

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref:

Oppdrag nr:

Dato: 10.02.2020

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i områdeplan Knarvik Sentrum
Plan ID 12363-201002 tilknyttet søknad om til tak for Kvassnesveien 27 gnr. 188 / bnr. 136.

På vegne av tiltakshaver Coop Hordaland Eiendom SA (eller selskap under stiftelse) innsendes herved søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse i områdeplan for Knarvik Sentrum.

Coop Hordaland SA ønsker å bygge et nytt sentrumsbygg med handel og publikumsrettet aktivitet på gateplan i Kvassnesveien, butikkareal i 2. etasje og kontorer i de øvrige etasjer. Eiendommen inngår i områdeplan for Knarvik sentrum – plan ID 1263 201002 med gnr.188 bnr. 136 i Lindås Kommune.

Tiltaket omfatter et kombinert sentrumsbygg med fokus på handel og kontor samt parkering på to underliggende etasjer. Tiltaket har et totalt bruksareal på cirka 18.790 m² inklusiv arealandel for parkering.

Det vil være behov for dispensasjon for forhold i reguleringsbestemmelsene. Forholdene er angitt med uthevet skrift og vil redegjøres nærmere for under.

3.2 Offentlige samferdsletiltak

3.2.2 Foresegna om rekkefølge gjeld. Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m² nybygg for oval rundkøyring (inkludert 4a og veg 6) er ferdigstilt. Av tabellen under punkt 3.2.3 går det fram at o_BOP1 skal inngå i dette arealet.

4.5 Sentrumsforemål og tenesteyting (felles foresegner)

4.5.1 Nye bygg skal ha ein bygningsstruktur som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, sjå krav sjekklister.

4.5.2 Nye bygg skal på gateplan nyttast til bustad eller publikumsretta verksemdar som tenesteyting, forretning, kulturføremål og annan serviceverksemd. Mot o_ST1, o_ST2 og o_ST3 kan ikkje gateplan nyttast til bustad. Lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetum.

4.5.5 Nye bygg skal ha fasadar med variert arkitektonisk uttrykk. Fasadeutforminga skal bidra til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan. Mot o_ST1, o_ST2, o_ST3, o_SGT1, o_SGT2, o_SGT3, o_SGT5, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, o_SKV8, o_SKV9, o_SKV10, o_SKV11, o_SKV12 og o_SGT17 skal nye bygg ha minst 60 % opne vindaugsflater i 1. etasje og minst 40 % vindaugsflater i dei andre etasjane. Alle første etasjar skal kunne nyttast som publikumsretta verksemd inn mot dei viktigaste offentlege gatene. Områdeplan Knarvik sentrum, Plan ID 1263-201002 KO-vedtak sak 59/15 av 18.06.2015 Side 14 av 21 4.5.6 Nye bygg innanfor sentrumsformål skal ha minst ein inngang kvar 10-15 meter mot offentlege gater, gatetum og torg. 4.5.7 Plasskrevjande vareslag som t.d. bilar, motorkøyretøy, trelast og andre større byggjevarer er ikkje tillate i nye bygg med sentrumsformål.

4.11 Sentrumsforemål (BS13 - BS16)

4.11.5 Områda BS13-BS14 skal ha eit felles uterom med hardt permeabelt dekke som knyt området saman i aust-vest retning.

Dispensasjon for rekkefølgekrav pkt. 3.2.2.

I henhold til bestemmelsene om rekkefølge er det fastsatt arealbegrensninger for etablering av nybygg før oval rundkjøring er ferdigstilt. Det søkes med dette om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Det er nøye vurdert om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Her er det foretatt en interesseavveining der fordelene ved ett byggetrinn er vurdert opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de trafikale utfordringer som ligger til grunn for bestemmelsen. Kvassnesveien 27 har en beliggenhet som ikke er i direkte tilknytning til oval rundkjøring og adkomst må ikke kanaliseres gjennom ny oval rundkjøring. Eiendommen ligger nær den eksisterende vestre rundkjøringen og kjøring til og fra eiendommen kan uten problemer utføres via denne. Nybygget vil erstatte et eksisterende bygg og det er uklart om det vil bli noen trafikkøkning. Samfunnsmessige hensyn bør her tillegges vekt og må tas med i den helhetlige vurderingen. Oval rundkjøring er planlagt ferdigstilt i 2022. Dette vil tilsa at søknad om tiltak for byggetrinn II først kan innvilges i 2022 og gi en ferdigstillelse av totalt byggeprosjekt tidligst i 2024-25. Det antas at effektiv byggetid for Kvassnesveien 27 vil være ca. 2 år. Skal man benytte to byggetrinn må man forvente en dobling av anleggsperioden fra to til fire år med ferdigstillelse først i 2024-25. En helhetlig oppføring av begge byggetrinn vil være svært positivt for tiltaket i seg selv og for omkringliggende omgivelser. Anleggsvirksomhet produserer blant annet støy, støv og tungtrafikk. En todeling av dette arbeidet vil være svært uheldig og medfører en unødige forlenget anleggstid med de belastninger dette tilfører omgivelsene. Like syd for eiendommen er det en etablert barnehage i drift. En enkeltstående byggeprosess vil i vesentlig grad gi betydelig bedre forhold for barnas vilkår i selve barnehagen og i trafikksituasjonen til og fra. En helhetlig utbygging av anlegget vil i større grad ferdigstille offentlige fortau og adkomstveger og generelt bedre trafiksikkerhet i området. Fortau langs Kvassnesveien vil da bli ferdigstilt langs hele BS13. Etablering av ett byggetrinn vil begrense unødige kostnader til reetablering av midlertidige anlegg og gi forutsigbarhet for entreprenører i gjennomføringen. En helhetlig utbygging vil i større grad ferdigstille og imøtekomme de overordnede intensjoner om et nytt Knarvik sentrum. Ved å innvilge dispensasjon kan man ha et attraktivt og velfungerende helhetlig tiltak i full drift i løpet av en toårsperiode til glede for beboere og besøkende i Knarvik sentrum. Det søkes nå om tillatelse til tiltak for Kvassnesveien 27. Byggesøknaden er utformet med to byggetrinn. Byggetrinnene har en arealfordeling på byggetrinn 15.235m² og byggetrinn 2 med 3.555m². Det helhetlige tiltaket vil ha et totalt areal på 18.790m². Det er ett klart ønske å etablere prosjektet i ett byggetrinn. Slik vi ser det er fordelene ved å gi dispensasjon for ett byggetrinn som klart større enn ulempene sett etter en helhetlig vurdering.

Dispensasjon for aktive publikumsrettede fasader mot SKV11 og Brugata

Tiltaket henvender seg mot hovedgaten Kvassnesvegen (SKV7). Fasadene mot hovedgaten har et positivt og inviterende uttrykk og gir tilgang til publikumsrettet aktivitet på gateplan. Fasadene her oppfyller minst 60% åpne vindusflater i 1. etasje og minst 40% vindusflater i etasjene oppover.

Fasaden inn mot Bruvegen (SKV8) mot sørvest er skrående og kan ikke utformes med en hensiktsmessig adkomst til bakenforliggende plan. Prosjektet må ha en velfungerende varelevering og gi adkomst til parkeringsanlegg. Dette er anlagt i tråd med reguleringsbestemmelsene med adkomst fra SKV11. Varelevering vil skje i en integrert del av bygget. Det vil ikke være noe varelevering fra gaten (SKV11) over fortau. Det er lagt stor vekt på en trafiksikkerhet ved vareleveringen. Trafiksikkerheten bør gå foran publikumsrettede fasader mot SKV11 Vareleveringssone og kjøresone til parkering er arealkrevende og medfører at store deler av denne fasaden vil ha en utforming som ikke samsvarer med publikumsrettet aktivitet med åpne glassfasader og innganger hver 10-15 meter. SKV11 er en gate som er underordnet i forhold til publikumsaktivitet og det vil være behov for en god og trygg adkomst for varelevering og parkering. Slik tiltaket nå er utformet skilles det i stor grad mellom publikumsfunksjoner med adkomst fra hovedgaten Kvassnesveien og trafikal adkomst med kjøretøy fra sydøst SKV11. Det er vektlagt å utforme bygget med en positiv fasade også i soner for varelevering. Fasade mot sørøst etableres i en kombinasjon av mørke og lyse flater. Varelevering og oppstillingsplass for avfallshåndtering behandles innendørs i et lukket bygg. Varelevering utformes med samme hvitgrå overflate som benyttes for resterende fasadeflater. I tillegg utføres vertikale felt

med grønne strukturer som spiller sammen med horisontale vegetasjonsfelt foran tilkomst til parkeringsanlegg.

Vi kan ikke se at dispensasjon fra regulert vindusareal gir noen negative arkitektoniske konsekvenser eller løsninger på fasaden mot SKV11. Vi kan heller ikke se at det omsøkte tiltaket medfører noen negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, da samtlige relevante forhold er redegjort for i byggesøknaden.

Et tiltak i denne størrelsen må ha et velfungerende og hensiktsmessig utformet vareleveringsanlegg. Det er etablert et anlegg med stort fokus på trafiksikkerhet. Dette innebærer avkjøring fra offentlig veg og oppstilling på privat eiendom langs fasade mot SKV11. Det legges ikke opp til varelevering over fortau og myke trafikanter i Bruvegen ivaretas ved tosidig fortau. Prosjektet er utformet for i størst mulig grad danne gode rammer for de myke trafikantene. Gående gis hovedadkomst fra Kvassnesveien og kjøretrafikk til bygget er anlagt fra Brugata (SKV11). Tilrettelegging av varelevering og adkomst til parkeringsanlegg vil ikke kunne realiseres i tråd med planbestemmelsene. Ulempen ved ikke å innvilge dispensasjon er at man ikke får etablert en trafiksikker og funksjonell varelevering og tilkomst til parkering til bygget. Slik vi ser det er fordelene ved å gi dispensasjon fra publikumsrettede glassfasader med innganger hver 10-15 meter som klart større enn ulempene sett etter en helhetlig vurdering.

Dispensasjon for permeabelt dekke som knytter sammen BS13 og BS 14.

Området for BS13 og BS14 bygges ikke ut helhetlig og parallelt. Det foreligger pr i dag ikke konkrete planer for utvikling av nybygg på BS14. Det kan følgelig foreligge mulighet for at denne eiendommen ikke blir videre utbygget og kan sammenbindes med BS13 innen rimelig tid. Etablering av et permeabelt dekke som knytter sammen feltene i øst- vestlig retning forholder seg til en illustrert tanke om et felles uteområde til boligbebyggelse. Det etableres nå en bebyggelse som dekker hele BS13 med en publikumsrettet aktivitet over flere plan inn mot Kvassnesveien. Bygningsvolum er utformet i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser. Det er ikke krav til felles uteoppholdsarealer i bebyggelsen. Ulempen ved ikke å innvilge dispensasjon er at man må utforme en tilknytning uten visshet om videreføring til BS14. Det er ett klart ønske å utforme bygget på en hensiktsmessig måte som gir en positiv og brukervennlig utforming. Å etablere et felles uterom med permeabelt dekke vil i dette tiltaket være lite hensiktsmessig og ikke tilføre næringsbygget viktige kvaliteter. Slik vi ser det vil fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet om permeabelt dekke som binder sammen BS13 og BS14 i østvestlig retning være klart større enn ulempene sett etter en helhetlig vurdering.

Oppsummering

Det er nøye vurdert om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon fra overstående bestemmelser. Det er foretatt en interesseavveining der fordelene er vurdert opp mot de konkrete ulempene. Som følge av overstående redegjørelse ansees det at fordelene ved å gi dispensasjon klart vil være større enn ulempen etter en samlet vurdering.

Vi håper at dere ser med velvilje på vår forespørsel og imøteser et snarlig svar.

Med vennlig hilsen
SE-Arkitektur AS



Lars Rente
