



Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
29.03.2017	
Ark. saksnr.	Løpnr.
1F79	
Saksnr.	Tilgangskode

Til
Lindås Kommune Felles postmottak Kvernhusmyrane 20 5914 ISDALSTØ

Som eier/fester av
Gnr. Bnr. Eiendommens adresse Andre Gnr/Bnr 188 408 Kvassnesvegen 7 188/370

Tiltak på eiendommen
Kommune Gnr. Bnr. Andre Gnr/Bnr Adresse Lindås 188 323 395 Kvassnesvegen 40, 5914 ISDALSTØ
Eier/fester REGION NORDHORDLAND HELSEHUS IKS

Det varsles herved om
Søknadstype Tiltakstype rammetillatelse Nytt bygg over 70 m2 -Ikke boligformål Riving av hele bygg
Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19 Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner Begrunnelse for dispensasjon: Se vedlagt dispensasjonssøknad

Nabovarselet gjelder
Se vedlagt følgebrev

Arealdisponering
Planstatus mv.
Gjeldende plan Navn på plan Reguleringsplan områdeplan for Knarvik Sentrum, Arealplan ID 1263-201002.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel
Tiltakshaver
navn REGION NORDHORDLAND HELSEHUS IKS
Kontaktperson
navn e-postadresse Telefon Rune Heradstveit post@nordhordland.net 56375888
Merknadene sendes: Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



Navn	Postadresse	e-postadresse
REGION NORDHORDLAND HELSEHUS IKS	Kvassnesvegen 11, 5914 ISDALSTØ	post@nordhordland.net

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Bergen

Dato 24.03.17

Signatur Ingrid S. Moë

Gjentas med blokkbokstaver

INGRID S. MOE

Naboer og gjenboere

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
Ingrid S. Moe

DATO
24.03.2017

Nabovarsel - Region Nordhordaland Helsehus IKS

Region Nordhordaland Helsehus IKS (RNHI) skal søke om oppføring av nytt helsehus på eiendommen gnr. 188 bnr. 323 og 395 i Lindås kommune.

Eiendommen inngår i områdeplan for Knarvik Sentrum, Arealplan ID 1263-201002. Her er eiendommen avsatt til arealformål o_BOP1 i vertikalnivå 2 og 3 (Offentlig eller privat tjenesteyting). I vertikalnivå 1 er eiendommen avsatt til o_PHU16 og o_PHU17.

Dispensasjon

Som en følge av detaljprosjekteringen vil tiltaket være avhengig av noen mindre dispensasjoner fra reguleringsplanen. Både hver for seg og samlet er omfanget av dispensasjonene av begrenset karakter sett i sammenheng med tiltaket som skal gjennomføres. Tiltaket er utformet i tråd med reguleringsplanens intensjon. Se vedlagt dispensasjonssøknad som synligjør at vilkårene for dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er ivaretatt.

Kart/tegninger

Det vedlegges basiskart, situasjonsplan, fasadetegninger, snitt og solstudier som illustrerer tiltaket.

Merknader

Det bes om at eventuelle merknader fremsettes så raskt som mulig, og senest innen to uker fra nabovarselet ble sendt, jf. pbl § 21-3. Merknader kan sendes til ingrid.moe@sweco.no.

Mvh



Ingrid Sævoid Moe
Jurist/seniorrådgiver
Sweco Norge AS

1 (1)

Sweco
Fantoftvegen 14P

NO-5072 Bergen,
Telefon +47 55 27 50 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo

Ingrid Sævoid Moe
Jurist/seniorrådgiver
Byggesak og eiendomsrådgivning

Mobil +47 473 08 864
Ingrid.Moe@sweco.no

Lindås Kommune

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE

12629007

Ingrid Sævold Moe

DATO

24.03.2017

Søknad om dispensasjon

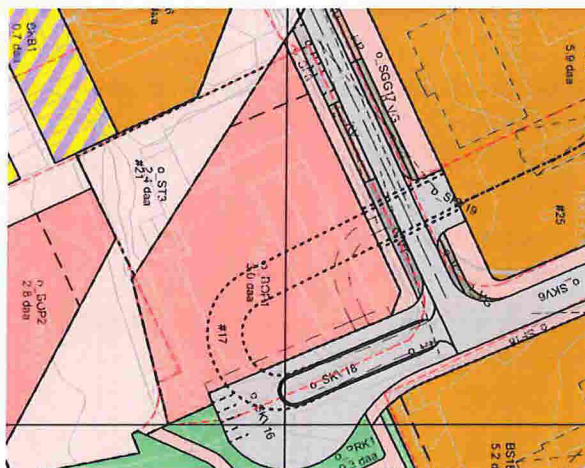
Innledning

Gjeldende reguleringsplan stiller vilkår om at rekkefølgekrav må være «sikret» før det kan innvilges rammetillatelse.

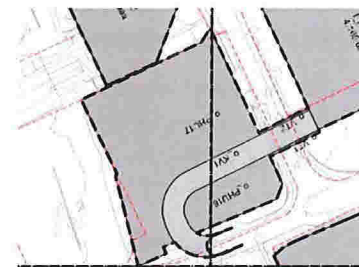
Ettersom utbyggingsavtalen som sikrer rekkefølgekravene ikke er endelig vedtatt, har man besluttet å sende i søknad om dispensasjon først, og deretter sende inn søknad om rammetillatelse når utbyggingsavtalen foreligger.

Reguleringsstatus

Eiendommen inngår i områdeplan for Knarvik Sentrum, Arealplan ID 1263-201002. Her er eiendommen avsatt til arealformål o_BOP1 i vertikalnivå 2 og 3 (Offentlig eller privat tenesteyting). I vertikalnivå 1 er eiendommen avsatt til o_PHU16 og o_PHU17.



Vertikalnivå 2



Vertikalnivå 1



Vertikalnivå 3

1 (13)

Sweco
Fantoffvegen 14P
NO-5072 Bergen,
Telefon +47 55 27 50 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo

Ingrid Sævold Moe
Jurist/Seniorrådgiver
Byggesak og eiendomsrådgivning

Mobil +47 473 08 864
Ingrid.Moe@sweco.no

Dispensasjonsbehovet

Før igangsetting av prosjektering hadde man en klar ambisjon om å tilstrebe å holde seg innenfor vedtatt reguleringsplan slik at en tillatelse ikke var betinget av dispensasjoner for å kunne godkjennes.

Gjennom utviklingen av helsehusprosjektet på BOP1 ble det imidlertid fra en tidlig fase åpenbart at underlaget for godkjent områdeplan, selv om det er relativt detaljert, i liten grad hensyntar et bygg i detaljeringsfase. Områdeplaner setter regler og bestemmelser for en planfase, men det er først når man arbeider mer detaljert innenfor et formål at man ser de begrensninger som bør justeres/ tilpasses. I dette tilfellet har forhold avdekket ved detaljprosjekteringen for å kunne oppnå et bygg i tråd med reguleringsplanens intensjon vært utslagsgivende for dispensasjonsbehovet.

I det følgende skal vi synliggjøre hvilke dispensasjoner tiltaket er avhengig av, og synliggjøre at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.



Rettslig grunnlag for dispensasjon

Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 1-6 annet ledd bestemmer at «[i]verksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med (...) reguleringsplan». Omsøkte tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan og er derfor avhengig av dispensasjon etter § 19-2 for å kunne godkjennes jfr. pbl. § 12-4.

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke]bli[] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår blant annet at; «[l]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

I det følgende vil man gå gjennom de ulike forhold som er avhengig av dispensasjon og vise at vilkårene som nevnt over er oppfylt slik at dispensasjon kan gis.

Dispensasjon fra formål og byggegrense

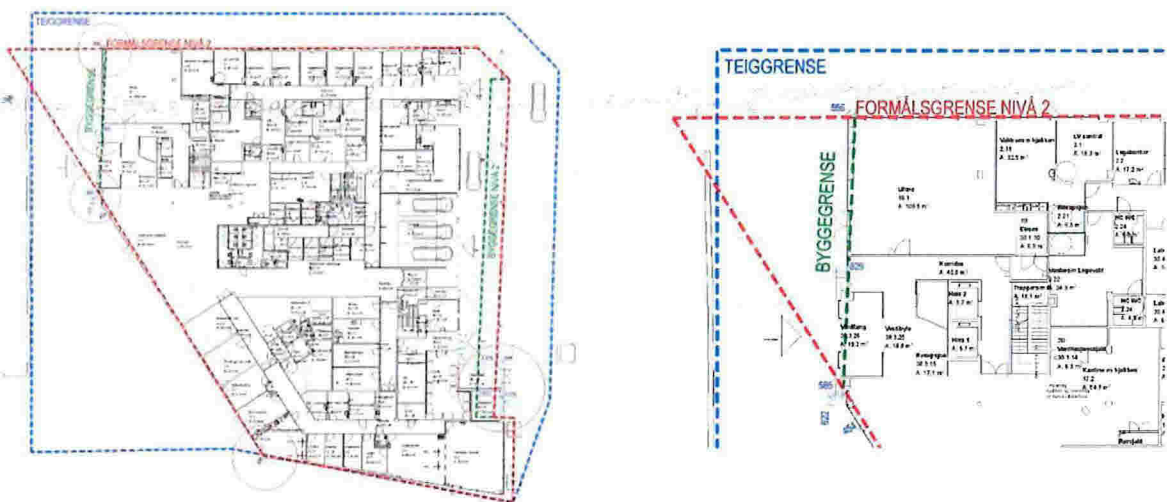
Reguleringsplanen pkt. 1.3.1 jfr. 1.4 bestemmer følgende:

«Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggegrenser og fasadelengder som er gjevne i tabellen under, jf. punkt. 1.4. Der byggegrensa ikkje går fram av plankartet, ligg ho i føremålsgrensa.»

o_BOP1	Offentlig eller privat tenesteyting	400% BRA	K + 56 mot nord, 5 etasjer Maks. 50% K + 60, 6 etasjer K + 51 mot PRK, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålsgrensa mot SKV7, SKV16 og ST3 der det ikkje er sett byggegrense MF 50m
--------	-------------------------------------	----------	--	---

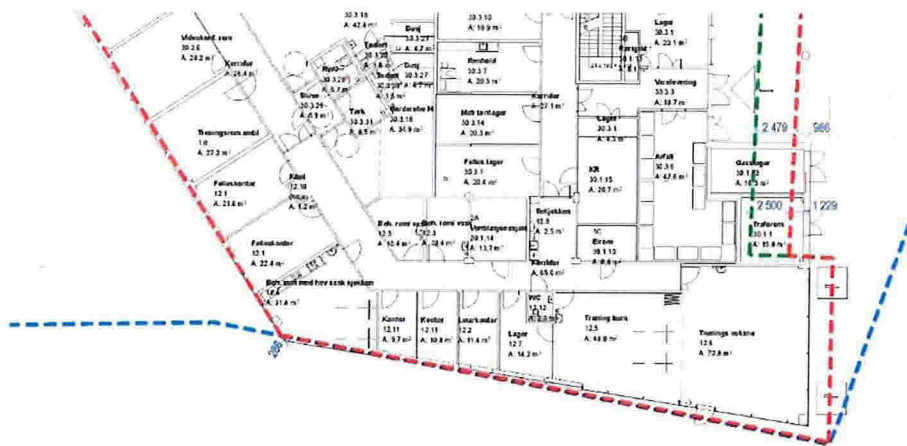
Omsøkte bygg har mindre overskridelser (ca 30-60cm) over formålsgrensen/byggegrensen i gjeldende reguleringsplan. Overskridelsene innebærer at tiltaket kommer inn på arealformål o_SF8, o_ST3 og o_SKV16.

Tiltaket har følgende overskridelser:



Punkter som ligger utenfor formåls/ byggegrensen er markert med sirkler i kart over til venstre. I tillegg til de tre søylepunktene langs allmenningen, er den nordlige enden av hovedinngangen trukket ut ca. 80 cm fra vegglivet, og går derfor utenfor innregulert byggegrense markert med grønt.

I tillegg til det overnevnte er en mindre del av bygget ved traforom og gasslager plassert utenfor formålsgrensen for nivå 2, men er innenfor formålsgrensen i nivå 3. Dette gjelder i byggets sørøstlige hjørne mot parken, se illustrasjon under.



Hensynene bak byggegrensen og formålsgrensen er på et overordnet nivå begrunnet ut fra brannsikringshensyn samt hensynet til naboer, ved at den sikrer rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom, samt tilstrekkelig med lys og luft mellom bygninger. I tillegg vil byggegrensen/formålsgrensen sette begrensninger på byggverkets volum.

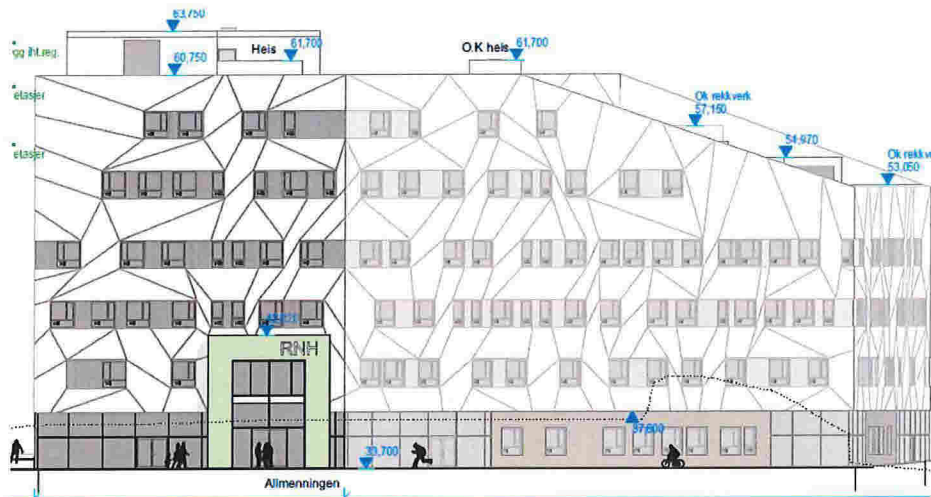
Omsøkte bygg er i hovedsak innenfor regulert formålsgrense og byggegrense. Formålsgrensen for BOP1 ivaretar ikke normale konstruksjonsprinsipper. Formålsgrensen/byggegrensens utforming, med sin mangekantete form og forskjellige vinkler ved hvert hjørne, har gjort det svært vanskelig å holde seg 100% innenfor regulerte byggegrenser og formålsgrenser.

Vi kan ikke se at overskridelsene vil medføre tap av utsikt, lys eller økt innsyn for omkringliggende naboer. I tillegg kan vi bekrefte at brannhensyn er tilstrekkelig ivare tatt, noe som vil fremgå av søknad om rammetillatelse med ansvarlig foretak for brannkonsept som vil være underlagt uavhengig kontroll.

Etter dette har man derfor synliggjort at hensynene bak bestemmelsene det skal dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon er blant annet at valgte løsning innebærer at man visuelt får et retningsgivende og strammere bygg som vender seg mer direkte mot både den planlagte allmenningen og mot Kvassnesvegen. Videre skaper valgte løsning en bedre forbindelse til videre utbygging i tilstøtende områder.

Fordelen ved å plassere inngangspartiet litt utenfor bygningskroppen og byggegrensen, er at man får et mer markert og synlig inngangsparti. Dette er også et flott arkitektonisk element.



Når det gjelder overskridelse mot øst for vertikalnivå 2, er dette et arkitektonisk viktig valg for å opprettholde de rene estetiske linjene som danner bygget.

En annen fordel ved en dispensasjon er at dersom man skulle trukket bygningslivet inn, vil dette innebære at det må gjøres endringer i den bærende konstruksjonen, som vil være svært fordyrende å gjennomføre. Helsehuset skal ivareta et samfunnsnyttig formål, og ut fra et samfunnsmessig kostnadsperspektiv har man derfor valgt å plassere byggverket med et mindre avvik fra arealformål og byggegrense.

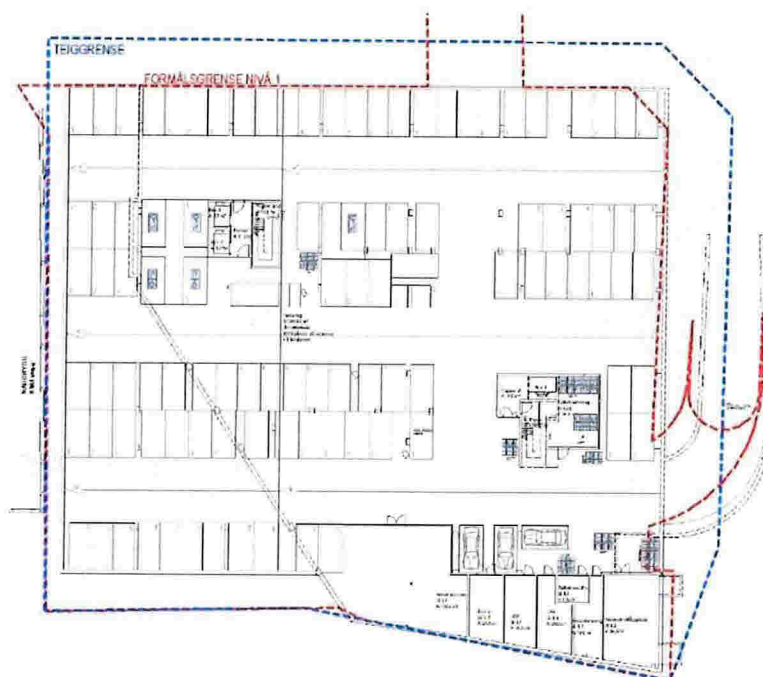
Vi kan ikke se nevneverdige ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Etter dette har man derfor synliggjort at fordelene ved dispensasjon klart overskrider ulempene etter en samlet vurdering. På bakgrunn av dette anmoder vi om at Lindås kommune innvilger dispensasjon som omsøkt jfr. Pbl. § 19-2.

Regulert innkjørsel til parkeringsanlegg

Illustrasjonen under viser kjelleretasjen og innregulert felles kommunal nedkjørsel.

Ettersom prosjektert nedkjørsel er i strid med regulert nedkjørsel, krever tiltaket formelt en dispensasjon fra reguleringslinje «tunell/parkering under bakken (1245)».



Hensynet reguleringslinjen skal ivareta er å sikre tilkomst ned til felles parkeringskjeller i vertikalnivå 1.

Prosjektert innkjørsel ivaretar trafiksikker tilkomst til parkeringsanlegget, og tilsidesetter derfor ikke hensynet bak regulert løsning.

Fordelen med å gi dispensasjon er primært av hensyn til sikkerhet i bruk. Årsaken til at nedkjørselen er prosjektert med en justert utforming i forhold til regulert nedkjørsel er for å kunne ivareta krav fra brannvesenet for egen dør inn til p-kjeller. I tillegg har parkeringsløsningen blitt optimalisert for å kunne oppfylle så mange p-plasser som mulig i henhold til reguleringsbestemmelsene.

Etter dette har man synliggjort at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og vi anmoder at kommunen innvilger dispensasjon jfr. Pbl. § 19-2.

Fasadelengde

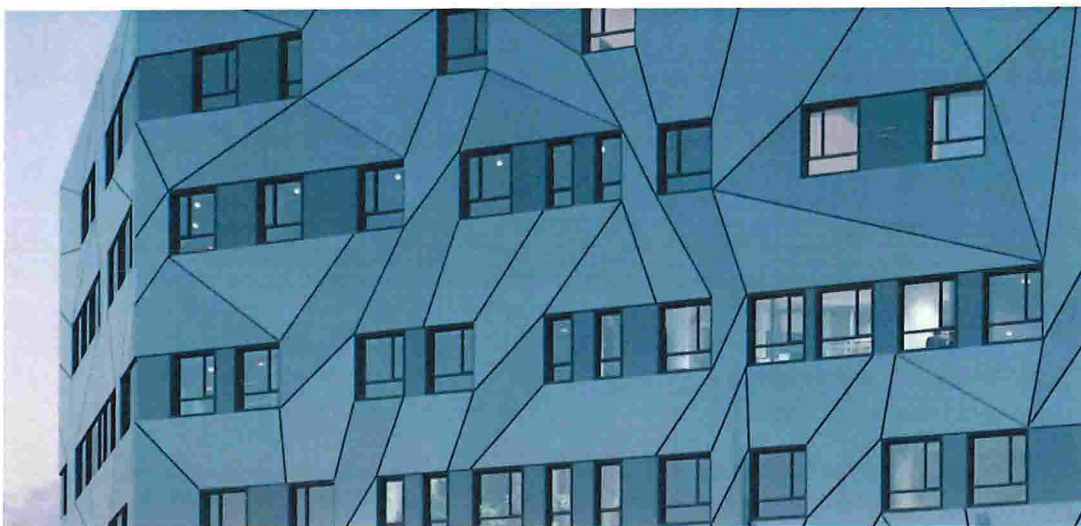
Reguleringsplanen pkt. 1.3.1 jfr. 1.4 bestemmer følgende:

«Delområda kan byggjast ut med dei krav til byggjgrenser og fasadelengder som er gjeve i tabellen under, jf. punkt. 1.4. Der byggjgrensa ikkje går fram av plankartet, ligg ho i føremålgrensa.»

o_BOP1	Offentlig eller privat tenesteyting	400% BRA	K + 56 mot nord, 5 etasjer Maks. 50% K + 60. 6 etasjer K + 51 mot PRK, 4 etasjer	Bygg skal plasserast i føremålgrensa mot SKV7, SKV16 og ST3 der det ikkje er sett byggjgrense MF 50m
--------	-------------------------------------	----------	--	---

Maks fasadelengde er satt til 50 meter. Tiltaket har en fasadelengde på 55,8M mot Kvassnesveien i nord og 61,7M mot nedkjøringsrampen i øst, og krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen pkt. 1.3.1 jfr. 1.4.

Hensynene regulert fasadelengde skal ivareta er primært å ivareta visuelle kvaliteter og sikre at bebyggelsen ikke får monotone, lange fasader uten oppbrudd.



For å oppnå byggets stramme, homogene fasade er det arkitektonisk viktig at fasaden er gjennomtenkt og helhetlig. Fasaden er gitt en kledning av aluminium i et fasettert ubrutt mønster som tar i bruk hele fasadeflaten. Estetisk begrunnet, må derfor fasadene være uten noen form for oppdeling i form av vertikale linjer, og som et resultat blir fasadelengden noe lengre enn 50M som er regulert.

Fasadegrepet fremheves med en begrenset materialbruk:

- Sandwichelementer i naturelokstert aluminium med forskjellige grader av blankhet er byggets hovedmaterial. For å gi spill i fasadene varierer én platenes overflate fra speilblank til matt.
- Skiferkledning i plan 1 gir bygget en trygg og solid base. Dette er et utprøvd og gjenkjennbart material, med et moderne samtidsrettet uttrykk.
- Structural glazing (glass) i minst 50 % av plan 1 iht regulerings bestemmelser.

- Aluminiumskledde vinduer og vindusfelt fra plan 2 til 6 gitt en RAL farge av arkitekt.
- Rustfritt stål eller emaljert glass ved hovedinngang. Materialvalg ved dette punktet kan endre seg.

Materialets fasetterte homogenitet gjenspeiler byggets omgivelser, samtidig som det forsterker det nye byrommet; allmenningen ned mot det framtidige parkanlegget. Man oppfyller med det valgte arkitektoniske grep planens intensjon om at fasadeutformingen skal bidra til bymessig mangfold og aktivitet med inngang direkte fra gateplan.

Selv om fasadelenden er lengre, har arkitekt klart å oppnå et arkitektonisk uttrykk av svært høy kvalitet, og man vurderer derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er at man muliggjør realisering av et bygg med svært høye arkitektoniske kvaliteter, og som samtidig ivaretar byggets komplekse og innholdsrike romprogram. Romprogrammets innhold og bredde ga lite plass til reduksjon av bruksareal. Det ble ansett som viktig, ut i fra et samfunnshensyn, å kunne oppfylle romprogrammet for å sikre en synergi mellom fagavdelinger og tjenestelinjer. Husets komplekse og mangeartede innhold skal stimulere til en fremtidsrettet mulighet for samarbeid på tvers av fag og tjenestelinjer, for igjen å kunne gi brukerne best mulig behandling og oppfølging. Byggets estetiske uttrykk gjenspeiler denne filosofien.

Vi kan ikke se nevneverdige ulemper med å innvilge dispensasjon og har vist at det er klare fordeler med den utforming bygget skal få. På bakgrunn av dette har vi synliggjort at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og vi anmoder om at Lindås kommune innvilger dispensasjon som omsøkt jfr. Pbl. § 19-2.

Høyde og takutforming

Tabell 1.4 i reguleringsbestemmelsene er det oppgitt at maksimal byggehøyde for BOP1 er målt i M+moh,

- K+56 mot nord, 5 etasjer.
- Maksimum 50% K+60, 6 etasjer
- K +51 mot PRK, 4 etasjer.

For å kunne oppnå krav til nødvendige tekniske føringer og universell tilgjengelighet, er det vurdert som nødvendig å løfte gesimshøydene 1M på plan 5 og 6 og 2M på plan 4. Dette har resultert i følgende kotehøyder:

- **Fra K+56 til K+57** mot nord, 5 etasjer.
- Maksimum 50%, **Fra K+60 til K+61**, 6 etasjer
- **Fra K+51 til K +53** mot PRK, 4 etasjer.

Hovedhensynet bak bestemmelsen om bebyggelsens høyde er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger. Bestemmelsen vil også ha betydning for bygningsvolumet.

Helsebygget er det første høye bygg som blir etablert innenfor planområdet. Mesteparten av den omkringliggende bebyggelsen er per i dag lave enn helsehusets regulerte høyder. Omkringliggende

bebyggelse er i tillegg regulert lavere enn helsehuset i gjeldende plan. En mindre endring i høyde for å ivareta nødvendige tekniske føringer og universell utforming vurderes derfor ikke å få vesentlig betydning på naboers lys- og utsiktsforhold. Videre har man trukket bygget inn på vestsiden, slik at det er plassert godt innenfor formåls grensen. Ved å gjøre dette grepet vil man oppnå mer åpenhet mot Kvassnesstemma, og mer luft og lys mellom bebyggelsen. Dette vurderes også som svært positivt for sikt linjer og lys.

Vedlagte soldiagram viser at foreslått høyde har minimal påvirkning på sol og skygge for naboeiendommene.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Et vesentlig poeng og betydelig fordel ved valget om å øke høydene er knyttet til GOFF krav. Gjeldende plangrunnlag med tilhørende Kvalitetsplan og Mulighetsstudie Grøntstruktur Knarvik Aust, har en overordnet strategi med høye ambisjoner om å kunne etablere en stor grad av grøntstruktur, rikt naturmangfold og høy trivselsfaktor. GOFF krav som stilles til helsebygg tomta, BOP1, er meget krevende. Bygningsstrukturen gir lite plass for utomhus areal og grøntstruktur rundt bygget. Det er foreslått tatt i form av utvendig atrium og ved å utforme takets oppbygging til å kunne plante stedartede vegetasjon og naturmangfold. Bygningens regulerte etasjehøyder Moh+K stilt til plan 4, 5 og 6 gir lite eller ingen plass til justeringer og tilpasninger av de tekniske behovene. Dette samtidig som prosjektet skal iht 1.7.1 i reguleringsbestemmelser oppnå krav til tilgjengelighet på takterrasser som stilles til universell utforming.

Ved å heve taket vil man ivareta GOFF hensyn, og i tillegg oppfylle kravet til universell utforming. Heving av tak vil også gi nødvendig plass til tekniske føringer. Dette anses som tungtveiende klare fordeler som må vektlegges i dispensasjonsvurderingen.



Selv om man hever høyden ivaretar likevel bygget sin integritet og planens intensjon, ved at den proporsjonelt er bevisst utformet med den høyeste delen mot nord og Kvassnesvegen, og den laveste delen trappet ned mot sør og den fremtidige parken. Tiltakshaver har hatt et ønske om at taket skal være utformet som én gjennomgående linje som avslutning mot himmelen, for å slik understreke det fremtidsrettede uttrykket. Dette istedenfor en avtrapping over tre etasjer som regulert. Dette grepet er med på å komplettere byggets homogene estetiske uttrykk. Ved å trekke fasadene ytterligere opp så de også kan fungere som rekkverk, slipper vi et oppstykket og masete uttrykk med brutte linjer. Løsningen blir noe høyere enn regulert, men alle fasadene spiller sammen med sine proporsjoner og er med å slik deskalere bygget i sin situasjon i forhold til omgivelsene.

Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdige ulemper ved å innvilge dispensasjon. Man har nå også synliggjort at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon jfr. Pbl. § 19-2.

Lausmasser på tak

I pkt. 1.6.4 fremgår følgende:

«Dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast slik at dei toler oppfylling med eit lag med lausmassar på 80 cm.»

Med henvisning til argumentasjonen over vedrørende takhøyder, viser det seg at regulerte høyder gir liten eller ingen plass til justeringer og tilpasninger av de tekniske behovene og tilpasninger i forbindelse med tilgjengelighet og universell utforming. Det er derfor ikke mulig å oppfylle reguleringsbestemmelse 1.6.4 for tak, allmenning og atrium.

Hensynene bak kravet er å muliggjøre beplantning på utomhusarealer.

Ved å etablere grøntstruktur på tak i form av en overflate tilegnet stedsegnete arter og naturmangfold, er det ikke behov for 80cm lausmasse. Det er altså mulig å beplante arealene uten å oppfylle kravet i reguleringsplan, og vi vurderer derfor at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon, er at dette ivaretar en mer bærekraftig løsning, i tråd med Plan og bygningslovens formålsbestemmelse. Man oppnår GOFF kravet ved å etablere grunnlag for stedegne urter og stauder i en lausmasse på 20 cm. Lausmasse av denne størrelsen vil også egne seg bedre på værutsatte områder, for eksempel på uteareal på tak.

Vi kan ikke se at det foreligger ulemper ved å innvilge dispensasjon.

Pbl. § 19-2 anses oppfylt, og vi anmoder om at kommunen innvilger dispensasjon slik omsøkt.

Subsidiær dispensasjon - Parkering

Krav til parkering er regulert av pkt. 1.8.2 i reguleringsplanen. Det er ikke et eget formål for helsehus, og man har derfor beregnet ut parkeringskravet ut i fra de funksjonene bygget skal tilby.

I pkt. 1.8.2 fremgår følgende:

«Parkeringsplassar skal opparbeidast i samsvar med tabellen under. Krav til **bilparkering er maksimumskrav** og for **sykkelparkering minimumskrav**. Der krav er oppgitt som eit intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav til talet på plassar.»

Føremål / verksemd	Eining	Bil	Sykkel
Bustad	100 m ² BRA	1.2	2
Omsorgsbustad	Pr. bu eining	1	1
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	20-35	6
Kontor	1000 m ² BRA	12	7
Industri	1000 m ² BRA	8	2
Restaurant / pub/kafé	1000 m ² BRA	4	2
Mosjonslokale	1000 m ² BRA	10	4
Hotel	Gjesterom	0.6	2
Gatekjøkken	Årsverk	5	0.2
Bensinstasjon	Årsverk	1.2	0.2
Sjukehus	Seng	0.6	0.1
Sjukeheim	Seng	0.5	0.1
Kino / teater / forsamlingslokale	Sitjeplass	0.3	0.2

Vår klare oppfatning er at det ikke stilles minimumskrav til parkeringsplasser innenfor planområdet, der krav ikke er oppgitt som intervaller, slik det ordrett fremgår av reguleringssteksten. Ettersom helsehuset har et areal på 110 m² som inngår i formål «forretning, handel, kjøpesenter», stiller reguleringsplanen krav til 20 plasser for bil for omsøkte tiltak.

I parkeringskjelleren er det avsatt 105 biloppstillingsplasser, og det er derfor på det rene at kravene til biloppstillingsplasser for omsøkte tiltak er oppfylt.

I forhåndskonferansen fikk vi opplyst at kommunen tolker bestemmelsen slik at parkeringskravet må anses som et minimumskrav, og ikke et maksimumskrav slik som det fremgår direkte av bestemmelsen.

Dersom vi beregner kravet til parkering med utgangspunkt i at parkeringsplasskravet må tolkes som et minimumskrav, krever tiltaket 129 plasser.

Det foreligger ut i fra kommunens praksis et avvik på 24 plasser. Dersom man legger til grunn kommunens tolkning krever tiltaket dispensasjon fra pkt. 1.8.2 i reguleringsplanen, og det søkes derfor subsidiært om dispensasjon for parkeringskravet for bil.

Hensynene parkeringskravet skal ivareta er å sikre at det blir avsatt areal til parkering i samsvar med det behov som tiltaket genererer. Dersom tiltaket utløser krav om parkering uten at det kan anses å medføre et reelt behov for parkering eller et økt behov for parkering, kan det være grunnlag for dispensasjon.

Tiltakshaver har utført en kartlegging av hvilket parkeringsbehov helsehuset faktisk vil ha. Det er høyt fokus på at det skal være tilstrekkelig antall parkeringsplasser, særskilt for pasienter og besøkende.

Kartleggingen viser at helsehuset trenger 70 plasser til pasienter og besøkende. Dette tilsier at det er tilgjengelig 35 plasser for de ansatte.

Tiltakshaver har allerede informert fremtidige leietakere, at det vil være begrenset antall parkeringsplasser tilgjengelig for de ansatte. Det skal derfor innarbeides interne rutiner for hvem som kan benytte seg av de tilgjengelige plassene. Det vil være fokus på at tilstrebe at ansatte samkjører til jobb, bruker offentlige transportmidler og sykler/går til jobb.

Etter dette har man synliggjort at tiltaket har tilstrekkelig parkering i forhold til det behovet tiltaket genererer, og at hensynene bak parkeringskravet derfor ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Videre vurderes det også at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Parkeringskravet er fastsatt ut fra en avveining mellom behov for parkering opp mot overordnet miljømål om reduksjon i biltrafikk, tilgjengelighet med alternative transportmidler og målsetting om en god arealutnyttelse.

Eiendommen ligger sentralt i Knarvik sentrum, hvor der foreligger et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet og hvor det gjennom områdeplanen stilles krav om tilrettelegging for syklist og gående. Sykkelparkeringskravet på 70 plasser er dokumentert oppfylt i kjeller på bygget.

Det er klare statlige mål om at det i sentrale knutepunkt skal skje en vekst uten økt biltrafikk. Dette bidrar til redusert energibehov og klimautslipp og tilrettelegger for en miljøvennlig delekultur.

Tiltakshaver har tilstrebet å realisere mest mulig parkering innenfor det arealet man har, men har også et ønske å fremme tiltak som er til det beste for miljøet. Det er i detaljprosjekteringen derfor et stort fokus på at sykkelparkeringskravet skal ivaretas, og en ambisjon om å oppfordre ansatte i bygget til å bruke sykkel og reise kollektivt til jobb.

Dersom det skal etableres flere parkeringsplasser i bygget, innebærer dette at det må etableres en ytterligere parkeringsetasje under bygget. Denne muligheten er vurdert, men det viste seg at dette ville innebære uforholdsmessige store kostnader i forhold til antall parkeringsplasser det var mulig å oppnå. Blant annet begrunnet i at en nedkjøringsrampe til et til plan, også spiser areal fra første parkeringsplan. I tillegg foreligger det problemer knyttet til grunnvannstanden ved å realisere en til parkeringsetasje.

En annen årsak til at det ikke har vært mulig å realisere 129 plasser, er at det er innregulert en kjørebane gjennom etasjen, som skal gi tilkomst til fremtidig parkering nord for eiendommen. I møter med kommunen har det blitt opplyst om at det nå trolig ikke vil være aktuelt å benytte denne tilkomsten til fremtidig parkeringsanlegg. Likevel har man i prosjektet måtte ta hensyn til dette ved plassering av bærende søyler og konstruksjoner i byggverket. Dersom det ikke var nødvendig å frigjøre dette arealet til fremtidig tilkomst, er det på det rene at det hadde vært mulig å realisere flere parkeringsplasser.

Samlet sett kan det ikke sies å foreligge noen nevneverdige ulemper med å gi dispensasjon fra parkeringskravet i dette tilfellet da en redusert parkering har miljømessige og samfunnsmessige fordeler som nevnt over.

Etter en samlet vurdering må konklusjonen bli at det foreligger overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra parkeringsvedtektene i foreliggende sak jfr. Pbl. § 19-2, og det anmodes om at det innvilges dispensasjon som omsøkt.

Oppsummering

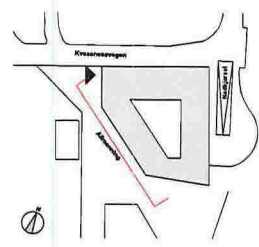
Med henvisning til argumentasjonen over har man synliggjort at dispensasjonsbehovet har oppstått som følge av forhold som har gjort seg gjeldende i detaljprosjekteringen. Prosjektet har hatt som mål å tilstrebe å holde seg innenfor reguleringsplanens rammer. Dispensasjonene er ikke en konsekvens av at man prøver å realisere mer enn det planen åpner for, men heller at man får et godt og funksjonelt bygg i tråd med planens intensjon. I denne sammenheng er det viktig å fremheve at tiltaket er godt innenfor tillatt utnyttelsesgrad.

Som vist i drøftelsene over, vil ikke omsøkte dispensasjoner hverken samlet eller hver for seg komme i strid med de intensjoner og hensyn planen skal ivareta. Videre vurderer man at fordelene ved tilpasningene som er gjort er betydelige. Dispensasjon kan derfor innvilges som omsøkt med hjemmel i Pbl. § 19-2.

Med vennlig hilsen
Sweco Norge AS



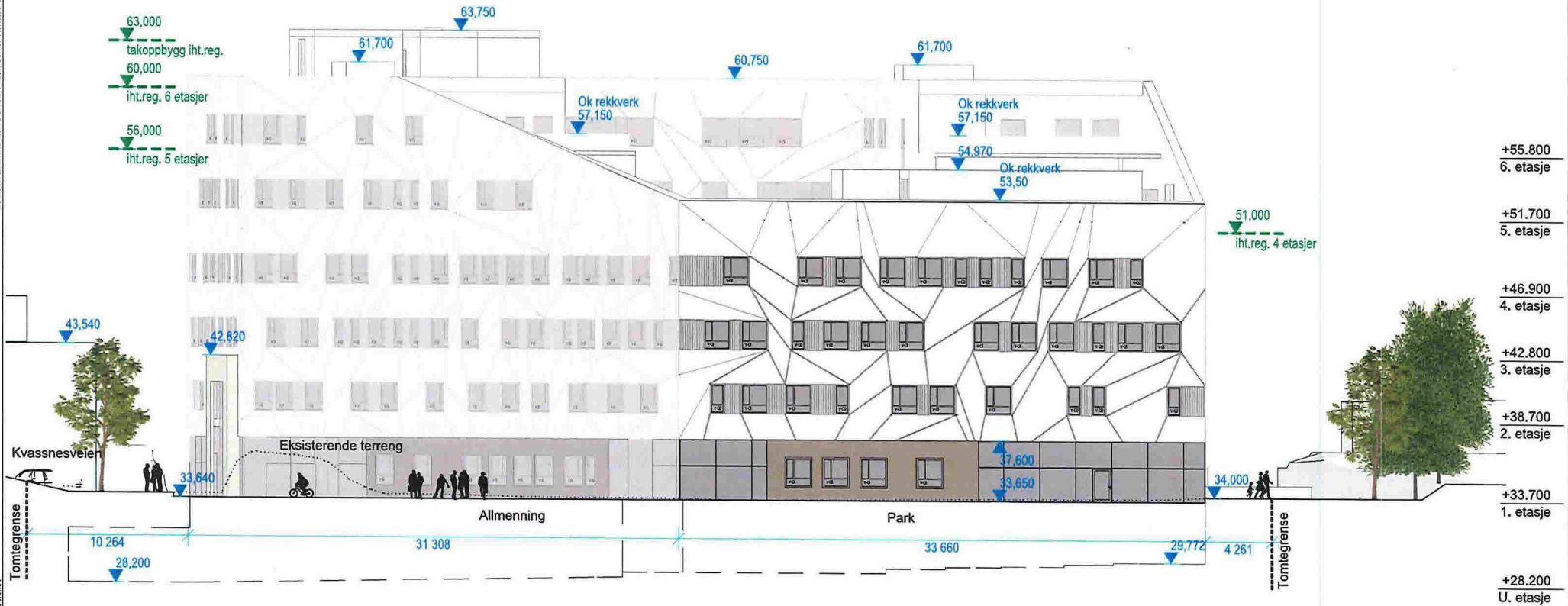
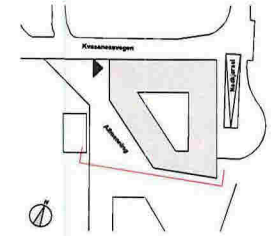
Ingrid Sævoid Moe
Seniorrådgiver/Jurist
Byggesak- og eiendomsrådgivning

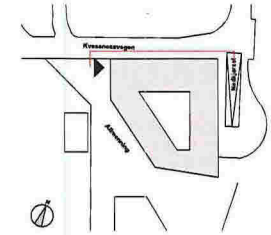


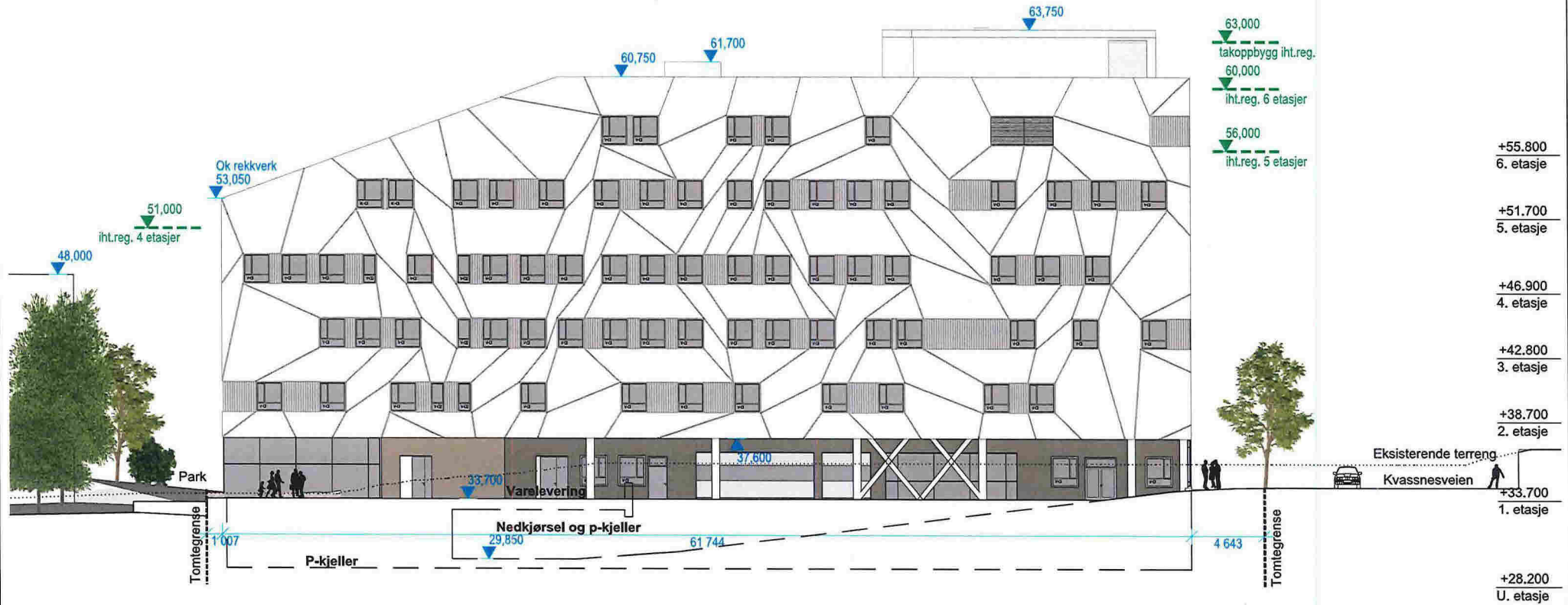
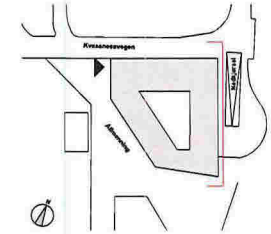
BIM Server: M:\1D-BILDERGEN - BIM Server\19\Helse-Omsorg\62035_R\H

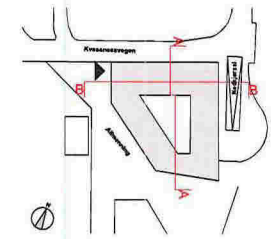
P\k\k\k\ 20.03.2017 av mm01

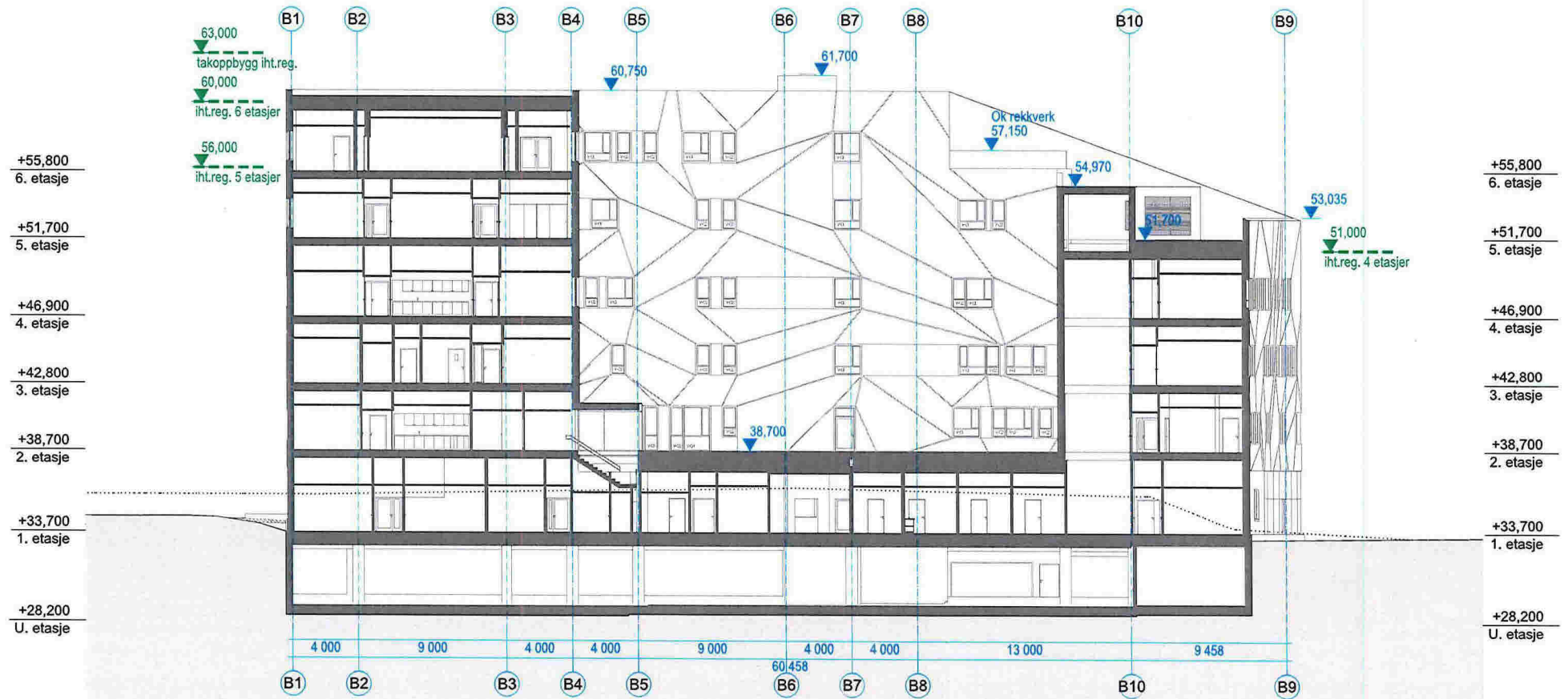
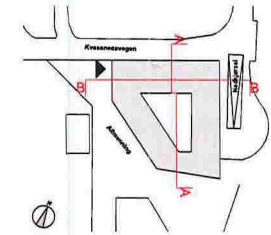


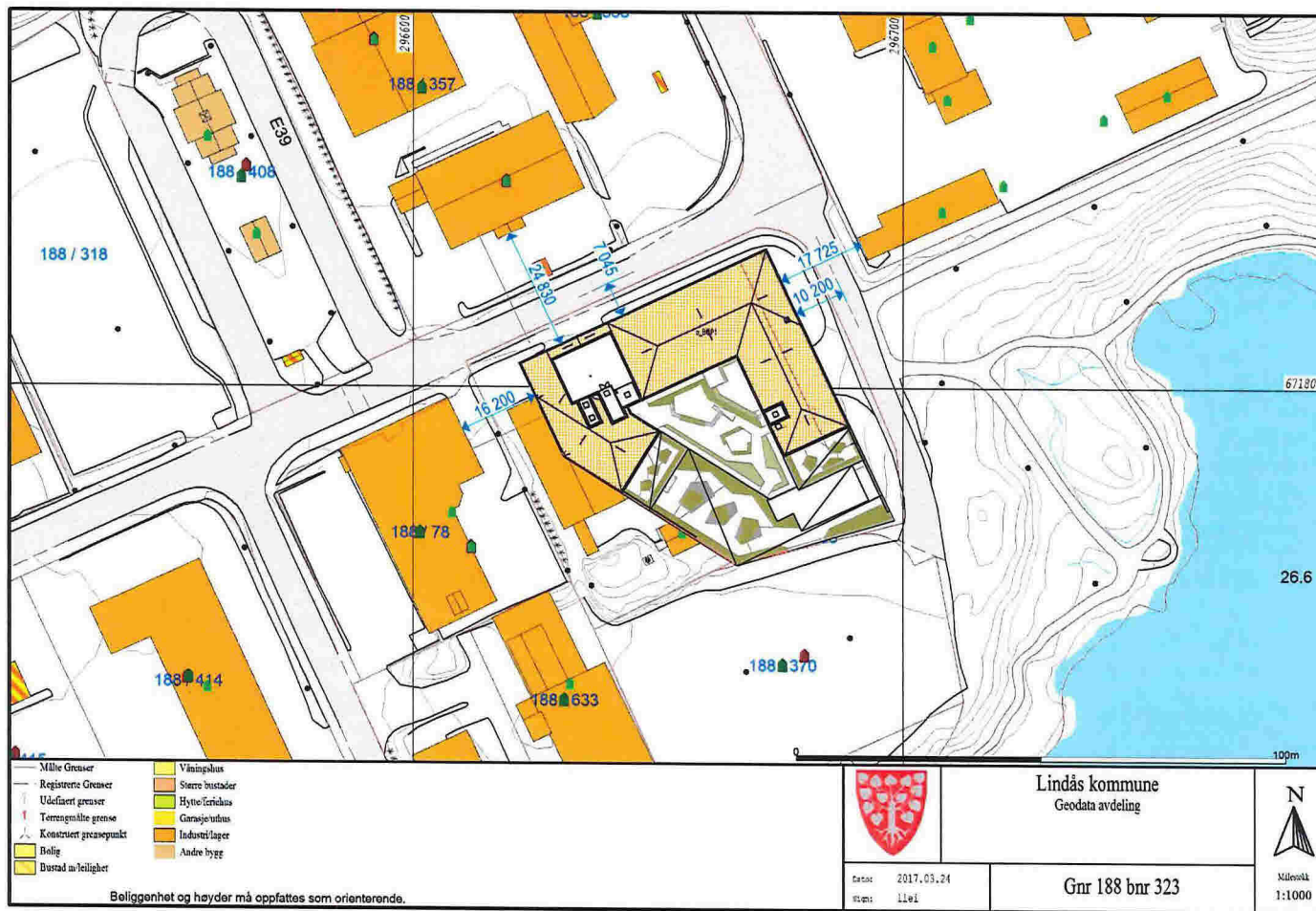


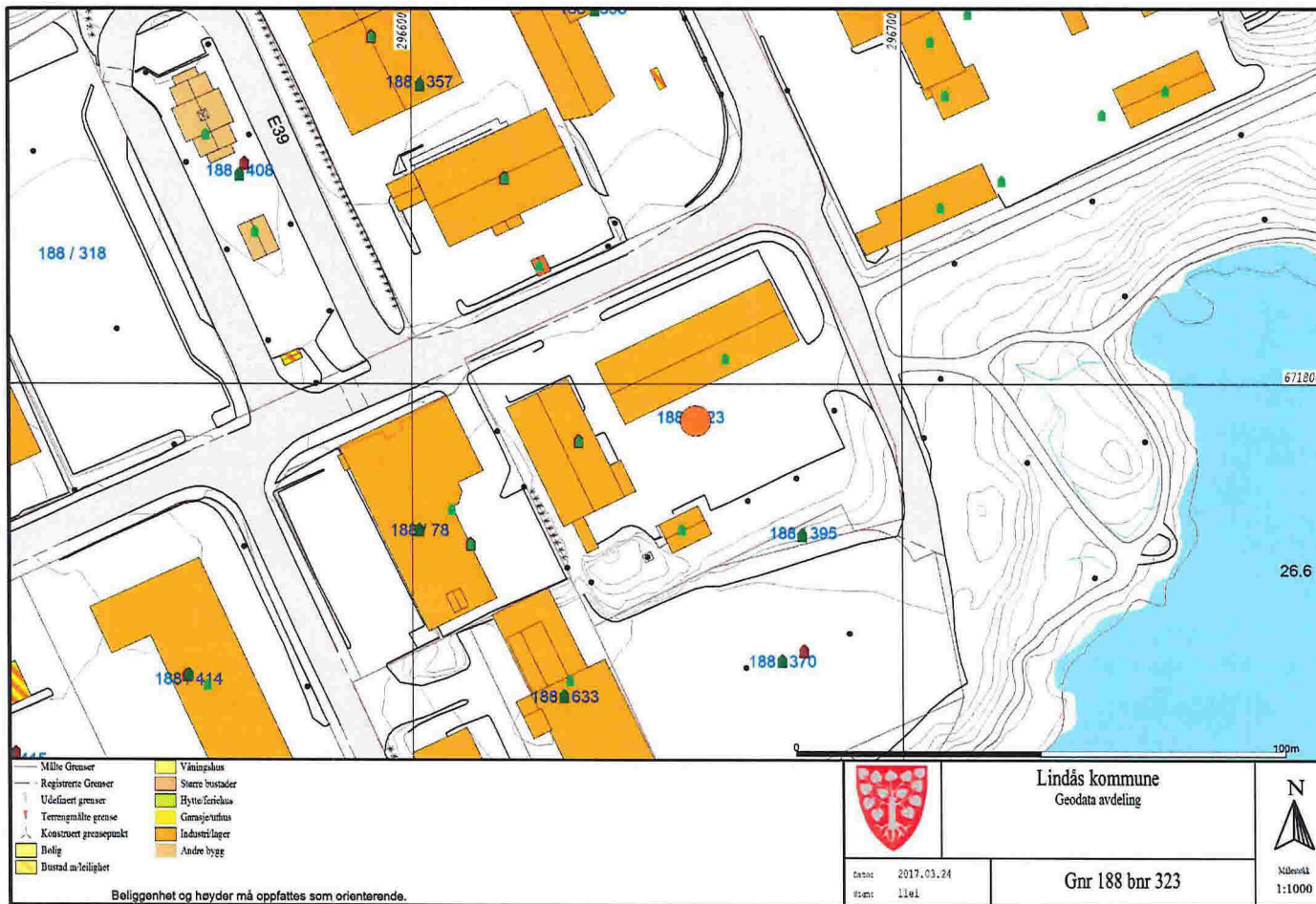


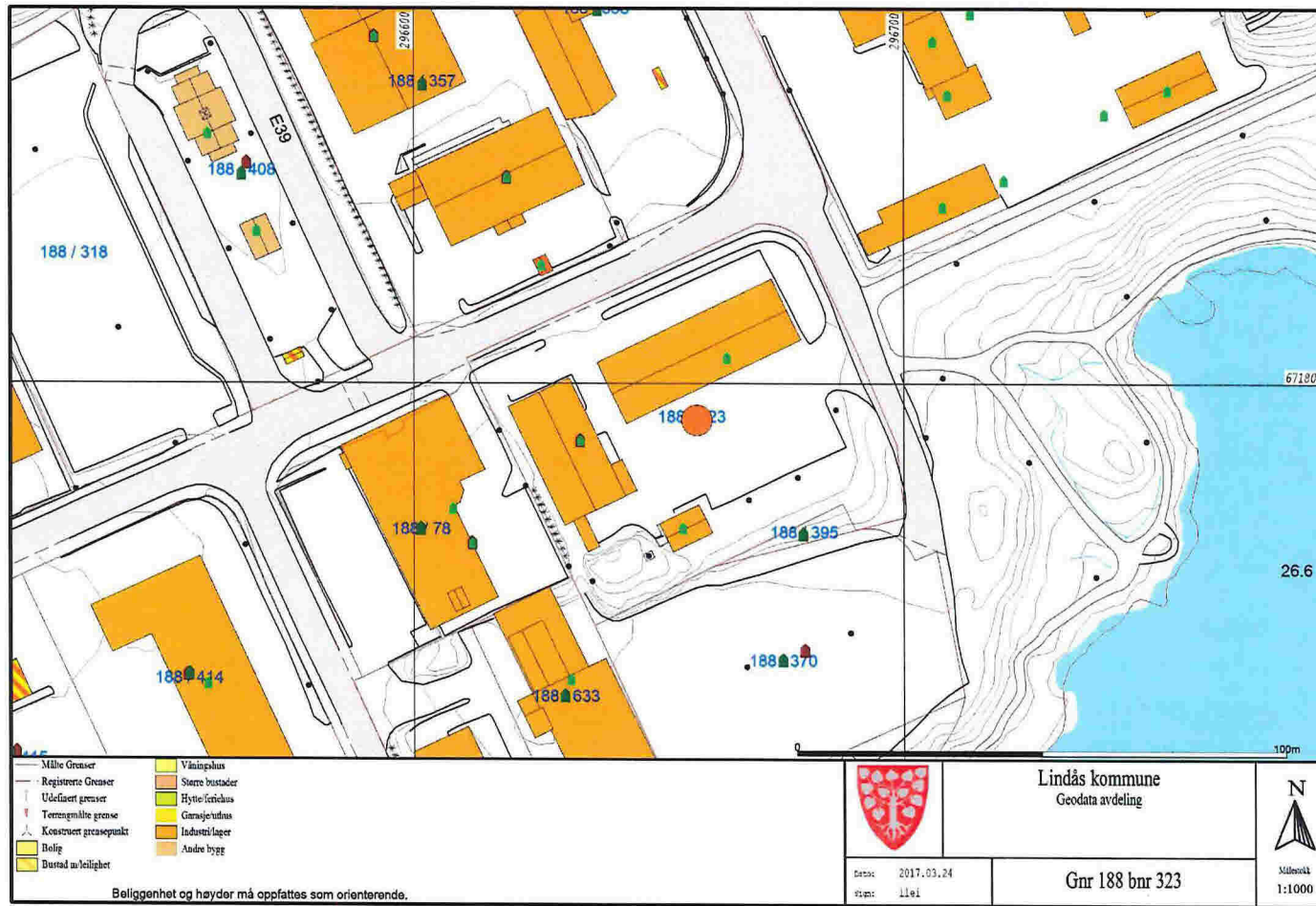






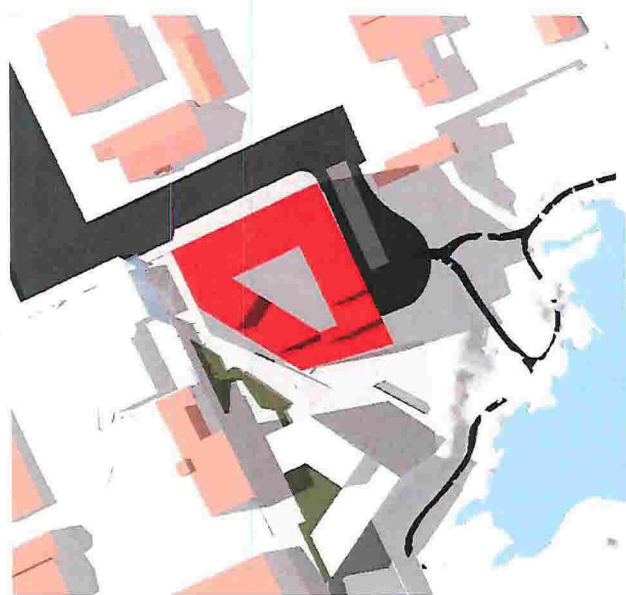




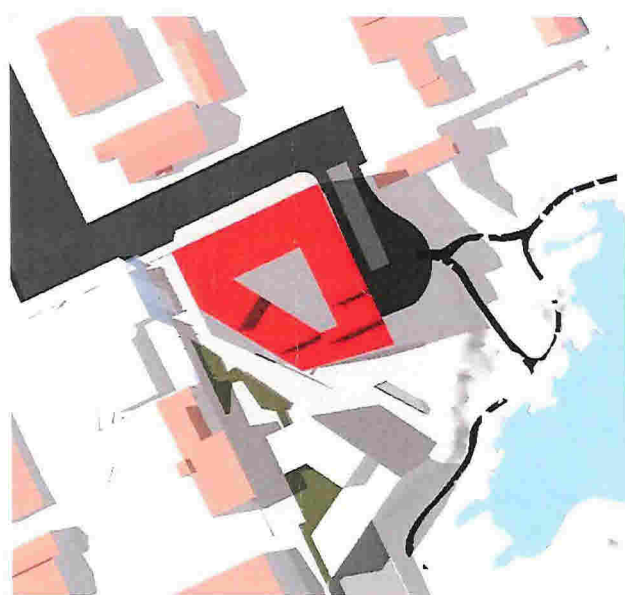




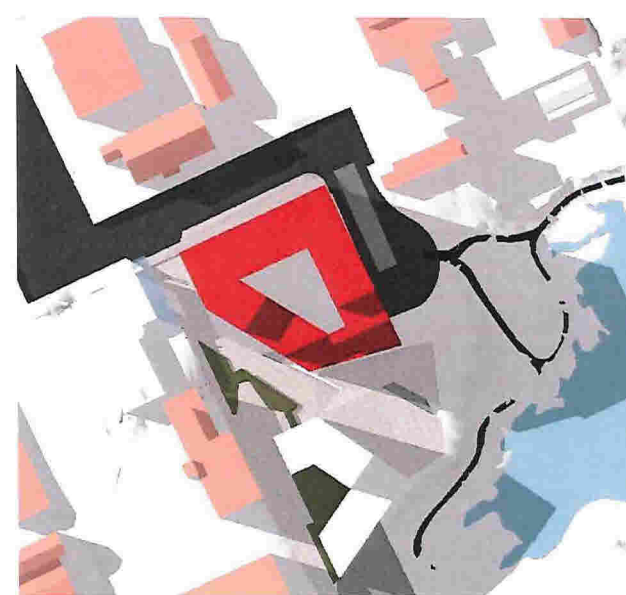
Regulert



Mai 21, kl. 18:00

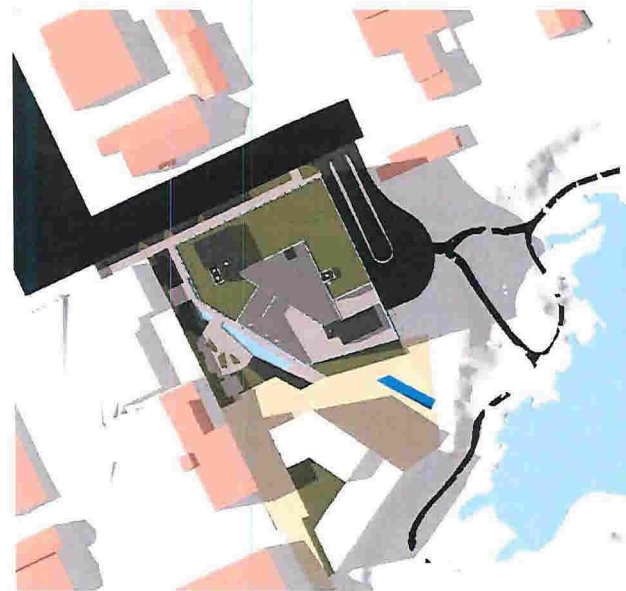


Juni 21, kl. 18:00

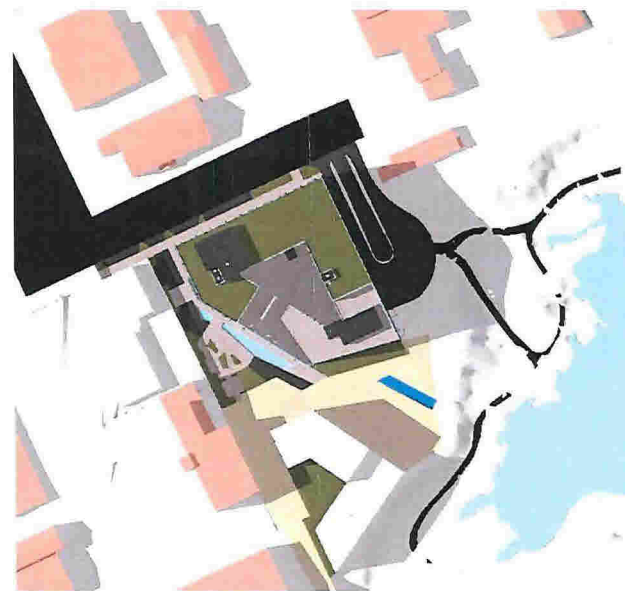


Juni 21, kl. 20:00

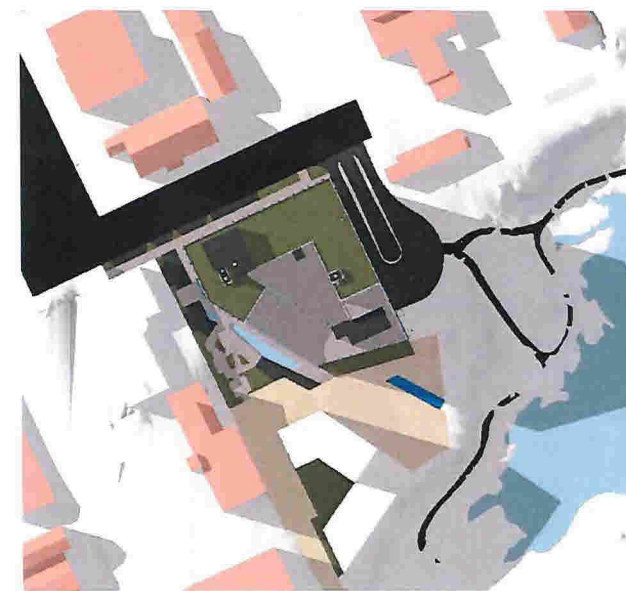
Foreslått regulering



Mai 21 kl. 18:00



Juni 21 kl. 18:00



Juni 21 kl. 20:00

LINKARKITEKTUR
Multiconsult COWI

Team Bergen
 Dreggaallmenningen 10/12
 5003 Bergen
 Telefon: +47 55 57 34 00
 E-post: bergen@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975 999 726

Rev.	Dato	Revisjon gjelder	Tegnet av	Kontr.	Godkj.	Prosjektnr: 62035	Tegningstatus: FORPROSJEKT									
						Prosjekt: Region Nordhordland Helsehus	Tegning: Sol og skygge Bygg									
						Dato: 24.02.17	Tegnet: ZN	Kontr.: ARB	Godkj.: ARB	Ansv.: GH	Mål:	pros.nr: 62035	fag: ARK / IARK	tegn: 34	etg/det:	rev: