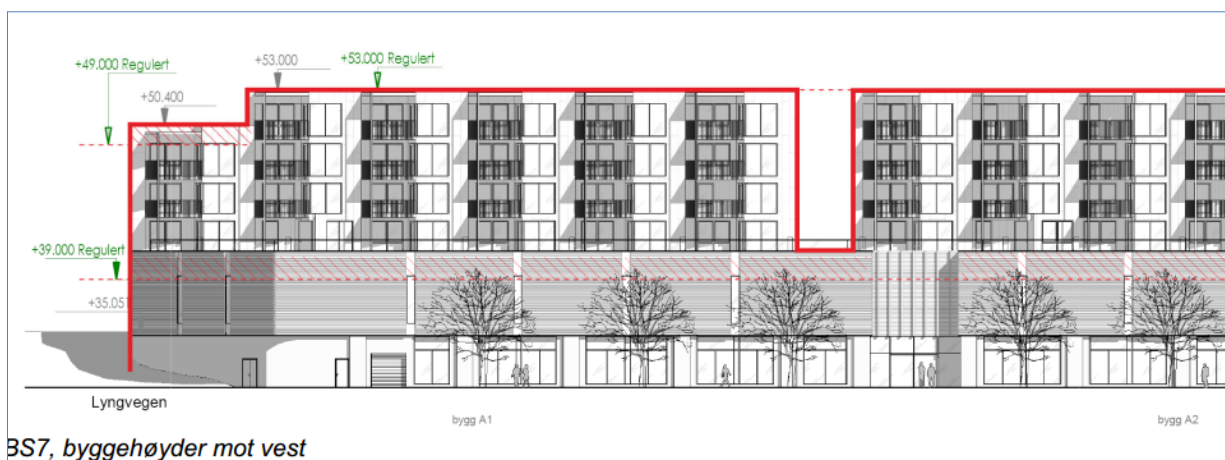


Hensikten med bestemmelsens byggehøyde mot sør vurderes til være å del av flere bestemmelser som ligger til grunn for å sikre Kvassnessvegen som et kvalitativt godt gaterom med gode proporsjoner. Overskridelsen vurderes ikke til å påvirke denne hensikten i nevneverdig grad og hensynet vurderes derfor ikke som vesentlig tilsidesatt.

Avviket mot Kvassnessvegen begrunnes med at både 1. og 2. etasje av bygget er tiltenkt bruk til forretningsvirksomhet i tråd med arealbruken som skissert i kvalitetsprogrammet og illustrasjonsplanene til sentrumsplanen, der 1. etasje ligger på nivå med Kvassnessvegen og 2. etasje ligger på nivå med Lyngvegen. Da 2. etasjen skal innfri tilgjengelighetskrav og Lyngvegen skal få en rasjonell og trafikksikker utforming er nivået på Lyngvegen avgjørende for hvilken høyde gulvnivået skal ligge på. For at arealet i 2. etasje skal være funksjonelt som forretningsareal må det også sikres tilstrekkelig innvendig høyde i bygget. Etter §3.2.6 i planens bestemmelser skal bygget ha en fri innvendig høyde på min. 4m, noe som ikke er forenelig med regulert høyde. I tillegg skal etableres takhage for boliger over 2. etasjen som også krevet mer høyde for å anlegge tilstrekkelig jordoverdekning. At bygget kan romme tiltenkt bruk, som også lå til grunn for tidligere gitt dispensasjon for opprettholdelse av Lyngvegen, vurderes derfor til å være en fordel som er klart større enn ulempen som medføres med at bygget blir noe høyere mot Kvassnessvegen.

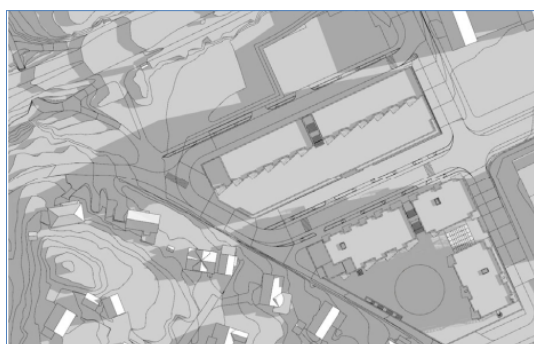
Mot vest

Fasade mot o_SF5 (V) er i tegningsgrunnlaget satt til +50,4 og er dermed 1,4m over tillatt høyde i sentrumsplanen.

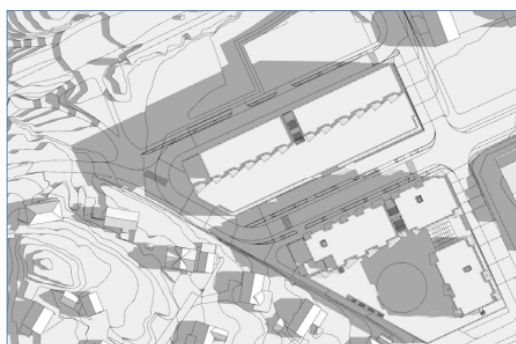


Hensikten bak bestemmelsen vurderes til å være å sikre en god overgang til boligområde vest for tiltaket. Da tiltaket ivaretar intensjonen i sentrumsplanen og trapper ned en etasje mot vest vurderes hensynet til å ikke bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Årsaken til avviket er, i likhet med avviket mot sør, knyttet til gulvnivå for 2. etasje mot Lyngvegen og krav til fri innvendig høyde etter §3.2.6 for etasjen. Dette avviket forplanter seg videre oppover i bygget og resulterer i et tilsvarende avvik fra byggehøyde mot vest. I tillegg så er parapeten trukket videre oppover forbi takdekke for å danne fallsikring på uteplass for tilbaketrukket bolig i etasjen over. Ved fastsetting av byggehøyde virker det som at sentrumsplanen har tatt utgangspunkt i en romslig etasjehøyde for boliger, der det i tiltaket er tenkt 2,9 m. Reduksjonen begrenser overskridelsen noe med det vil ikke være mulig å redusere etasjehøyden tilstrekkelig til å imøtekomme den regulerte byggehøyden. Som for avviket mot sør, vurderes det som en fordel at gulvnivået i forretningsarealet i 2. etasje ligger på nivå med Lyngvegen og får en funksjonell etasjehøyde, som igjen medfølger at også boligene mot vest overskrider regulert byggehøyde. Av ukjent grunn er byggegrensen mot nord regulert 4,0m høyere enn mot vest. Noe som gjør at reduksjon av etasjehøyde er tilstrekkelig til å holde tiltaket innenfor regulert høyde til tross for forholdet til Lyngvegen i 2. etasje. Ulempen ved å gi dispensasjon for tiltaket vurderes til å være at bygget kaster noe lengre skygge mot vest om morgenen og at det blir et noe større sprang mellom boligbebyggelsen og tiltaket. Det er derimot marginalt hvordan skyggeeffekten påvirker boligene i vest da det kun er veldig tidlig om morgenen i sommerhalvåret skyggen faller denne retningen og at skyggen er kortvarig.



1. mai kl. 07:00



1. mai kl. 08:00

Boligbebyggelsen vest for tiltaket ligger rundt en kolle i landskapet der boligene som er nærmest tiltaket ligger ca. 4-5m over gatenivået tilbaketrukket fra gaten. Avviket i byggehøyde vurderes som lite synlig i forhold til regulert byggehøyde.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes derfor til å være klart større enn ulempene.

BS8

Ca. 89% av bebyggelsen mot o_SKV9 (N) har byggehøyde K+46. Dette er en overskridelse på ca. 59% i forhold til andelen angitt i sentrumsplanen.



Hensikten med bestemmelsens byggehøyde mot nord vurderes til å være del av flere bestemmelser som ligger til grunn for å sikre Kvasnessvegen som et kvalitativt godt gaterom med gode proporsjoner og lysforhold. Med tanke på solforhold i gata vurderes bestemmelsen i hovedsak til å ha til hensikt å sikre en nedtrapping, da planen tillater høyere bygg mot Kvasnessvegen østover i vegen selv om vegen har samme bredde (BS13/BS14: K+49 og BS15: K+48). Selv om tiltaket overskrider maks. % tillatt bygg til K+46, så er intensjonen om nedtrapping ivaretatt, og hensynet vurderes dermed ikke å være vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer også at bestemmelsens begrunnelse for nedtrapping i stor grad omhandler overgangen mellom boligbebyggelsen vest for tiltaket og den bymessige strukturen områdeplanen legger opp til. I planen hjemles derimot bebyggelse helt opp mot formåls-grensen i vest, som er vurdert i tidligere utkast til bebyggelse, mens utbyggingsvolumet i tiltaket er konsentrert mot Kvasnesvegen i nord og Bruvegen i øst med et stort ute-oppholdsareal på taket mot sør og vest.



BS8 tidligere utkast



BS8 omsøkt tiltak

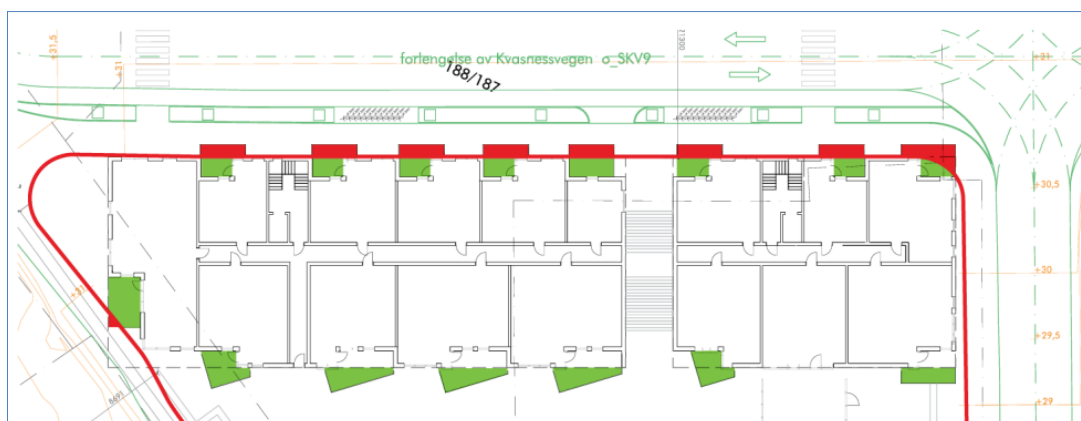
Dette vurderes til å hensynta naboene langt bedre enn det som hjemles i områdeplanen, samtidig som at det gir bedre uteoppholdsareal for de nye boligene. Ulempene med å gi dispensasjon for tiltaket vil i hovedsak være at gaterommet får noe høyere bebyggelse mot gaten, men fortsatt lavere enn bebyggelsen lenger øst i samme gate.

Det omsøkte tiltaket har i tillegg en utnyttelsesgrad på ca. 210% BRA, der det i sentrums-planen angis en maksimal utnyttning på 300% BRA. Altså ligger det totale utbyggingsvolumet langt under det som hjemles i planen. Tiltaket er i så måte å anse som en omfordeling av utbyggingsvolum i feltet, der volumet også er betydelig redusert av hensyn til naboer og kvaliteter i uteoppholdsareal og gaterom.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes dermed til å være klart større enn ulempene.

II. Utkragede balkonger mot Kvasnessvegen

Etter §3.1.3 b) i sentrumsplanen angis at byggegrense går i formålsgrensen og at der dette er tilfelle skal bygg plasseres i formålsgrensen. Da tiltaket omfatter utkragede balkonger mot Kvasnessvegen, (og en mindre overskridelse mot o_SF5) i BS8, søkes det dispensasjon fra byggegrensen som angitt i §3.1.3 b) og formålet fortau i sentrumsplanen.



Utkragede balkonger i BS8, der del av balkong utenfor formålsgrensen er markert med rødt og del innenfor formålsgrensen er markert med grønt .

Den fastsatte byggegrensen og tilhørende bestemmelse om at bebyggelse skal legges i formålsgrensen vurderes til være å del av flere bestemmelser som ligger til grunn for å sikre Kvasnessvegen som et kvalitativt godt gaterom med gode proporsjoner og lysforhold. Det er naturlig at det derfor ikke tillates bygg som griper inn i gaterommet med tanke på fremkommelighet og snørydding på gateplanet. Balkongene er i tiltaket tenkt utkraget uten behov for understøtting med ca. 5m fri høyde over gaten. Balkongene har en utforming der de er delvis trukket inn fra fasaden (1,5m) og delvis utkraget (1,1m). Da denne utkragingen vil ha marginalt lite å si for bruken av gaterommet vurderes hensikten til ikke å bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Nordsiden av bygget mot Kvasnesvegen får i sommerhalvåret kveldssol fra vest fra ca. kl. 17:00 og utover kvelden. Det er en klar fordel for boligene å ha en balkong med kveldssol der utkragingen gir økt brukbarhet av balkongen, forlenger perioden med sol, gir bedre innvendige lysforhold og gir mer luft på balkongen enn dersom de i sin helhet skulle være inntrukket. Ulempen ved å gi dispensasjon for tiltaket vil være at balkongene vil bli godt synlig i gaterommet. Etter vår vurdering trenger ikke dette nødvendigvis være en ulempe da den omtanken som er gjort med tanke på materialbruk, rytme og uttrykk i tiltaket, gir at fasaden i sin helhet virker mindre monoton og bidrar til mer variasjon i gaterommet.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes derfor også her til å være klart større enn ulempene.

III. Støyforhold, §3.1.14

Bygg i BS7 ligger i rød/gul støysone mot E39 og omfattes således av bestemmelsen som tillater støy opptil $L_{den}=70\text{dB}$ fra vegstøy, med villkår om at innendørs støynivå skal være lavere enn 30dBA (a), leilighetene skal være gjennomgående (b) og

soverom skal plasseres mot stille side (c). Tiltaket innfrir kravet om gjennomgående leiligheter og innvendig støykrav, men da tiltaket har en orientering med stille side mot sør er det lite rasjonelt å forutsette at samtlige soverom også skal vende mot samme side som boligene har sol og uteoppholds-areal. Tiltaket er dermed i strid med punkt c) i bestemmelsen.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende støyforhold i boligene i tråd med overordnede føringer for folkehelse knyttet til støy i boliger. Dersom det sees til nylig reviderte og gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 avviker vilkårene for etablering av støyømfintlige formål i støysoner fra områdeplanens bestemmelser. I retningslinjene gis følgende føringer for boliger i rød støysoner:

«Hvis kommunen tillater boliger i rød støysoner anbefales det å stille krav i bestemmelsene om at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.»

Da tiltaket innfrir retningslinjen vedr. bolig i rød støysoner, vurderes hensynet ikke å bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket. Som nevnt vil krav om at samtlige soverom skal vende mot stille side medføre at en stor andel av fasaden mot sør må benyttes til soverom og det blir da lite areal igjen til stue og privat uteoppholdsareal. Dette gir en skjevfordeling av areal i bygget mellom nord- og sørsiden som igjen gir lite rasjonelle planløsninger i boligene. Ved å gi dispensasjon fra kravet vil boligene få en mer rasjonell planløsning der uteareal og stue (som også har behov for støyskjerming) får en større andel av fasaden mot sør og dermed bedre sol- og lysforhold i boligen. Ulempen ved å gi dispensasjon er at enkelte soverom vil være støyutsatt, men med vilkår om at føringene fra T1442/2021 ivaretas vurderes boligene til å ha det som nasjonalt er ansett som tilfredsstillende støyforhold.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes dermed til å være klart større enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore oversend Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland, Nordhordland og Gulen interkommunale branntilsyn, Alver kommune sine avdelingar Plan og analyse og Samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning til uttale.

Plan og analyse har gitt uttale i brev datert 27.09.2022. Dei skriv i planfagleg uttale:

Føresegn 3.1.4

Avviket i byggehøgder vert delvis begrunna med at 1.etasje ligg på nivå med Kvassnesvegen og 2. etasje med Lyngvegen. Forretningslokala skal ha trinnfri tilkomst frå gata og høgden forplantar seg oppover i etasjane. Basen i dei to felte vert med dette grepet høgare enn regulert, i BS7 utgjer avviket ca 2 høgdemeter. Takhagane i begge bygga har trappetilkomst frå gateplan, med ei høgdeskilnad på minimum 5,4 meter vil mange oppleve uteområda utilgjengelig frå gata.

I områdeplanen er det lagt inn ei nedtrapping av bygningsvoluma mot nabo-bebyggelsen, det omsøkte prosjektet har i liten grad med denne nedtrappinga.

(...)

Tiltaket har fleire avvik frå maks byggehøgde i føresegnene. Avvika bidreg til at prosjektet Alverporten framstår som eit kompakt og lukka prosjekt som i liten grad

tilpassar seg skala og dimensjoneringa i eksisterande bustadområde. Begge takhagane ligg på ein høg sokkel som privatiserer i staden for å invitere inn slik som intensjonen i områdeplanen er.

Bygningskroppen mot BS8 er vist med utkraga balkonger som ligg utanfor feltgrensa. Begrunnelsen for utkraginga er at dei nordvendte balkongane skal få kveldssol. Når balkongane må krage ut i gata for å få sol viser dette først og fremst at einsidige leiligheiter mot nord ikkje gjev gode nok bukvalitetar og solforhold. Gjennomgåande leiligheiter med balkongar mot sør ville løyst dette. Kvasnesvegen er ei viktig offentleg byggate i Knarvik der det er langt inn strenge kvalitetskrav til utforminga, utkraging av balkongar i BS8 vil bryte med denne heilskapen.

Føresegn 3.1.14 c) som gjeld plassering av soverom på stille

Bygging av bustader i raud støysone krev særskilt gode løysingar for at bukvaliteten skal verta ivaretatt. Fleire av leiligheitene i BS7 har 3 soverom der berre eitt vender mot stille side eller er skjerma mot støy. Kravet i områdeplanen er at alle soveromma skal vende mot stille side.

I ei leiligheit med 3 soverom må ein forvente at det bur fleire en 1-2 personar, og at soveromma vert brukt permanent, ikkje berre som gjesterom.

I støyvurderinga som er gjort av Asplan Viak vert det føreslege å skjerme nokre av dei støyutsatte soveromma med ei glassfinne. Glassfinna kragar 1 meter ut frå fasaden og strekkjer seg over fleire etasjar. Glassfennene er ikkje vist i fasadane og det er litt vanskeleg å få oversikt over kor dei evt skal vere, men dette er eit vesentleg fasadeelement som må illustrast og skildrast i prosjektet.

Høge støy nivå medfører problemer med nattesøvn og helseplagar for mange bebuarar som er utsett for det. Det er ikkje ei akseptabel løysing at berre eitt soverom vender mot stille side i ei leiligheit med 3 soverom.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i frå at det vert gjeve dispensasjon frå Føresegn 3.1.4 for BS7 og BS8 og føresegn 3.1.3 b) for BS8.

Plan og analyse rår i frå at det vert gjeve dispensasjon frå 3.1.14 c)

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknadar frå eigar av gbnr 188/284 og gbnr 188/285.

Eigar av gbnr 188/284 skriv i merknad datert 25.05.2022 følgjande:

Vi har tilkomst til vår eigedom, Haugvegen 7, via Bruvegen. Denne tilkomsten brukar vi dagleg til all handling i sentrum. Til og frå offentleg kommunikasjon og til alle ærend i sentrum. Vi treng også den tilkomsten til levering av større vareleveransar som f. eks stein og materialar som må leverast med kranbil og til alle høve der vi ikkje treng å nytte privat bil.

Denne vegen er viktig for branntryggleiken. Ved ei evt. brannutrykking vil ein få ei større responstid, då tilkomst via Haugvegen ofte er forhindra av parkerte bilar og i tillegg er der straumledningar som er til hinder for ein stor brannbil med kran.

Bygghøgde

Den nye planen viser ei byggjehøgde som er høgare enn dei første planane. Dette vil avvike stort med eksisterande busetnad. Idag ser vi ned på den aktuelle tomte. Etter planlagt utbygging, vil Hus B1 koma rundt 8 meter frå huset vår. Huset vårt er 4 meter frå Bruvegen. Bruvegen er 6 meter breid. Til næraste hus skal det vera 4 meter frå der

igjen. Det vil sei at avstanden frå oss og til Bygg 1 ,vert minimum 4m +6m +4m som blir 14 meter. I planen står oppført 8 meter. Dette vert mykje for nært. Byggja vil også skjerma både for utsyn og lys/sol. Høgda vil ikkje vera i tråd med eksisterande busetnad. Det blir uakseptabel høgde.

Støy

Ser av planane at soveromma i dei nye bygga skal skjermast mot støy. Det er bra. Men kva med oss ? Her blir alle terrassar/balkongar vendt mot våre soverom. Vi vil difor verta meir utsett for støy.

Dersom desse planane vert realiserte, vil dette vera over vår tålegrense. Vi kan heller ikkje sjå at ein nabo berre kan fjerna ein offentleg tilkomstveg til oss og naboen vår ved sidan av.

Rabben velforening ved styreleiar Vidar Rydland skriv i brev datert 27.05.2022 følgjande:

Merknader til nabovarsel fra ARC ARKITEKTER AS.

Gjelder Rabben velforening sitt fellesområde, gnr. 188, bnr. 285, og tilgrensende kommunalt areal, gnr. 188, bnr. 116, nedenfor kalt trekanten.

Rabben velforening består av 25 rekkehus med adresse Bruvegen 60-108. Husene er delt i 2 rekker med henholdsvis 10 leiligheter i Bruvegen 60-78, og 15 leiligheter i Bruvegen 80-108.

Velforeningen har ansvar for utvikling og vedlikehold av ovennevnte fellesområde. Trekanten har vært brukt til ulike parkeringsbehov helt siden rekkehusene ble oppført i 1974. Biler som skal ut fra garasjer tilhørende Bruvegen 60 og 62, og en garasje tilhørende Bruvegen 58 (en leilighet i Knatten borettslag), kjører over trekanten. Arealet blir også brukt som oppstillingsplass for søppeldunker som må være tilgjengelige for søppelbilen når de skal tømmes.

I brev fra Lindås kommune v/ teknisk sjef Steinar Ekkeren til Rabben Vel, datert 02.06.1986, er det opplyst følgende:

«Eit areal som i dag ligg innanfor industriområde nord/aust for Rabben, er i endringsframlegget som no ligg føre naturleg å tilleggja Dykkar fellesareal. Dette kan kanskje også nyttast til garasjar.»

I reguleringsplan fra 2015 er dette området (trekanten) definert som grøntareal. Dersom reguleringsplanen blir realisert slik plankartet viser, vil det medføre ulemper for Rabben velforening på følgende måter:

- Utkjøring fra garasjer tilhørende Bruvegen 60 og 62 blir blokkert. Disse beboerne må i så fall kjøre langs Bruvegen 60-78 som er definert som gang- og sykkelvei tett inntil inngangspartiene.
- Utkjøring fra nevnte garasje i Knatten borettslag blir vanskelig.
- Noen beboere i Bruvegen 60-78 har brukt trekanten til parkering. Det er ikke anlagt parkeringsareal ved denne husrekken, og det ikke er nok parkeringsplasser til alle 25 beboere i Rabben velforening (Bruvegen 60-108) på eksisterende parkeringsareal langs Bruvegen 86-108. Personalet i Haugen barnehage parkerer på trekanten. Arealet blir også brukt til gjesteparkering.
- Langs bilveien som går utenfor gjerdet ved Bruvegen 60-78, skulle det vært anlagt fortau på ene siden. Da dette ikke er blitt gjort, står det jevnlig biler og motorsykler parkert her. Dette medfører at fotgjengere i større grad bruker gang- og sykkelveien som gjennomgangsvei.

- Syketransport og biler fra kommunens hjemmetjeneste vil kunne ha utfordringer med å komme fram til inngangen i Bruvegen 60-78 når de skal utføre oppdrag.
- Rabben velforening har behov for inntil 30 parkeringsplasser, inkl. gjesteparkering. Eksisterende parkeringsareal rommer som nevnt ikke så mange plasser per i dag. Dette medfører at noen biler står parkert på trekanten. Noen beboere har etablert provisoriske parkeringsløsninger tett ved sitt eget inngangsparti. Ved å omgjøre trekanten til grøntareal vil våre parkeringsutfordringer bli ytterligere forsterket. Selv om det kan gjøres tiltak for å utvide eksisterende parkeringsareal langs Bruvegen 86-108, vil det ikke være mulig å dekke parkeringsbehovet for alle beboere her.
- Dersom grensen mellom trekanten og garasjene ved Bruvegen 60 blir stengt, vil dette tvinge beboerne fra Bruvegen 60 og bortover til å bruke gang- og sykkelveien. Dersom det anlegges parkeringsplass for noen få biler ved Bruvegen 60-66, vil også disse måtte bruke gang- og sykkelveien. Dette vurderer vi som en uholdbar situasjon.

Konklusjon: En omgjøring av trekanten fra dagens bruk til grøntareal vil medføre økt press på trafikale forhold for både biler og fotgjengere i sterk grad. Vi mener hele området rundt krysset mellom Deres utbyggingsprosjekt, trekanten og Rabben velforening bør ses under ett. Trafikken i dette krysset vil øke betraktelig når leilighetene står klare. Vi ser det som hensiktsmessig å ta hensyn til tiltak som kan dempe presset, og mener derfor at trekanten fortsatt i størst mulig grad bør brukes som i dag, og at grensen mellom trekanten og Bruvegen 60 ikke blir stengt.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 14.06.2022. Ansvarleg sækjar skriv:

I. Bakgrunn

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 137, 187 283 og 407. Dette prosjektet utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnessvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Omsøkt tiltak ble nabovarslet 13.05.2022, og Arc Arkitekter har mottatt 2 merknader til tiltaket.

II. Kommentarer til merknader

Merknad #1, Haugvegen 7

«Bruvegen

Vi har tilkomst til vår eigedom, haugvegen 7, via Bruvegen. Denne tilkomsten brukar vi dagleg til all handling i sentrum.

Til og frå offentleg kommunikasjo , og til alle ærend i sentrum. Vi treng også den tilkomsten til levering av større vareleveransar som. f.eks stein og materialar som må leverast med kranbil og til alle høve der vi ikkje treng å nytte privat bil.

Denne vegen er viktig for branntryggleiken. Ved ei evt. brannutrykking vil ein få ei større responstid, då tilkomsten til Haugvegen ofte er hindra av parkerte bilar, og i tillegg er der mange straumleidningar som er til hinder for ein stor brannbil med kran.»

Kommentar:

Tilkomsten det er snakk om er ei trapp ned til Burvegen (vest), denne vil ikke endres av tiltaket annet enn at det som i dag er kjøreveg blir en ren gang- og sykkelveg i tråd med sentrumsplanen. Bruk av denne vegen til annen transport utgår som følge av

reguleringsplanen, ikke byggesaken. Utrykningskjøretøy som brannbil, ambulanse o.l. vil fortsatt kunne kjøre på vegen.

«Bygghøgde

Den nye planen viser til ei byggehøgde som er høgare enn dei første planane. Dette vil avvike stort frå eksisterande busetnad. I dag ser vi ned på den aktuelle tomte. Etter planlagt utbygging, vil Bygg 1 koma rundt 8 meter frå huset vårt. Huset vårt er 4 meter frå Bruvegen. Bruvegen er 6 meter breid. Til næraste hus skal det vera 4 meter frå der igjen. Det vil sei at avstanden frå oss og til bygg 1 skal vera 4 meter + 6 meter + 4 meter. Minimum 14 meter. I planen står oppført 8 meter. Dette vert mykje for nært. Byggja vil også skjerma for både utsyn, lys og sol. Høgda vil ikke vera itråd med eksisterande busetnad. Det vert uakseptabel høgde.»

Kommentar:

Avstandskravet det vises til er det generelle kravet om byggegrense etter §29-4 i PBL. Det konkrete leddet i paragrafen angir følgende:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Kapittel 11 og 12 omhandler reguleringsplaner. Dvs. at første del av §29-4 slår inn, da det i sentrumsplanene er angitt egne byggegrenser som overstyrer det generelle avstandskravet. Det er forståelig at naboen reagerer, da de vil tape utsikt mot vest, men det er i den omsøkte bebyggelsen tatt langt mer hensyn til naboer enn det sentrumsplanen i utgangspunktet legger opp til ved å konsentrere utbyggingsvolumet mot øst og nord.

Når det kommer til solforhold så er det hovedsakelig tidlig på morgenen at naboen blir berørt, og ikke i nevneverdig grad. (dette er omtalt og illustrert i dispensasjonssøknaden som fulgte nabovarselet.

For å svare ut sol- og utiskforhold sjekker vi forholdene nærmere i 3D modell.

«Støy

Ser at soveromma i dei nye byggja skal skjermast mot støy. Det er bra. Men kva med oss ? Kvar er den skjerminga.? Etter den nye planen skal alle terrassar/balkongar vendast mot vår soverom med den støyen vi veit det medfører. Dersom desse planane vert realiserte, vil det verta langt over vår tålegrense. Vi kan heller ikkje sjå at ein nabo berre kan fjerna ein offentleg tilkomstveg til oss og naboen ved sida av.»

Kommentar:

Støyskjermingen det er snakk om er mot vegstøy, noe som forventes redusert for merknadsstiller som følge av omgjøring av del av Bruvegen (vest) til gang- og sykkelveg.

Støy fra ordinær bruk av uteppholdsarealer for boliger kan kanskje virke skjemmende men utgjør ikke støynivå etter statlige retningslinjer som tilsier behov for støyskjerming. Igjen så vil vi påpeke at tilkomstvegen ikke fjernes, men omgjøres til gang- og sykkelveg som regulert i sentrumsplanen. Det vil fortsatt være mulig.

Merknad #2, Rabben velforening

Merknaden har mange punkt som i det store og hele går på o_GF5 i sentrumsplanen, der det konkluderes med følgende:

«Konklusjon:

En omgjøring av trekanten fra dagens bruk til grøntareal vil medføre økt press på trafikale forhold for både biler og fotgjengere i sterk grad. Vi mener hele området

rundt krysset mellom Deres utbyggingsprosjekt, trekanten og Rabben velforening bør ses under ett. Trafikken i dette krysset vil øke betraktelig når leilighetene står klare. Vi ser det som hensiktsmessig å ta hensyn til tiltak som kan dempe presset, og mener derfor at trekanten fortsatt i størst mulig grad bør brukes som i dag, og at grensen mellom trekanten og Bruvegen 60 ikke blir stengt.»

Kommentar:

Slik vi leser merknaden er det i hovedsak kritikk til sentrumsplanen som egentlig har lite med det omsøkte tiltaket å gjøre, utover at det er stilt et rekkefølgekrav til opparbeiding. Opparbeidingen vil ikke utføres i forbindelse med det omsøkte tiltaket, men er del av de samlede tiltakene i utbyggingsavtalen på bakgrunn av planens rekkefølgebestemmelser. Det vil si at merknaden først blir relevant på et senere tidspunkt når o_GF5 skal opparbeides, og det anbefales at merknaden fremmes på nytt da.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan med teikningsnummer A-100 datert 13.05.2022 og utanomhusplan med teikningsnummer L-10-01 datert 29.06.2022.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløpsløyving ved tilkopling til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Det må sendast inn søknad om tilkopling.

Anlegg for vatn og avløp skal etablerast i samsvar med mellombels teknisk plan for vatn og avløp godkjend 24.10.2022 i arkivsak 22/2687.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Etablering av vegar og fortau skal etablerast i samsvar med mellombels teknisk plan for veg godkjend 21.12.2022 i sak 22/2687.

Det er gitt avkøyringsløvve til kommunal veg i vedtak datert 20.12.2022 i sak 22/2850.

Dokumentasjon som viser endeleg utforming av avkøyrsløvene skal liggja føre seinast ved søknad om igangsetjingsløvve for tiltaket.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst og avkøyrsløve. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting i delområdet BS8 før igangsetjingsløvve for grunnarbeidet kan gjevast, jf. føresegn 3.2.1. Krav til opprydding i forureina grunn går fram av Forskrift om begrensing av forureining (forureiningsforskrifta), kap.

2. Nødvendig løyve etter forureiningsforskrifta må liggja føre det vert gitt løyve til eventuelle terrenginngrep i forureina grunn.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, samt omsynet bak plan- og bygningslova sin føremålsparagraf, ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyna lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for dei ulemper ein dispensasjon kan medføre.

Søknad om dispensasjon frå regulert byggehøgde

Det er søkt om dispensasjon frå regulert byggehøgde både for del av tiltaket innanfor BS7 og BS8.

Omsøkt bygg A innafor BS7 er i strid med regulert byggehøgde mot sør og mot vest. Fasade mot sør er har ei byggehøgde oppgitt til kote + 41,05 som er 2,05 meter over regulert byggehøgde, og mot vest som er oppgitt til kote +50,4 som er 1,4 meter over fastsett høgde i områdeplanen.

Høgdeavviket mot sør er grunngeve med at det er nødvendig med auka byggehøgde då både bygget si første og andre etasje er planlagt nytta til forretningsverksemd. Forretningar i bygget si første etasje får tilkomst frå Kvassnesvegen og andre etasje frå Lyngvegen som det tidlegare er gitt dispensasjon for å behalda, jf. vedtak i utval for Areal, plan og miljø den 09.12.2020 saksnr. 177/20. Krav til tilgjengelegheit, rasjonell og trafikksikker utforming av Lyngvegen og behov for tilstrekkeleg takhøgde gjer det nødvendig med større byggehøgde enn det planen tilseier. Auka byggehøgde er også nødvendig for å oppnå tilstrekkeleg jordoverdekning på takhage som skal etablerast på søre del av bygget.

Høgdeavviket mot vest er grunnlagt i same forhold. I tillegg vil valt løysing der parapet er trekt vidare opp forbi takdekket for fallsikring på uteplass for bustad i etasjen over, gje auka byggehøgde. Søkjar skriv vidare at tiltaket på trass av avvik i byggehøgde ivaretar intensjonen i områdeplanen med nedtrapping mot vest.

Innanfor BS8 har alle planlagde bygg større byggehøgde enn planen opnar for. Det går fram av føresegn 3.1.4 at bygg kan ha ei maksimal byggehøgde mot nord og o_SKV9 på kote 43, men at 30 % av bygget kan ha ei høgde på kote + 46. Mot sør og o_SKV10 er maksimal byggehøgde oppgitt til kote +38.

Av søknaden går det fram at 89 % av bygg B har ei maksimal byggehøgda på kote + 46, dvs. at heile bygget har maks byggehøgda med unntak av ein mindre nedtrapping til kote +43 mot eksisterande busetnad i Haugvegen. For bygg C som ligg langs Bruvegen, o_SKV8, er maksimal byggehøgda oppgitt til kote + 46, med unntak av ei mindre nedtrapping mot o_SKV10 der byggehøgda er oppgitt til kote + 37.10. Det vil seia at sjølve bustaddelen ikkje er nedtrappa, men berre ikkje er ført heilt ut til veggiv.

Søknaden er i hovudsak grunngitt i ei hensiktsmessig omfordeling av bygningsvolum som gir både eit betre uteopphaldsareal og ivaretar interessene til naboar.

Omsynet bak føresegna om byggehøgda er å leggja til rette for føremålstenlege byggehøgder, der mellom anna omsynet til omkringliggjande bygg vert ivaretatt. Områdeplanen for Knarvik set strenge krav til høgdefastsetjing, utnyttingsgrad og byggegrenser. Planen fastset byggehøgda for kvart enkelt felt med ei nedtrapping mot sørvest for å sleppa inn mest mogeleg lys og sol i gardsromma. Balkongar og takterrassar skal i hovudsak venda seg mot sørvest.

Når det gjeld byggehøgda vart det ved siste revisjon av områdeplanen i 2021 sett på denne føresegna og korleis den skulle tolkast. Føresegna er derfor presisert og endra noko i forhold til opphavsleg ordlyd. For BS7 og BS8 er byggehøgda auka med ca. 1 meter ved revisjon av planen.

Vurdering BS7

Det er kommunen si vurdering at endra byggehøgda for bygg A i lita grad vil påverka andre enn tiltakshavar sjølv sitt bygg på BS8. Tiltaket er plassert aust eller nordaust for eksisterande busetnad og vil i lita grad påverka forhold til sol, lys og utsyn då eksisterande bustadar i hovudsak er orientert mot sør og vest. Omsøkte bygg og uteområde vil vera vendt mot sør og vest i tråd med intensjonen i planen og sikra gode lys- og solforhold. Prinsippet om nedtrapping mot vest vil vera ivaretatt. Kommunen vurderer at å gje dispensasjon for omsøkt byggehøgda mot sør og vest ikkje vil setja omsynet bak føresegna vesentleg til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at auka byggehøgda er nødvendig for å få ei god løysing med inngang på gateplan for forretningsareal i bygget si første og andre etasje slik det er vist til. I tillegg vil krav til fri høgda i forretningsdelen og krav til 80 cm jorddekke på del med takhage, medføra behov for auka byggehøgda. Ulempene ved tiltaket vil i lita grad påverka andre enn tiltakshavar sjølv sitt byggetiltak på BS8. Tiltaket ligg nord og aust for eksisterande bustadar og auka byggehøgda på søre del som ligg i forkant av den mykje høgare bustaddelen mot E39, vil i lita grad påverka desse bustadane. Det same gjeld avvik mot vest. Det er kommunen si vurdering at fordelane ved tiltaket er større enn ulempene.

Vurdering BS8

Godkjend områdeplan fastset rammene for utbygging av området. Prosjektering og utføring av nye tiltak skal skje i tråd med vedteken plan, og vil sikra ei føreseieleg utbygging for naboar og andre. Det er kommunen si vurdering at omsøkte bygningsmasse på BS8 har ei vesentleg større byggehøgda enn planen legg opp til.

Kommunen vurderer at å gje løyve til tiltaket på BS8 slik det no ligg føre vil vera utanfor «forutsigbarhetsperspektivet» som er lagt til grunn i områdeplanen. Dette gjeld særleg byggehøgda mot sør der bygg C vert ført opp med ei byggehøgda på kote + 46 utan ei reell nedtrapping. Det er kommunen si vurdering at avtrappinga mot sør må vera tydlegare, og at avviket i forhold til regulert byggehøgda mot sør er for stort til at kommunen kan gje dispensasjon. Vi viser her til at kommunen gjennom arbeidet med siste revisjon av

områdeplanen særskild vurderte føresegna om byggehøgda for å klargjera intensjonen med føresegna.

Kommunen er samd i at plassering av bygningane mot nord og aust med utopphaldsareal som orienterar seg mot sør og vest som vil gje gode sol- og lysforhold i tråd med områdeplanen sine intensjonar, og at omsøkt løysing tek omsyn til eksisterande busetnad mot vest slik bygningsmassen er plassert. Omsøkt byggehøgda mot nord og o_SKV9 vil i mindre grad gje uheldige verknadar for eksisterande bustadar i Haugvegen. Bygg B ligg nord og aust for bustadane og bygget er nedtrappa mot vest. Tiltaket vil i lita grad påverka sol og lysforhold. Vi er likevel av den oppfatning at avviket i byggehøgda for bygg C mot sør er for stort, og at eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka kan gje uheldige verknadar for framtidig utvikling av omkringliggjande område som skal byggjast ut i tråd med områdeplanen. Det vert vurdert at å gje dispensasjon for bygg C slik det er søkt om vil setja omsynet bak føresegna om byggehøgda vesentleg til side. Bygg C må utformast med ei reell nedtrapping mot sør.

I vurderinga av fordelar og ulemper har vi lagt særleg vekt på at plassering av bustaddelen langs Kvassnesvegen og Bruvegen vil gje gode solforhold og uteopphaldsareal for bygga på eigedomen, og at plasseringa har tatt omsyn til eksisterande bustadar i Haugvegen. Det vert vurdert at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene dersom bygg C vert utført i tråd med vilkåra over.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggehøgda er oppfylt på vilkår.

Dispensasjon frå byggegrensa

Det er søkt om dispensasjon frå byggegrensa mot Kvassnesvegen, o_SKV9, for etablering av balkongar på fasade mot nord på bygg B1 og B2. Balkongane er trekt delvis inn i fasaden (1,5 meter) og er delvis utkraga (1,1 meter), og er plassert med ca. 5 meter fri høgda over gateplan. Søknaden om dispensasjon frå regulert byggegrense for bygg B1 omfattar også balkongar på plan 2 og 3 på bygget si vestre fasade, dvs. mot o_SF5.

Søknaden om dispensasjon er i hovudsak grunngjeve med at balkongane vil gje kveldsol på balkong for nordvendte bustadane, betre lysforhold inne og meir brukbar balkong.

For BS8 er byggegrensa samanfallande med føremåls grensa. Byggegrensa skal ivareta og sikra ei heilskapleg utbygging av områdeplanen med urban karakter og kvartalsvis utbygging, samt ivareta forhold knytt til trafikktryggleik og drift og vedlikehald av tilgrensande vegareal.

o_SKV9 er ei vidareføring av den sentrale bygata Kvassnesvegen (o_SKV6 og o_SKV7) i områdeplanen for Knarvik. Planen legg opp til at kvalitetskrava for bygata også vert lagt til grunn for utforming av bygningar langs o_SKV9, jf. kvalitetsprogrammet der det er vist til føresegna om at balkongar ut mot SKV7 er trekt inn i fasaden og/eller innglassing er utforma som ein integrert del av fasaden. Det er kommunen si vurdering at o_SKV9 er ein del av den sentrale gatestrukturen i områdeplanen og at prinsippa for utforming av gateløp og bygningar skal vurderast strengt. Å gje dispensasjon frå byggegrensa mot o_SKV9 slik omsøkt for etablering av balkongar vil, etter vår vurderinga, setja omsynet bak byggegrensa vesentleg til side.

Når det gjeld andre forhold byggegrensa skal ivareta er det vår vurdering balkongane ikkje vil medføra problem knytt til drift og vedlikehald då fri høgda over gateplan er 5 meter, og at

eventuelle problem knytt til nedfall frå balkongane løysast ved gjennomføring av førebyggjande tiltak.

Søknaden omfattar også dispensasjon frå byggegrensa mot fortau, o_SF5, for etablering av balkongar på plan 02 og 03 på bygg B1 si vestre fasade. Balkongane kragar ut over regulert byggegrens mot fortau. Avviket er ikkje målsett. Balkongane har fri høgde over gangvegen på ca 5 meter.

Fortau o_SF5 skal etablerast som ein gangpassasje mellom BS8 og eksisterande busetnad i Haugvegen. Passasjen er trong då bygget på BS8 skal førast opp heilt i føremålsgrensa og eksisterande bustadar i Haugvegen ligg på eit nivå ca. 5 meter over gangvegen.

Søknaden om dispensasjon for dette forhold er ikkje særskild grunnlagt, men det er vår vurdering at det er uheldig å byggja ut over byggegrensa langs o_SF5. Gangpassasjen er allereie smal, og i tillegg vil eit positivt vedtak om dispensasjon medføra at avstand til eksisterande bustadar i Haugvegen vert mindre enn planen fastset.

Det er kommunen si vurdering at søknaden om dispensasjon frå byggegrensa mot o_SF5 må vurderast saman med søknaden om dispensasjon frå byggehøgde for tiltaket på gbnr 188/137, og at det ikkje kan påreknast å byggja i strid med både byggegrens og høgde fastsett i områdeplanen. Balkong vil elles kunne etablerast i tråd med plan ved å gjennomføra ei mindre endring av tiltaket. Kommunen finn etter ei samla vurdering at omsynet bak byggegrensa mot o_SF5 vert sett vesentleg til side.

Når omsynet bak føresegna som det er søkt om dispensasjon frå vert sett vesentleg til side er ikkje vilkåra for å gje dispensasjon ikkje oppfylt. Det er då heller ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved tiltaket er større enn ulempene. Søknaden vert avslått.

Det må sendast inn oppdaterte teikningar som viser at krav til privat uteopphaldsareal er oppfylt seinast ved søknad om igangsetjingsløyve.

Støy, jf. § 3.1.14

Det er søkt om dispensasjon frå kravet til støy i føresegn 3.1.14 pkt. c) for bygg A innanfor BS7, det vil seia kravet om at alle soverom må plasserast på stille side.

Bygg A ligg i raud støysone og er omfatta av føresegn 3.1.14 der det er sett krav om at fasadar langs E39 kan har grenseverdier for bustadar opp mot L_{den} 70 for støy frå vegtrafikk dersom følgjande føresetnadar er oppfylt:

- a) Bygningane må ha ein konstruksjon som ikkje gir høgare innandørs støynivå enn 30dBA
- b) Bygningane må utformast med gjennomgåande leilegheiter
- c) Soverom må plasserast på den stille sida

Ansvarleg søkjar skriv i dispensasjonssøknaden at bygg A oppfyller vilkåra i føresegna med unntak av punkt c) som set krav om at soverom skal plasserast på stille side. Då tiltaket orienterar seg mot sør og stille side, er det lite rasjonelt å plassera alle soverom på solsida der uteopphaldsarealet er. Ein dispensasjon frå kravet vil gje ei betre og meir føremålstenleg planløyning og betre sol- og lysforhold i den einkilde bustad. Ulempa ved tiltaket er at enkelte soverom vil vera støyutsett, men då tiltaket er i tråd med retningslinjene for støy i raud støysone, jf. rettleiaren T-1442, vert det vurdert at omsynet bak føresegna ikkje vert vesentleg sett til side.

Det er ikkje opplyst i søknaden om dispensasjon kva bustadar i bygget som ikkje oppfyller kravet i 3.1.4 c). Kommunen har derfor lagt følgjande til grunn for vurderinga av søknaden:

I støyrapporten er det opplyst at alle bueiningane i bygning A har tilgang til ei stille side mot sør. Av mottatte teikningar går det fram at kravet i punkt c) er oppfylt for dei 8 bueiningane i bygget som berre har eitt soverom. Det går vidare fram av rapporten at 8 bueiningar som ligg på hushjørna kan oppnå krav til eitt soverom på stille side dersom det vert etablert tiltak på eller ved fasade, det vil seia ved etablering av dempa fasade. Dette gjeld bueiningane på hjørnet lengst mot aust i bygg A1 og lengst mot vest i A2. Det er i rapporten føreslått å montera glassfinne som vert plassert vinkelrett mot vegg for å oppnå dempa fasade. Glasfinna har ei lengd på 1 meter og går heilt frå golvplan i 3. etasje og opp til 2 meter over golvplan for bustadane i 6 etasje. Tiltaket vil gje dempa fasade for 1 soverom og stille side for eitt opphaldsrom. Dette gjeld bustad A-305, A-306, A-406, A-407, A-506, A-507, A-605 og A-606.

Det er vidare opplyst at 3 bueiningar som ligg lengst aust i bygg A2 i 3. til 6. etasje har 2 fasadar med støynivå over Lden 65, men at bustadane oppfyller retningslinjene i T-1442. Dette gjeld A-310, A-412, A-512 og A-611. Det er kommunen si vurdering at desse bustadane må inngå i dispensasjonssøknaden.

Føresegn 3.1.4 gjeld bustadar med fasade mot E39 og er ei skjerping av gjeldande retningslinjer. Støy for området elles skal vurderast etter retningslinjene i T -1442.

Omsynet bak føresegna om støy er å sikra bustadar med god bukvalitet for alle og leggja til rette for ei utvikling som fremjar trivsel og førebyggjer helseplager som følgje av støy.

Bygg A ligg i raud støysonen langs E39 og krava til oppføring av bygg innanfor sona har vore kjend. Det planlagte tiltaket har 45 bustadar, og dei fleste bustadane har støyniva på ein fasade som ligg over Lden 65, men så vidt vi kan sjå er det berre 8 av bustadane i bygget (dei som berre har eitt soverom) som oppfyller føresegna. Det vil for fleire bueiningar vera nødvendig å etablere støydempane tiltak på fasade for å oppfylla retningslinjene i T-1442, dette gjeld t.d. 4 bustadar lengst aust i bygg A1 og 4 bustadar lengst vest i bygg A2.

Støykrava i områdeplanen er strenge og skjerpa i forhold til nasjonale retningslinjer. Tilfredsstillande støynivå innandørs er vesentleg for å forbyggja og redusera støyplager. Støynivå på soverom er spesielt viktig og har stor påverknad på søvn. Det må her nemnast at søvnforstyringar er vurdert til å vera ein av dei viktigaste verknadane av støy i bumiljø.

Søknaden om dispensasjon må vurderast opp mot retningslinjene i T-1442. Det går fram av retningslinjene at kommunen bør stilla krav om at minst eitt soverom og minst halvparten av rom for støyfølsam bruk vert plassert mot stille side dersom oppføring av bygg for bustadformål vert godkjend i raud støysonen. Det går vidare fram av retningslinjene at *en stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade*. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden, dvs. dempa fasade. Sistnemnde er ei unntaksløysing.

Det er etter vår vurdering uheldig at det vert ført opp nye bustadbygg utan at føresegna om støy i gjeldande plan er oppfylt. Kommunen vurderer likevel å kunne gje dispensasjon frå kravet i føresegn 3.1.14 på visse vilkår. Minimumskrava i T-1442 må oppfyllast, det vil seia at alle bustadane skal ha minst eitt soverom på stille side og tilgang til privat og felles uteopphaldsareal med støynivå i tråd med retningslinjene. Dempa fasade for å oppfylla minstekravet for eitt soverom vert ikkje godtatt. Det må elles gjerast tiltak i bygget for å auka

tal soverom som har eit akseptabelt støynivå ($L_{den} \leq 55$ dB) tråd med retningslinjene i T-1442.

Alle bustadane har tilgang til privat uteopphaldsareal med tilfredsstillande støynivå med unnatak av A-601 og A611, jf. tabell 4-2 i støyrapport. Det må gjerast tiltak for å oppfylle kravet til tilfredsstillande støynivå på privat uteopphaldsareal.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt vekt på at tiltaket oppfyller krava lagt i nasjonal retningslinje for støy, T-1442, og at det er vanskeleg å oppfylle kravet om at alle soverom skal liggja på stille side. Ulempa med tiltaket er at ein får soverom der støykrava ikkje er tilfredsstillande. For å kompensera for ulempene med støy vert det sett krav om at det må gjerast tiltak slik at tal soverom med tilfredsstillande støynivå vert auka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 3.1.14 er oppfylt når det vert sett vilkår som skildra over. Oppdaterte teikningar som viser at kravet er oppfylt og ei utgreiing som viser kva tiltak som er nødvendig for å oppfylle kravet skal liggja føre seinast ved søknad om igangsetjingsløyve. Eventuelle tiltak som må etablerast må inngå i søknaden.

Når det gjeld støynivå for bygg B og C legg vi til grunn at retningslinjene i T-1442 er oppfylt. Dersom det skal etablerast tiltak må dei skildrast og inngå i søknaden.

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Plassering av tiltaket vert godkjend på følgjande vilkår:

- Bygg B1 og B2 skal plasserast i tråd med byggegrensa mot o_SKV9 og o_SF5.
- Bygg C skal ha ei tydeleg nedtrapping mot sør.

Endeleg godkjenning av situasjonsplan, utanomhusplan og byggteikningar vil verta tatt stilling til ved søknad om igangsetjingsløyve.

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

Opne fasadar og materialkvalitet er eit viktig prinsipp i områdeplanen for Knarvik. Vi viser her til tidlegare dialog om tema, og oppdaterte teikningar og utgreiing mottatt 21.10.2022 der materialbruk er endra noko og det er lagt inn nokre horisontale glasflater i 2. etasje.

Det er eit vesentleg kvalitetskrav i områdeplanen at nye bygg vert utforma med opne fasadar. Sjølv om desse krav ikkje er konkretisert i føresegnene for BS7 og BS8 ligg bygga langs Kvassnesvegen, bygata, og inngår i ein heilskap der dette er lagt til grunn for utforminga. Det bør vurderast om det er mogleg å opna fasaden i 2. etasje ytterlegare.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen vurderer at nødvendige privatrettslege forhold til å gje rammeløyve ligg føre.

Veg, vatn og avløp

Tekniske planar for veg, vatn og avløp er tilstrekkeleg avklart for å gje rammeløyve. Endeleg godkjende planar med nødvendige tekniske teikningar for veg, vatn og avløp skal seinast liggja føre ved innsending av søknad om igangsetjingsløyve for tiltaket.

Nabomerknad

Nabo på gbnr 188/284 har merknadar knytt til tilkomstveg som vil verta endra, byggehøgde og støy frå tiltaket. Vi viser her til ansvarleg søkjar sine merknadar og filtrer desse. Regulerte vegar og fortau i områdeplanen for Knarvik vil også kunne få verknadar for tilkomst til tilgrensande bustadområde. Dagens tilkomstveg vert endra som følgje av realisering av tiltaket på område BS7 og BS8. Vi kan ikkje sjå at dette vil gje uheldige følgje i forhold til utrykningskøyretøy då O_SF5 som vil liggja i trase for dagens køyreveg framleis vil kunne nyttast av brannvesen og andre.

Når det byggehøgder er desse fastsett gjennom områdeplanen og vil vera juridisk bindande for utbygging på eigedomen. Bygningsmassen på BS8 er lagt langs Kvassnesvegen o_SKV9 og Bruvegen o_SKV8, medan takterrassen vil venda seg mot gbnr 188/284. Kommunen har delvis godkjend auka byggehøgde i tiltaket, sjå vurderinga over, men kan ikkje sjå at dette vil gje uheldige verknadar i vesentleg grad for denne eigedomen. Bygningsmassen er plassert i samsvar med regulert byggegrens, men bustaddelen frå etasje 3 og oppover er trukke vekk frå eksisterande bebyggelse. Tiltaket ligg aust for eksisterande bebyggelse og solforhold vil i lita grad verta påverka av tiltaket. Merknaden frå nabo vert ikkje tatt til følgje. Klagar og ny heimelshavar får vedtaket til klagevurdering.

Rabben Velforening har merknadar til forhold som er knytt til opparbeiding av o_GF5, »trekanten». Opparbeiding av o_GF5 slik planen fastset vil koma i konflikt med eksisterande bruk av arealet i dag til parkering, oppstillingsplass for avfallsdunkar og tilkomst til garasjeanlegg. Vi viser her til ansvarleg søkjar sin kommentar. Framtidig bruk av arealet går fram av områdeplanen for Knarvik sentrum. Planen er juridisk bindande. Opparbeiding av dette arealet vil ikkje inngå i det omsøkte tiltaket på BS7 og BS8 og vil først verta relevant ved krav om opparbeiding av arealet.

Merknadane frå Rabben Velforening vert ikkje tatt til følgje i denne omgang, men kommunen vil ta dei belyste problemstillingane med vidare i arbeidet med realisering av områdeplanen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det skal dokumenterast at grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting er utført før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaksklasse slik det er søkt om.

Konklusjon

Det er kommunen si vurdering at det kan gjevast løyve til oppføring av nye bustad- og forretningsbygg på BS7 og BS8 på dei vilkår som går fram av saksutgreiinga. Tiltaka skal etablerast i tråd med områdeplanen sine føreseger, kvalitetsprogram og gatebruks- og lysplan.

Riving av eksisterande bygg på eigedomane er søknadspliktig. Tiltaket kan inngå i rammesøknaden ved innsending av søknad om endring, eller sendast inn som eigen søknad. Søknad om riving må liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Søknadar om dispensasjon blir behandla etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

De må søka om igangsetjingsløyve

Ikkje noko arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/5386

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

4 D2 -L-10-01 Utomhusplan
19 D1 Situasjonsplan
20 Tegning Ny Fasade E2 Fasade bygg A
21 Tegning Ny Fasade E4 Fasade øst og vest
22 Tegning Ny Fasade E3 Fasade bygg BC
23 Tegning Ny Fasade E16-E18 Supplerende opplysninger
24 Tegning Ny Fasade E16-E18
25 Tegning Ny Fasade E21 Supplerende opplysninger - Illustrasjoner
27 Tegning Ny Plan E1-E15 Supplerende opplysninger
29 Tegning Nytt Snitt E19-E20 Supplerende opplysninger

Kopi til:

Alverporten As	Radøyvegen 239	5911	ALVERSUND
Ingrid Karin Langøy	Nedre	5939	Sletta
	Valdersneset 35		
Knarvikgården AS	Haugvegen 7	5914	Isdalstø
Liliana Teodosieva	Nedre	5939	Sletta
Olai Gabriel Langøy	Valdersneset 35		
Rabben Velforening ved Vidar Rydland	Bruvegen 100	5914	ISDALSTØ
Statsforvaltaren I Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
Ventsislav Kosev Teodosiev	Haugvegen 7	5914	Isdalstø

Mottakarar:

Arc Arkitekter As	Vestre Kanalkai 20	7010	TRONDHEIM
-------------------	--------------------	------	-----------