

Sweco Norge AS  
Fantoftvegen 14P  
5072 Bergen  
v/ Ingrid Sæveld Moe

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: GJB

Oppdrag nr: 292

Dato: 7.4.2017

## Merknad til nabovarsel Region Nordhordaland Helsehus IKS

På vegne av vår oppdragsgiver Coop Hordaland SA viser vi til mottatt nabovarsel / dispensasjonssøknad for oppføring av nytt helsehus på eiendommen gnr 188 bnr 323 og 395 i Lindås kommune. Coop Hordaland SA er hjemmelshaver til eiendom 188 bnr 357 innenfor område BAA i områdeplan for Knarvik sentrum. Vi ønsker i den anledning å komme med merknad til mottatt nabovarsel.



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 plasseres i føremålsgrensa mot SKV7, SKV16 og ST3 der det ikkje er sett byggegrense MF 50m
--------	-------------------------------------	----------	--	--

*Utklipp fra gjeldende områdeplan Knarvik Sentrum*

### Dispensasjon fra formål og byggegrense

Vi forstår varselet slik at byggegrense i det nordvestre hjørne er overskredet med ca. 80 cm samt at hovedinngangen fra Allmenningen o\_ST3 er lagt 80 cm utenfor byggegrensen. Overskridelsen isolert sett er akseptabel. Imidlertid vil endringen medføre en lengre fasade mot Kvassnesveien, som ytterligere kommer i konflikt med den satte maks fasadelengde MF på 50 meter.

---

## **Regulert innkjørsel til parkeringskjeller**

I henhold til områdeplan har felt BAA adkomst til sitt parkeringsanlegg via denne innkjørselen. Det forutsettes at utformingen ivaretar alle de tekniske krav. I tillegg ønsker vi å påpeke viktigheten av en godt synlig, åpen og tiltalende utforming som inviterer til bruk. Det vil være viktig med god skilting som klart synliggjør adkomst til felles parkeringsanlegg.

## **Fasadelengde**

Fasade mot Kvassnesveien vil være svært viktig for område BAA. Spesielt hensynet til de visuelle kvalitetene og monotone lange fasader uten oppbrudd må ivaretas. Vi er litt usikker på om byggets stramme, homogene fasade i tilstrekkelig grad ivaretar dette hensynet. BAA er tilrettelagt for et boligkvarter. Det nye helsehusets fasadeutforming vil bli mange leiligheters direkte utsikt. Viktigheten av en fasadeutforming som danner gode og inviterende byrom må i større grad vektlegges. Byggets lengde bør ikke overskride fastsatt lengde på MF50 langs Kvassnesveien og bruk av reflekterende fasadekledning må unngås.

## **Høyde og takutforming**

I henhold til reguleringsbestemmelsene er det angitt en maks byggehøyde mot Kvassnesveien i nord på kote +56. Det søkes om dispensasjon for å øke byggehøyden til +57 i dette området. I henhold til vedlagte fasadetegninger er bygget utformet med en fasade mot Kvassnesveien på 6. etasjer og en byggehøyde opp til kote +60.75. Det er ikke søkt om dispensasjon for en ekstra etasje og byggehøyde mot nord til kote +60.75. Som nevnt i dispensasjonssøknaden er hovedhensynet bak bestemmelser om byggets høyde å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger. En ekstra etasje mot Kvassnesveien i nord og mot område BAA vil ha en vesentlig innvirkning på byrommet i denne delen av Kvassnesveien. Fasadens lengde og bredde vil danne en helhetlig vertikal flate på ca. 1500 m<sup>2</sup>. Det ville vært ønskelig med en noe mer deskalert, inviterende og dempet utforming av denne viktige fasaden.

## **Løsmasser på tak**

Man har tidligere i dispensasjonssøknaden henvist til behov for en økning i byggehøyde for å ivareta universell adkomst til atrium og tekniske løsninger i henhold til krav satt i GOF. Det søkes så om dispensasjon i GOF sine krav til etablering av løsmasser på tak. Krav i GOF er krevende for en enhver utbygger innenfor områdeplanen. Etablering av takterrasser og takhager med betydelig vegetasjon medfører behov for økte dimensjoner, krevende tekniske løsninger og gir økt byggekost. En dispensasjon fra dette kravet vil danne presedens for samtlige nye bygg i området. Etablering av en frodig takhage i helsehuset vil være en svært viktig trivselsfaktor for brukere, besøkende og ansatte.

## **Parkering**

Helsehuset skal ivareta et bredt behandlingstilbud for ni ulike kommuner og skal dekke et stort geografisk område. I tillegg skal huset være døgnbemannet. Det er følgelig av stor viktighet at helsehuset har tilstrekkelig med parkeringsplasser tilgjengelig for sine brukere og ansatte. Brukerne har i større eller mindre grad helsemessige utfordringer som kan vanskeliggjøre bruk av kollektive løsninger parallelt med at kollektivdekningen fra helsehuset videre ut til den enkelte kommune er begrenset. Kollektivstasjonen er også ikke i umiddelbar nærhet. Redusert kollektivdekning i deler av døgnet vil medføre økt behov for bruk av bil. Man kan ikke forvente at brukere, besøkende og ansatte skal sykle til helsehuset gjennom hele året uavhengig av vær og vind. Det er i områdeplan for Knarvik tilrettelagt for at man skal etablere større felles parkeringshus under ny bebyggelse og offentlige torg. Hovedtanken er at nye parkeringsanlegg skal etableres under den enkelte eiendom og ferdigstilt fremstå som et helhetlig anlegg. Hovedinngang i øst er satt under helsehuset. Vi har i reguleringsprosessen ønsket tilkomst til parkeringsanlegg for BAA på egen eiendom. Dette har vært vanskelig å få gjennomslag for og i dag er adkomst som vist på områdeplan. Vi har ikke mottatt informasjon om at denne nedkjørselen ikke skal benyttes som regulert. Vi stiller oss imidlertid svært positiv til om man foretar endringer som tilsier adkomst til BAA direkte fra Kvassnesveien. Helsehuset er det første store bygget som skal etableres i Knarvik sentrum. Man har nå anledning til å etablere et ekstra parkeringsdekke under hele bygget. Dette bør realiseres. Ved en slik løsning reduseres risikoen

---

for de øvrige utbyggere i området. Slik områdeplanen i dag er lagt opp forutsetter det at alle eiendommene må utbygges parallelt. Eksempelvis vil en manglende utbygging på BAA gi begrenset tilgang til parkeringsplasser og videre tilgang til fremtidig parkeringsanlegget fra øst. Etableres en ekstra underliggende parkeringsetasje på helsehuset vil man sikre flere parkeringsplasser til bygget i seg selv og til den fremtidige utbyggingen i Knarvik Sentrum. Kostnadene til etablering og drift av parkeringsplasser under et helt nytt bygg anses som lavere en etablering under torg. Vi er følgelig av den klare oppfatning av at det ikke må gi dispensasjon fra krav til parkeringsdekning for helsehuset. Beregning av antall parkeringsplasser må gjennomgås og kvalitetssikres i forhold til det reelle behov.

### **Oppsummert**

Coop Hordaland SA har som følge av overstående følgende merknad til mottatt nabovarsel/ dispensasjonssøknad.

#### **1. Dispensasjon fra formål og byggegrense**

Mindre overskridelser på inntil 80 cm i forhold til regulert byggegrense er akseptabel.

#### **2. Regulert innkjørsel til parkeringskjeller**

Viktig at denne ivaretar alle tekniske krav samt utformes med god skilting som klart synliggjør adkomst til felles parkeringsanlegg.

#### **3. Fasadelengde**

Maksimal fasadelengde på MF50 bør opprettholdes mot Kvassnesvegen. Reflekerende materialer må unngås.

#### **4. Høyde og takutforming**

Regulert byggehøyde og etasjeantall mot Kvassnesveien må opprettholdes. Fasade mot Kvassnesveien bør deskaleres.

#### **5. Løsmasser på tak**

Mulighet for å kunne etablere takhager og vegetasjon utover gress og stauder må opprettholdes. Dispensasjon vil danne presedens for øvrige eiendommer.

#### **6. Parkering**

Parkeringsdekning for helsehuset må ivaretas. Det bør etableres en ekstra parkeringsetasje for å optimalisere mulighetene for realisering av et nytt Knarvik Sentrum.

Vi håper våre merknader til dispensasjonssøknad blir tatt hensyn til i den videre planleggingen.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner  
SE- arkitektur as