

**Lindås kommune**

Byggesak v/ Benjamin Hicks  
Kvernhusmyrane 20  
**5914 Isdalstø**

Dato: 16.08.2016  
Vårt prosj.nr.: 915.16  
Deres ref.:

---

## **Gnr. 188 Bnr. 384 og 416, Kvassnesvegen 33, 5914 Isdalstø** **Søknad om dispensasjon**

Det vises til avklaringsmøte avholdt den 28.06.2016 i forbindelse med utvikling av prosjekt for bebyggelse på ovennevnte eiendommer i Knarvik sentrum.

I møtet ble mulighetsstudie for prosjektet gjennomgått, og ulike spørsmål og uklarheter i forhold til reguleringsplanen ble tatt opp.

For noen av punktene som ble tatt opp ble det avdekket krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. Et par av disse punktene anses fra tiltakshavers side som vesentlige for å gå videre med prosjekteringen, og det søkes derfor om dispensasjon i forkant av prosjekteringen av bygget.

Forholdene som krever dispensasjon, og som omsøkes i denne søknad er at parkeringskjeller ikke skal inngå i grunnlag for grad av utnyttning, samt antall etasjer på bebyggelsen mot nord og øst.

Eiendommen ligger innenfor felt BKB2 i områdeplan for Knarvik sentrum, Plan ID 1263-201002.

Omsøkte dispensasjoner er beskrevet og begrunnet i forhold til reguleringsplanen i understående avsnitt.

### **Dispensasjon for at parkeringskjeller ikke skal inngå i grunnlag for grad av utnyttning**

**Forhold som krever dispensasjon**

I bestemmelsenes § 1.1.2 er det fastsatt at:

*«Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang fra tilstøytende gateplan, inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnyttning.»*

I mulighetsstudiet som er utarbeidet er parkeringskjeller plassert under bakken, i vertikalnivå 1. Dette er i tråd med reguleringsbestemmelsenes § 4.16.1 hvor det står:

*«Parkeringsareal i felt BKB2 skal løysast i vertikalnivå 1 innanfor eige felt, eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.»*

Atkomst til parkeringskjelleren er planlagt fra gate nord for eiendommen, o\_SKV12, med midlertidig atkomst (frem til o\_SKV12 er opparbeidet) på egen tomt. Ved innkjøringen til parkeringskjelleren er det også planlagt gangatkomst (dør fra fortau). Parkeringskjelleren blir dermed definert som laveste inngangsetasje som har direkte inngang fra tilstøtende gateplan. Parkeringsarealet kommer dermed ikke inn under definisjonen i § 1.1.2 på areal som ikke skal inngå i grunnlaget for grad av utnyttning.

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 1.1.2 slik at planlagt parkeringsareal IKKE skal inngå i grunnlaget for grad av utnyttning.

### **Vilkår for dispensasjon**

I henhold til plan- og bygningslovens § 19 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

#### Vurdering av hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å styre form og volum på bebyggelsen. I illustrasjoner som er utarbeidet i forbindelse med plansaken er parkeringskjelleren vist helt nedgravd, uten direkte inngang fra tilstøtende gate. I det illustrerte tilfellet vil parkeringsarealet dermed ikke inngå i grunnlaget for grad av utnyttning.

I mulighetsstudiet som er utarbeidet er imidlertid innkjøring og inngang til parkeringsarealet flyttet til gaten på nordsiden av feltet. Dette er gjort for å optimalisere løsningene både for parkeringsanlegget og bebyggelsen for øvrig ved at en benytter de naturlige (og regulerte) nivåforskjeller i terrenget.

Innkjøringen til parkeringsarealet er lagt der hvor tilstøtende gate er på tilnærmet samme nivå som gulvet i parkeringsanlegget. Samtidig er den delen av parkeringsetasjen som ligger mot gatetun o\_SGT3 benyttet til boligrom. Dette gir en god tilpasning av bebyggelsen mot offentlige uterom.

Bebyggelsen over parkeringskjelleren er utformet i tråd med volum som er vist i illustrasjoner som følger reguleringsplanen. Volumene i mulighetsstudiet er også utformet i tråd med regulerte høyder for bebyggelsen.

Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir tilsidesatt, og at utarbeidet mulighetsstudie er i tråd med intensjonene i planen i forhold til volum og grad av utnyttning.

#### Vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

I mulighetsstudiet som er utarbeidet er det avsatt parkeringsareal på nærmere 4.000 m<sup>2</sup>. Dette er godt over 40 % av totalt tillatt BRA i feltet (basert på eiendommene 188/384 og 188/416). Dersom parkeringsarealet skal medregnes i grunnlag for grad av utnyttning vil det dermed ikke være mulig å bygge ut feltet, basert på økonomien i prosjektet. En vesentlig og tungtveiende fordel ved å gi dispensasjon er dermed at utbyggingen blir realiserbar ut fra økonomien i prosjektet.

Som nevnt i ovenstående avsnitt er det i tråd med intensjonen i planen at parkeringsarealet ikke er medregnet i grunnlaget for grad av utnyttning. Dersom parkeringsarealet medregnes iht. § 1.1.2. vil dermed BRA i bebyggelsen for øvrig bli vesentlig lavere enn det som er planens intensjon, og vist i illustrasjoner tilhørende planen. Det vil være en vesentlig fordel ved å gi dispensasjon at feltet utnyttes på en god og bærekraftig måte, med en tetthet som gir en god arealutnyttelse i sentrumsområdet.

Det vurderes at det ikke medfører ulemper ved å gi dispensasjon som omsøkt, da dette tydelig er i tråd med intensjonene i reguleringsplanen. Søker mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene det medfører.

### **Vår konklusjon**

Basert på ovenstående mener søker at omsøkt dispensasjon ikke vil medføre at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Samtidig vurderes fordelene ved å innvilge dispensasjon å være større enn ulempene. Vi mener derfor at det foreligger grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

# Dispensasjon fra regulert etasjetall

## Forhold som krever dispensasjon

I bestemmelsenes § 1.4 er det i tabell fastsatt utnyttning, byggehøyder, byggegrenser og fasadelengder for hvert felt innenfor planen.

For felt BKB2 er byggehøyde oppgitt til kotehøyde + 48 mot nord og øst, 4 etasjer, og kotehøyde + 42 mot sør og vest, 3 etasjer.

Det er med andre ord oppgitt begrensning for byggehøyden både med kotetall og antall etasjer.

For utarbeidet mulighetsstudie er det laget alternativ med 5 etasjer mot nord og øst. Bebyggelsen forholder seg likevel til angitt kotetall for maksimal byggehøyde.

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens fastsatte etasjetall for bebyggelsen.

## Vilkår for dispensasjon

Vilkår for dispensasjon for dette forholdet er de samme som beskrevet under dispensasjon for at parkeringskjeller ikke skal inngå i grunnlag for grad av utnyttning.

## Vurdering av hensynet bak bestemmelsen

Reguleringsbestemmelser for høydebegrensning er et viktig virkemiddel for å styre utformingen av bebyggelsen. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning. Det må være et gjennomtenkt forhold mellom bestemmelser om høyde, grad av utnyttning og utbyggingsform.

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 12-7 gir kommunen hjemmel til å gi planbestemmelser om bygningers høyde. Er bygningers høyde ikke fastsatt i plan, gjelder bestemmelsene i pbl. § 29-4 første ledd, som angir maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter. Det er i loven ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetall. Det vises her til Rundskriv H-8/15 til plan- og bygningslovens § 29-4.

Etter TEK10 § 5-9 skal høyde angis enten med kotetall eller i meter over planert terreng. TEK10 § 6-2 gir regler for hvordan høyden skal måles, og § 6-2 fjerde ledd gir nærmere regler for angivelse av høyde i planbestemmelser.

Det vises for øvrig til veileder H-2300 B «Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler.»

Ut fra dette vurderer søker det som at i plan hvor det er angitt både maksimalt antall etasjer og et kotetall for maksimal bygningshøyde, er det kotetallet som er bestemmende for byggets høyde.

Antall etasjer kan styre hensynet til brannkrav og andre forhold, men IKKE byggets høyde. En økning i antall etasjer fra 4 til 5 medfører at brannklassen (BKL) for bygget økes fra BKL2 til BKL3. Dette påvirker likevel ikke byggets høydebestemmelse, så lenge byggehøyden er innenfor angitt kotetall.

Søker vurderer ut fra dette at omsøkt dispensasjon for etasjetall er i tråd med hensynet bak høydebestemmelsen i plan. Omsøkt dispensasjon vil derfor ikke vil være i strid med hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra.

## Vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Muligheten til å øke etasjetallet fra 4 til 5 vil være av avgjørende betydning for den økonomiske realiserbarheten for prosjektet. Dette gir mulighet til å bygge med en grad av utnyttning i henhold til planen (200% BRA) samtidig som planens bestemmelser om gode kvaliteter kan etterfølges. Det vil derfor være en stor fordel å gi dispensasjon som omsøkt.


Søker kan ikke se at omsøkt dispensasjon vil medføre ulemper da byggehøyden holdes innenfor regulert kotetall.

Søker mener derfor at det foreligger overvekt av grunner som taler for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

### **Vår konklusjon**

Basert på ovenstående mener søker at omsøkte dispensasjoner ikke vil medføre at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Samtidig vurderes fordelene ved å innvilge dispensasjon å være større enn ulempene. Vi mener derfor at det foreligger grunnlag for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen  
Arkitektkontoret STAV AS



Henning Bø  
Daglig leder