



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
059/17	Plan- og miljøutvalet	Klikk her for å skrive inn tekst.

Sakshandsamar:	Byggesaksavdelinga	Eilin Houlison Molvik
Avgjerslemynde:		Arkivnr.: 17/1084
		Klassering:

Søknad om dispensasjon frå områdeplan for Knarvik for oppføring av Helsehuset - gbnr 188/323 og 188/395 Gjervik ytre

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Alternativ 1:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå områdeplan for Knarvik sentrum med planid.: 1263-201002 for følgjande:

1. Krav om utbyggingsavtale jf. § 1.13 og kap. 3 føresegn om rekkefølge,
2. Krav om plan for gjennomføring jf. §§ 2.9 og 2.10 bokstav f.

Mellombels dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det skal ligge føre utbyggingsavtale og plan for gjennomføring seinast ved søknad om igangsetting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdeplan for Knarvik sentrum med planid.: 1263-201002 for følgjande.

1. Formåls- og byggegrense på vertikalnivå 1 og 2 slik som omsøkt.
2. Avvikande plassering av regulert nedkøyring/innkøyring til parkeringsanlegg på vertikalnivå 1 og 2 slik som omsøkt.
3. Fasadelengde gjeve i føresegna § 1.3.1 jf. § 1.4 for område O_BOP1
4. Dimensjonering av dekke for å tåle lausmassedjupne på 80 cm jf. § 1.6.4 for djupne på lausmasser på tak og atrium.
5. Dispensasjon frå § 1.8.2 krav til tal parkeringsplassar.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det vert levert inn oppdatert SOSI.fil som syner nye liner og plassering av bygg og nedkøyring/innkøyring til parkeringskjellar.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå områdeplan Knarvik sentrum med planid.: 1263-201002 for følgjande:

1. Avvikande høgde og takutforming gjeve i § 1.4 for område O_BOP1.

Alternativ 2:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 19-3 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå områdeplan for Knarvik sentrum med planid.: 1263-201002 for følgjande:

1. Krav om utbyggingsavtale jf. § 1.13 og kap. 3 føresegn om rekkefølge,

2. Krav om plan for gjennomføring jf. §§ 2.9 og 2.10 bokstav f.

Mellombels dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det skal ligge føre utbyggingsavtale og plan for gjennomføring seinast ved søknad om igangsetting.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå områdeplan Knarvik sentrum med planid.: 1263-201002 for følgjande:

1. Formåls- og byggegrense på vertikalnivå 1 og 2 slik som omsøkt.
2. Avvikande plassering av regulert nedkøyring/innkøyring til parkeringsanlegg på vertikalnivå 1 og 2 slik som omsøkt.
3. Fasadelengde gjeve i føresegna § 1.3.1 jf. § 1.4 for område O_BOP1
4. Avvikande høgde og takutforming gjeve i § 1.4 for område O_BOP1.
5. Dimensjonering av dekke for å tole lausmassedjupne på 80 cm jf. § 1.6.4 for djupne på lausmasser på tak og atrium.
6. Dispensasjon frå § 1.8.2 krav til tal parkeringsplassar.

Dispensasjon vert gjeve på vilkår av at det vert levert inn oppdatert SOSI fil som syner nye liner og plassering av bygg og nedkøyring/innkøyring til parkeringskjellar.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saksutgreiing:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Eventuelle yttarlegare saksopplysningar vert ettersendt og levert ut i møte.

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 188/323 og 188/395

Adresse: Kvassnesvegen 40

Tiltakshavar/eigar: Region Nordhordland Helsehus IKS

Ansvarleg søkjar: Sweco Norge AS

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon frå gjeldande områdeplan for Knarvik sentrum planid.: 1263-201002 for oppføring av Region Nordhordland Helsehus (RNH) i område O_BOP1 avsett til offentleg og privat tenesteyting. Søknad om dispensasjon er datert 24.03.17.

RNH er oppgitt å ha eit bruksareal (BRA) på 12716,6 m², samla grad av utnytting for området O_BOP1 etter gjennomført tiltak er i søknad opplyst til 365,8 %-BRA. Bygd areal (BYA) for eigedomen etter gjennomført tiltak er opplyst til 2848,5 m² BYA.

Det er søkt om rammeløyve for tiltaket, søknad mottatt 24.4.17. Ved søknad om rammeløyve var søknad om dispensasjon å rekne som komplett.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3. Endeleg dokumentasjon på nabovarsling motteke 24.04.17.

Det ligg føre merknad frå SE-arkitektur as v/Gro Borkner på vegne av eigar av eigedom gbnr. 188/357, Coop Hordaland SA i brev datert 07.04.17:

- 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. Reflekterende 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.

For merknad i heilskap vert det vist til vedlegg «VEDLEGG 8a - Merknad Helsehus Coop».

Ansvarleg søkjar har i brev datert 24.04.17 svart på merknad frå nabo, for tilsvar på nabomerknad vert det vist til vedlegg «VEDLEGG 8b – Tilsvar nabomerknader – usign.».

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i områdeplan for Knarvik sentrum er definert som område for offentlig og privat tenesteyting o_BOP1. Vidare omfattar søknad også opparbeing av O_ST3 som er del av Allmenningen.

Kart/Foto

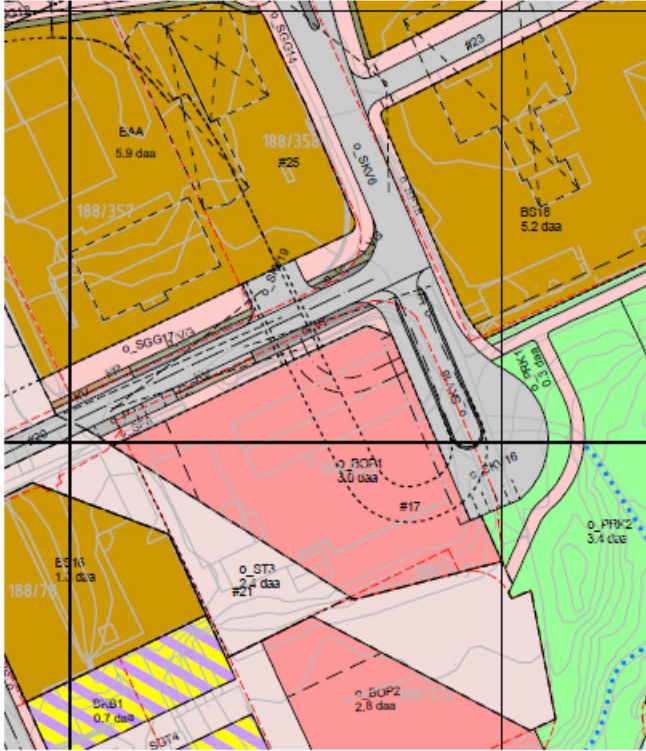
Eksisterande situasjon



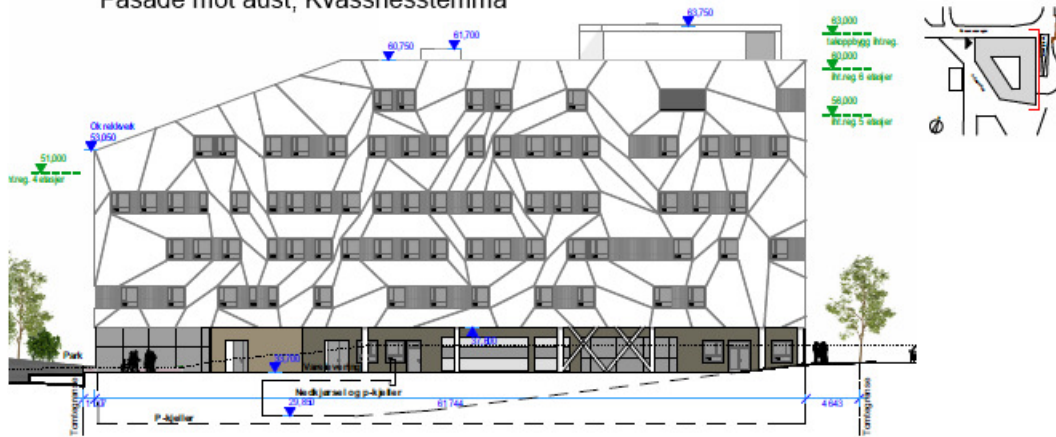
Planlagt situasjon med helsehuset innteikna



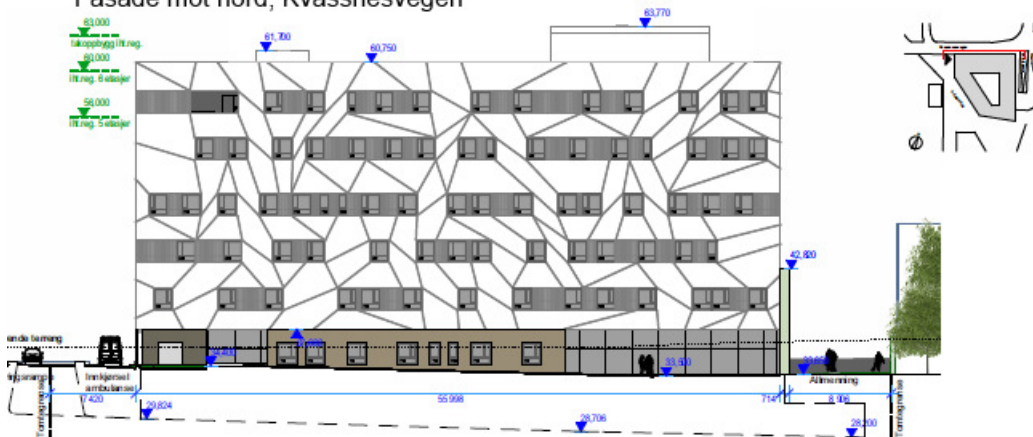
Plankart - Vertikalnivå 2



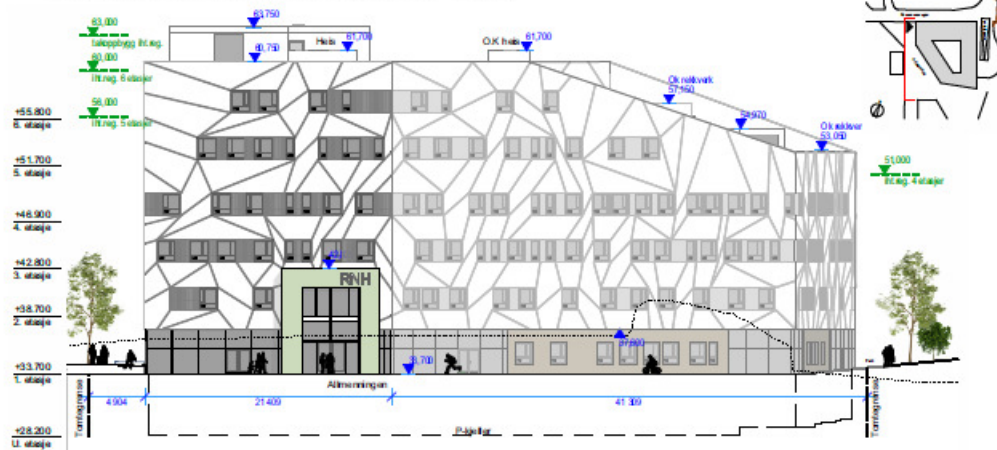
Fasade mot aust, Kvassnesstemma



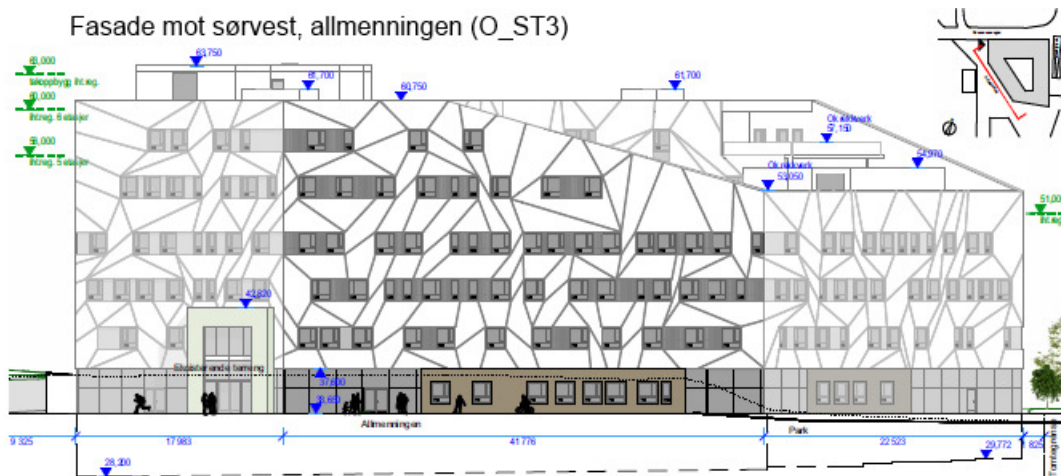
Fasade mot nord, Kvassnesvegen



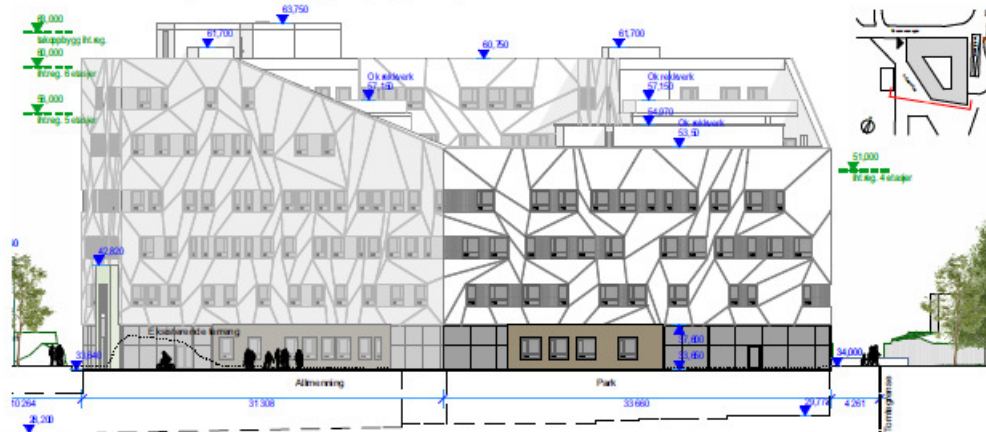
Fasade mot vest, allmenningen (O_ST3)



Fasade mot sørvest, allmenningen (O_ST3)



Fasade mot sør, allmenningen (O_ST3)



Plassering

Plassering av omsøkte tiltak og uteområder er vist på vedlegg «VEDLEGG 6 – L-10-00-02 Landskapsplan A1», datert 23.03.17.

Dispensasjon

Søkjær har identifisert og søkt om dispensasjon for følgende tilhøve:

1. Dispensasjon frå formåls- og byggegrense
2. Dispensasjon frå avvikande plassering av regulert nedkøyring/innkøyring til parkeringsanlegg
3. Dispensasjon frå fasadelengde gjeve i føresegna § 1.3.1 og tabell i § 1.4
4. Dispensasjon frå høgde og takutforming gjeve i tabell i § 1.4
5. Dispensasjon frå § 1.6.4 djupne på lausmasser på tak
6. Dispensasjon frå § 1.8.2 krav til tal parkeringsplassar

For søknad i heilskap viser vi til vedlegg « søknad om dispensasjon» datert 24.03.17.

Søknad om dispensasjon er supplert med søknad om mellombels dispensasjon frå § 1.13 i reguleringsføresegn - krav om utbyggingsavtale.

Det er og søkt om mellombels dispensasjon frå § 2.9 jf. §2.10 bokstav f) i føresegna – plan for gjennomføring.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Statens Vegvesen, brannførebyggande avdeling, miljøretta helsevern, planavdelinga og teknisk drift.

Statens Vegvesen (STV) har i brev datert 27.04.17 komt med uttale til saka, for uttale i heilskap vert det vist til vedlegg. STV har ikkje merknad til saka, men med omsyn til dispensasjon frå planen i høve nedkøyringsrampe til parkeringsanlegg, så vert det rådd til at det vert utarbeidd sporingsanalyse for dimensjonerande køyretøy. Dette for å teste ut naudsynt svingradius og sikre brukbarhet av nedkøyringsrampa. Vidare minner STV om pågåande planarbeid av ny E39 gjennom Knarvik, og planlegging av rundkøyring i krysset mellom E39 og Kvassnesvegen der kommunal veg langs nordsida av Helsehuset (O_SKV7) inngår som del av planområdet.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Kommunen kan gje mellombels dispensasjon i tidsbestemt eller på ubestemt tid jf. pbl. § 19-3. Ved utløp av dispensasjonsstida eller ved pålegg, må søkjar utan utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte tiltaket eller opphøre mellombels tillete bruk.

Søkjar har identifisert og søkt om dispensasjon for følgjande tilhøve:

1. Mellombels dispensasjon frå krav om utbyggingsavtale jf. § 1.13 i føresegna jf. kap. 3 føresegn om rekkefølge, motteke 24.04.17.
2. Mellombels dispensasjon frå krav om plan for gjennomføring jf. §§ 2.9 og 2.10 bokstav f i føresegna, motteke 24.04.17.
3. Dispensasjon frå formåls- og byggegrense.
4. Dispensasjon frå avvikande plassering av regulert nedkøyring/innkøyring til parkeringsanlegg
5. Dispensasjon frå fasadelengde gjeve i føresegna § 1.3.1 og tabell 1.4
6. Dispensasjon frå høgde og takutforming gjeve i tabell 1.4
7. Dispensasjon frå § 1.6.4 djupne på lausmasser på tak
8. Dispensasjon frå § 1.8.2 krav til tal parkeringsplassar

1. Mellombels dispensasjon frå § 1.13 i områdeplan, krav om utbyggingsavtale

Det er i søknad om rammeløyve motteke 24.04.17 søkt om mellombels dispensasjon frå rekkefølgekrav i områdeplanen § 1.13 – krav om at det skal ligge føre utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av områdeplanen.

I søknaden står det:

Utbyggingsavtale og rekkefølgekrav

Reguleringsplanen pkt. 3 stiller rekkefølgekrav til eiendommen som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse.

RNHI og LK har kommet langt på vei i arbeidet med å inngå en bindende utbyggingsavtale som sikrer oppfylning av rekkefølgekravene ved hjelp av kontantbidrag og realytelser. En utbyggingsavtale må behandles politisk og legges ut på høring før den kan signeres av kommunestyret. Man har fått opplyst at utbyggingsavtalen tidligst kan vedtas av kommunestyret i august.

På bakgrunn av dette ber vi om at det innvilges midlertidig dispensasjon fra vilkåret om at rekkefølgekravene må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse jfr. reguleringsplanens pkt. 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5, jfr. pkt. 1.3.2 og at det stilles vilkår i rammetillatelsen om at dette må oppfylles før det blir gitt igangsettingstillatelse.

Ei utbyggingsavtale er eit hjelpemiddel for å sikre at krav i lov eller plan vert oppfylt slik at eit område vert klart for utbygging. Avtalen vil såleis kunne bidra til å sikre at rekkefølgekrav eller krav til infrastruktur i plan- og bygningslova vert oppfylt.

I § 1.13 i føresegnene til områdeplanen, som gjeld krav om utbyggingsavtale, står det følgjande:

1.13 Utbyggingsavtale

1.13.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur, offentleg veg, og offentlige by rom i planområdet.

1.13.2 Rekkefølgekrav knytt til tiltak som alternativt kan vera "sikra opparbeidd" reknar ein for oppfylt for byggeområdet det gjeld, dersom tiltakshavar / grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune eller andre offentlege aktorar, og oppfylt sine plikter til gjennomføring av tiltaket i samsvar med avtalen.

Utbygger kan ikkje vidaretransportera denne avtalen utan skriftleg samtykke frå Lindås kommune. Lindås kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngjeving. Ei sakleg grunngjeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingsevne.

Det er opplyst at utbyggingavtalen mellom kommunen og utbyggjar er i sluttfasen, men at utbyggingsavtala tidligast kan handsamast av kommunestyret i august. Arbeidet med å sikre utbyggingsavtale og gjennomføring av teknisk infrastruktur og parkområde innanfor planområdet, og i tilknytning til område O_BOP1 er slik rådmannen vurderer det i sluttfasen. Utbyggjar har søkt om at det vert gjeve mellombels dispensasjon frå § 1.13 i føresegna på vilkår om at endeleg utbyggingsavtale skal liggje føre seinast ved søknad om igangsetting.

Det vert her vist til rekkjefølgjekrava i planen kap. 3 Føresegner om rekkjefølgje, tabell under § 3.2.3 og tabell under § 3.2.5. For område O_BOP1 skal følgjande vere ferdig opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve; O_SKV4a og O_SKV6. Følgjande planområde skal vere sikra opparbeidd (utbyggingsavtale) før det kan gjevast løyve til tiltak etter pbl § 20-1 innanfor område O_BOP1; O_SKV19, O_SKV16, O_SKV7, E39 O_SKV3, E39 O_SKV2, oval rundkjøring samt O_PRK1, O_PRK2, O_GF4 og O_ST3.

Omsynet bak regelen er å sikre gjennomføring av infrastruktur og parkområde innan områdeplanen.

Omsyna bak kravet om utbyggingsavtale vert ikkje sett til side ved å gje mellombels dispensasjon frå krav om utbyggingsavtale på vilkår av utbyggingsavtale ligg føre seinast ved søknad om igangsetting.

2. Mellombels dispensasjon frå krav om plan for gjennomføring jf. §§ 2.9 og 2.10 bokstav f i føresegna.

I søknaden står det:

Reguleringsplanens pkt. 2.10

Bestemmelsen setter krav til særskilte vedlegg til rammesøknad.

- a. Detaljert plan for overvann –vedlagt søknad – VEDLEGG 9
- b. Sjekklister fra kvalitetsprogram –vedlagt søknad -VEDLEGG 10
- c. Utomhusplan i målestokk 1:200 –vedlagt søknad (vedlegg 6)
- d. Dokumentasjon på grønn overflatefaktor GOF–vedlagt søknad VEDLEGG 11
- e. Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP:

Kommunen stiller også krav om 10 grønne punkter plukket fra en liste i Områdeplan for Knarvik, vedlegg B. Oppfylte grønne punkter i forprosjektet beskrives under:

Takene på helsehuset er kledd med grønt vekstdekke (punkt 38). Alle planter er stodegne for vestlandsk kystlandskap (punkt 24) og ingen svartelista planter er brukt i anlegget (punkt 22). Uterommene er grønne, men har ingen gressplen (punkt 17). All overvann som ledes bort i Allmenningen, renner åpent i minimum 10 m (punkt 31).

Biotoptaket opparbeides for lynghed og artssammensetningen består av lokale arter som røsslyng, kløkkelyng, kvillyng, purpuryng, krekling, blåbær, lyttebær (punkt 23). I tilknytning til takarealer etableres også flaggemuskasser, et eller flere fugleholell, samt insekshotell pr 100 kvadratmeter takflate (punkt 12, 13 og 14). Alle trær, minimum 3 arter og minimum 5 trær, er stodegne edelløvskogarter, med tilhørende bakkeflora som ramsløk, myske eller sanikkel (punkt 25).

Oppsummert er grøntanleggene ved helsehuset tilpasset slik at løsningene oppfyller følgende 10 punkt: 12, 13, 14, 17, 22, 23, 24, 25, 31 og 38.

- f. Plan for gjennomføring jfr. pkt. 2.9:

Slik vi leser pkt. 2.9 antar vi at dette er en faseplan for byggeperioden utarbeidet av entreprenør. Ettersom entreprenør ikke er kontrahert, ber vi om at det innvilges midlertidig dispensasjon og at det stilles vilkår i rammetillatelsen om at dette punktet må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

For ordens skyld presiseres det at tiltakshaver har høyt fokus på å ivareta SHA i tråd med byggherreforskriften.

I vektinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at søkjar si vurdering.

Omsynet bak regelen er å sikre at tilhøve knytt til tryggleik, støy og støv vert i vareteke i byggeperioden. Ein finn at det er tilstrekkeleg at slik plan ligg føre ved søknad om igangsetting. Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå §§ 2.9 jf. 2.10 bokstav f er oppfylt.

3. Dispensasjon frå formåls- og byggegrense gjeve på plankart vertikalnivå 1,2 og 3

I søknaden står det:

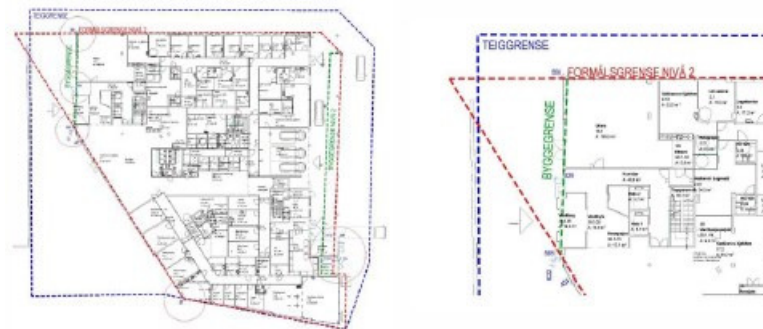
Reguleringsplanen pkt. 1.3.1 jfr. 1.4 bestemmer følgende:

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

o_BOP1	Offentlig eller privat levesteyting	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
--------	-------------------------------------	----------	--	--

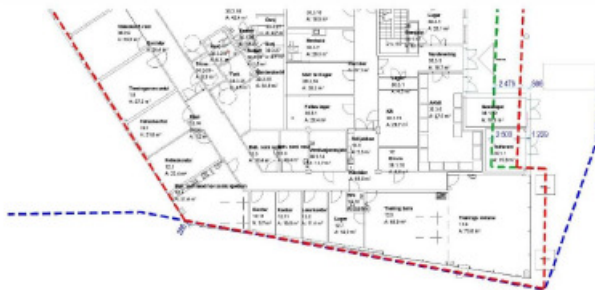
Omsøkte bygg har mindre overskridelser (ca 30-60cm) over formålsgrensen/byggegrensen i gjeldende reguleringsplan. Overskridelsene innebærer at tiltaket kommer inn på arealformål o_SF8, o_ST3 og o_SKV16.

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 mangelkantede 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 ivarettatt, 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.

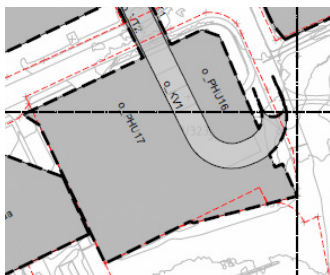
En annen fordel ved en dispensasjon er at dersom man skulle trukket bygningslivet inn, vil dette innebære at det må gjøres endringer i den bærende konstruksjonen, som vil være svært fordyrende å gjennomføre. Helsehuset skal ivareta et samfunnsnyttig formål, og ut fra et samfunnsmessig kostnadsperspektiv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

Områdeplanen har regler knytt til plassering av bygningsmasse innanfor planområde O_BOP1. Omsyna som skal ivaretaast gjennom dette er blant anna å sikre areal for gjennomføring av «Bygata» (Kvassnesvegen) og allmenningen som O_ST3 er ein del av. Det er søkt om dispensasjon frå formålsgrænse på vertikalnivå 1 parkeringsanlegg under ferdig planert terreng. Det er vidare søkt om dispensasjon frå byggegrense og formålsgrænse på plankart vertikal nivå 2 og 3.

Vertikalnivå 1;



Bygningskroppen bryt føremålsgrænse mot Kvassnesvegen «Bygata».

Bygningskroppen bryt føremålsgrænse mot O_SKV16.

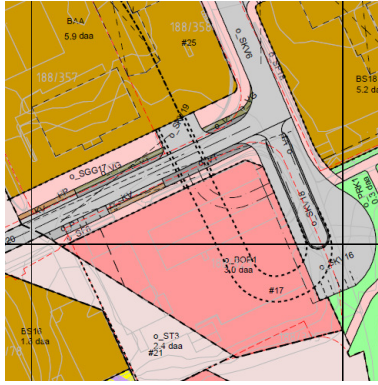
Bygningskroppen bryt føremålsgrænse i høve plassering av nedkøyringsrampe.

Bygningskroppen bryt føremålsgrænse mot O_ST3.

I tillegg til å bryte regulerte formålsgrænse bryt og delar av bygningskroppen eigedomsgrænse mot gbnr. 188/370.

Handsaming etter plan- og bygningslova er ikkje avklaring av privatrettslege tilhøve, det er ein føresetnad for evt. byggeløyve at det ligg føre nausynte privat rettar til å bygge på eigedom gbnr. 188/370.

Vertikalnivå 2:



Byggegrense mot aust i høve plassering av søyler og bæring for bygget sitt andre plan, samt gasslager og traforom.

Byggegrense mot vest der fasadeliv bryt byggegrense med om lag 30-60 cm jf. søkjar si utgreiing, samt at sjølve hovudingangen er trekt fram frå fasadelivet og bryt byggegrense med om lag 80 cm Formålsgrænse mot område O_ST3 i sørvest- og sørvend fasade.

Formålsgrænse mot område O_SKV16 i høve gasslager og traforom.

Parkeringsanlegget på O_BOP1 er, med unntak av nedkøyringsrampe, i heilskap plassert under planlagt ferdig planert terreng. For vurdering med omsyn til nedkøyringsrampe vert det vist til vurdering under punkt 4.

Vertikalnivå 3:



Formålsgrænse i vertikalnivå 2 er på plankart for vertikalnivå 3 utvida mot aust som vist over.

Søkjar har komt med følgjande utgreiing for dispensasjonen:

- Omsøkt bygg er i hovudsak plassert innanfor regulert formåls- og byggegrense. Formåls-/byggegrensen si utforming med mangekanta form og ulike vinkler gjer det vanskeleg å halde seg 100% innanfor regulerte bygge- og formålsgrænser.
- Brannomsyn er ivareteke i prosjektet.
- Områdeplanen setter regler for ein planfase, men det er først når ein arbeider meir detaljert innanfor eit planområde at ein ser dei avgrensingar som bør justeres/tilpasser. For O_BOP1 har tilhøve avdekka gjennom detaljprosjektering for å kunne oppnå eit bygg i samsvar med områdeplanen sin intensjon vore utslagsjevande for dispensasjonsbehovet.

Nabomerknad

«Vi forstår varselet slik at byggegrensen i den 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 Kvassnesvegen, som ytterleger kommer i konflikt med den satte maks fasadelengde MF på 50 meter.»

Søker sitt svar på merknad

«Nabo forstår varselet slik at det nordvestlige hjørnet overskrides med 80 cm. Dette er ikke korrekt, overskridelsen i det nordvestlige hjørnet er ca. 60 cm. Det er selve inngangspartiets nordlige hjørne som er trukket ut ca. 80 cm.

I merknaden fremheves at en overskridelse på 80 cm er akseptabelt for nabo, men at endringen vil medføre en lengre fasade mot Kvassnesvegen. Til dette kommenteres at vi også har søkt om dispensasjon frå fasadelengde mot Kvassnesvegen, og at overskridelsen er medregnet i fasadelengde som er oppgitt i varselet.»

Vurdering

Nabo sin merknad på at bygge- og formålsgrenser vert brutt går i hovudsak ut på auka fasadelengde, og vil verte vurdert under punkt 5.

Omsøkt dispensasjon frå formålsgrense på vertikalnivå 1 vil ikkje, slik administrasjonen vurderer det, hindre utbygging av planområdet i tråd med vedteken områdeplan for Knarvik sentrum.

Omsynet bak regelen er å legge til rette for gjennomføring av områdeplanen ved å sikre areal til «bygata» og allmenningen.

Omsøkt dispensasjon frå bygge- og formålsgrense på vertikalnivå 2 vil føre til at bygningskroppen bryt grenser for plassering mot O_ST3 i vest, sørvest og sør, samt mot O_SKV16 i aust. Formålsgrensa mot O_ST3 for vertikalnivå 2 og 3 er samanfallande. Mot O_ST3 er overskridingane frå 30-60 cm for fasadeliv, medan hovudinngangen bryt byggegrense med 80 cm.

Visuelt sett og orienteringsmessing vil det framtrekte inngangspartiet vere godt synleg frå allmenningen, ved å trekke hovudinngangen ut frå fasadelivet ivaretek ein krav til universell utforming for inngangsparti. Delar av allmenningen og O_ST3 som grensar mot O_BOP1 er i kvalitetsprogrammet til områdeplanen skildra som eit offentleg rom som skal nyttast i tilknytning til Helsehuset som eit parkområde med fokus på rekreasjon og velvære.

Ein finn at dei overskridingane som er omsøkt ikkje i vesentleg grad sett planen tilside, og vil ikkje vere til hinder for gjennomføring/etablering av O_ST3. Dei omsøkte overskridingane er ein integrert del av prosjekteringa av nederste del av O_ST3 (allmenningen).

Mot aust ut mot Kvassnesstemma og O_SKV16 vert bygge- og formålsgrense overskriden av bærande konstruksjon for overbygg, samt at gasslager og traforom til dels er plassert utanfor bygge- og formålsgrensa. Overskridinga mot aust er samla sett innanfor område avsett til O_BOP1, men plassert i strid med grenser sett for vertikalnivå 2. Dei omsøkte overskridingane mot aust er teke høgd for i prosjekteringa. Ein legg til grunn at prosjekterande ivaretek dimensjonering slik at tilkomst og avvikling av utrykking, samt manøvrering for ambulanse og køyretøy for varelevering, er

lagt til grunn. Ein finn at overskridingane ikkje sett planen og omsyna den skal ivareta vesentleg tilside.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå formålsgrense vertikalnivå 1, bygge- og formålsgrense vertikalnivå 2 og formålsgrense vertikalnivå 3 er tilstade.

4. Dispensasjon frå avvikande plassering av regulert nedkjøring til parkeringsanlegg synt på plankart vertikalnivå 1 og 2

I søknaden står det:

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.

Nabomerknad

«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.»

Søker sitt svar på merknad

«I merknaden bes det om at innkjørsel til parkeringskjeller utformes i tråd med tekniske krav, samt at den gis en godt synlig, åpen og tiltalende utforming.»

Tiltakshavers tilbakemelding er at innkjørselen selvsagt vil utformes i tråd med tekniske krav, og at dispensasjonsbehovet er utløst av et mål om en sikrere løsning enn reguleringsplanen tillater. Innkjørselens plassering og utforming muliggjør også flere parkeringsplasser.»

Statens vegvesen (STV) har kom med uttale til søknaden når det gjeld nedkøyringsrampe til parkeringsanlegg. STV rår till at det vert utarbeidd sporingsanalyse for dimensjonerande køyretøy for å teste ut naudsynt svingradius og sikre brukbarhet av nedkøyringsrampa. Vidare minner STV om pågåande planarbeid med omsyn til ny E39 gjennom Knarvik og planlegging av rundkøyring i krysset mellom E39 og Kvassnesvegen der kommunal veg langs nordsida av Helsehuset (O_SKV7) inngår som del av planområdet.

Vurdering

Det er ikkje søkt om dispensasjon med omsyn til avkøyring/tilkomst til nedkøyringsrampe til parkeringskjellar under Helsehuset. Administrasjonen legg difor til grunn at avkøyring til område O_BOP1 er i samsvar med områdeplanen. Når det gjeld nabo sin merknad med omsyn til merking av nedkøyring er dette noko som må løysast mellom partane.

Omsynet den regulerte formålsgrense for vertikalnivå 1 og 2 skal i vareta er sikker nekøyring til felles parkeringskjeller.

Søklar har opplyst at prosjektert innkjørsel ivaretar trafikksikker tilkomst til parkeringsanlegget. Årsaken til at nedkjørselen er prosjektert med justert utforming er for å ivareta krav frå brannvesenet med eigen dør til parkeringskjeller.

Ein legg til grunn at prosjekterande ivaretek dimensjonering slik at tilkomst og avvikling av trafikk til og frå parkeringskjellar er prosjektert etter dimensjonerande køyretøy, utrykning m.m.

Endra plassering av innkøyring til parkeringsanlegg ligg i hovudsak under terreng og vil ikkje i vesentleg grad sette planen tilside eller vere til hinder for gjennomføring av områdeplanen. Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå formålsgrense vertikalnivå1 og 2 for plassering av nedkøyringsrampe til parkeringskjellar er tilstades.

5. Dispensasjon frå fasadelengde på bygget sin fasade mot nord og aust, jf. § 1.3.1 og tabell i § 1.4

I søknaden står det:

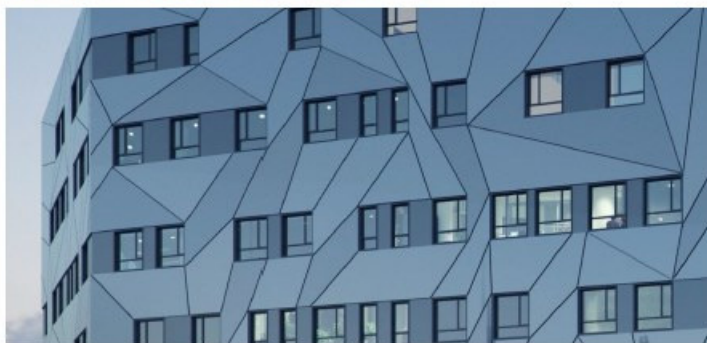
Reguleringsplanen pkt. 1.3.1 jfr. 1.4 bestemmer følgende:

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

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

Maks fasadelengde er satt til 50 meter. Tiltaket har en fasadelengde på 55,8M mot Kvassnesveien i nord og 61,7M mot nedkøyringsrampen 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 natureloksert 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.

Nabomerknad

«Fasade mot Kvassnesvegen vil være et svært viktig for område BAA. Spesielt hensynet til de visuelle kvaliteter 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 overskide fastsatt lengde på MF50 langs Kvassnesvegen og bruk av reflekterende fasadekledning må unngås.»

Søker sitt svar på merknad

«Det fremkommer i merknaden at man er usikre på om den omsøkte fasaden ivaretar hensynet til fasadeutforming, med sin stramme, homogene fasade. Fasadelengden bør ikke overstige 50 meter, og det må unngås reflekterende materialer i fasadekledningen.»

Det til dette kommenteres at fasadens utforming og estetiske uttrykk er valgt nettopp på grunn av å forsterke det nye byrommet med allmenning ned mot det framtidige parkanlegget. Fasadens

utforming er også tilpasset den ekstra lengden. Man har tilstrebet de ulike plandokumentenes krav om å skape en «rolig helhet» og samtidig «synlighet».

Vedrørende fasadekledning, har arkitekten kommentert følgende:

«Som et resultat av materialbruken vil bygget gjenspeile farger og lysstemningen fra omgivelsene og slik gli inn i dagens situasjon, og på samme måte tilpasse seg fremtidige situasjoner. Visuelt vil det endre seg gjennom årstidene, og fra time til time gjennom døgnet med lys og værskiftninger.»

Vurdering

Områdeplanen for Knarvik sentrum blandar ulike formål som bustad, kontor, forretning og offentleg og privat tenesteyting. Dette er føremål som ikkje alltid er foreneleg, men for ein kvar som busett seg i området så vil planen vere førande for kva ein kan forvente av bygningar i sitt nærrområde.

Når ein busett seg i eit område som er regulert med utbygging som ein by, så må ein forvente at delar av utsikt vert hindra av nabobygningar.

Omsynet kravet til maksimal fasadelengde skal ivareta, er å ta vare på visuelle kvalitetar og sikre at bebyggelse ikkje får monotone lange fasadar utan oppbrudd. Mot Kvassnesvegen er det prosjektert ein fasade med lengde på 55,8 meter, medan fasade mot Kvassnesstemma og parkområda er prosjektert med ein lengde på 61,74 meter.

Når det gjeld krav til fasadelengde så argumenterer ansvarleg søkjar med at ein dispensasjon frå maksimal fasadelengde mogleggjer realisering av eit bygg med svært høg arkitektonisk verdi, som samtidig ivaretek bygget sitt komplekse og innhaldsrike romprogram. Det vert vidare opplyst at romprogrammet sitt innhald og bredde gjev liten plass til reduksjon av bruksareal, og det vart ut i frå eit samfunnsomsyn vurdert viktig å kunne oppfylle romprogrammet for å sikre samspel mellom fagavdelingar og tenestelinjer.

For å bryte opp fasaden har arkitekt vald å nytte fasadeplatar i aluminium, der kvar plate har ulik fassetering og sjattering som går frå matt til speilande. Dette for å bryte opp fasadane og skape ei til dels reflekterande flate som tek opp i seg omgjevnadane og skapar spill og liv i fasaden avhengig av tid på døgnet.

Helsehuset skal ivareta eit offentleg tenestetilbod til innbyggjarane i regionen. Oppbrudd i fasadane mot Kvassnesvegen og Kvassnesstemma i form av tårn og avdelte seksjonar, vil gje ein dårleg arealutnytting og til dels uhensiktsmessig planløyising for dei tenester og tilbod eit helsehus skal levere.

Helsehuset er del av tenestekvartalet som ligg adskilt frå områda avsett til kontor, forretning og bustad med allmenningen og bygata. Det kan vere ein fordel at bygget skil seg frå omkringliggjande bebyggelse med skarpe og heiltrukne line for å skape eit bygg det er lett å orientere seg mot.

I planen har dette med maksimal fasadelengde vore ein viktig kvalitet for å hinde lange fasadar utan oppbrudd. Etter administrasjonen si vurdering vil dette omsynet i større grad gjera seg gjeldande der ein har butikkar eller annan verksemd på gateplan, nettopp for å skapa liv i fasaden langs gateromma.

I vurderinga av fordelar og ulemper legg administrasjonen særleg lagt vekt på funksjonane som Helsehuset skal ivareta i samfunnet, og at bygget ut frå eit samfunnsperspektiv har funksjonell planløsning utan avbrudd. Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå fastsette fasadelengde i føresgna § 1.4 for O_BOP1 er tilstade.

6. Dispensasjon frå høgde og takutforming gjeve i føresegna § 1.4 for O_BOP1

I søknaden står det:

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 formålsgrensen. Ved å gjøre dette grepet vil man oppnå mer åpenhet mot Kvasnesstemma, og mer luft og lys mellom bebyggelsen. Dette vurderes også som svært positivt for sikt linjer og lys.

Vedlagte soldigram 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 Knavik 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 Kvasnesvegen, 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.

Nabomerknad

«I henhold til bestemmelser til områdeplan er det gjeve maks byggehøygde mot Kvasnesvegen i nord på kote +56. Det søkes om dispensasjon for å øke byggehøyden til +57 i dette området. I henhold til vedlagte fasadeteikningar er bygget utforma med fasade mot Kvasnesvegen på 6. etasjar og ein byggehøgde på kote +60,75. Det er ikkje søkt om dispensasjon for en ekstra etasje og byggehøgde

mot nord til kote +60,75. som nemnd i dispensasjonssøknaden er hovedhensynet bak bestemmelser om byggest høgde å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggjande bebyggelse, og sikre tilsrekkeleg luft og åpenhet mellom bygg. En ekstra etasje mot Kvassnesvegen i nord og mot område BAA vil ha ein vesentleg innverknad på bygrommet i denne delen av Kvassnesvegen. Fasadens lengde og breidde vil danne ein heilhetleg vertikal flate på ca. 1500 m². Det ville vært ønskeleg med en noe mer deskalert, inviterende og dempet utforming av denne viktige fasaden.»

Søker sitt svar på nabomerknad

«(...) Til dette kommenterer søker at man forstår bestemmelse i områdeplanen § 1.4 om O_BOP1 dithen at inntil 50% av bygningsdelen med fasade mot nord kan oppføre i 6.etasjer, og at denne delen av tiltaket følgelig ikkje krever dispensasjon. Dette underbygges av kvalitetsprogrammet og den illustrasjon på side 12 og 13 som viser bygningen med etasjeforskjell i tråd med vår oppfattning.(...)»

Vurdering

Ein har i planprosessen sett ei maks høgde for bygget si 6. etasje på kote + 60. Kravet til tal etasjer er ikkje gjeve for å styre maksimal høgder på bygningen, men gjev moglegheit for kvalitetsheving i form av auka takhøgder innanfor dei einskilde etasjar og fleksibilitet for ulike tekniske løysingar. Planen legg opp til at det innanfor område O_BOP1 kan førast opp bygg med inntil 6. etasjer, innanfor dei høgder som går fram av tabell i § 1.4.

Illustrasjon i Kvalitetsprogrammet på s. 12 og 13 syner, som påpeika av søkjar, at bygg på O_BOP1 kan førast opp med størst etasjenivå mot Kvassnesvegen.

Det planlagde Helsehuset har følgjande overskridingar i høve høgder sett i tabell i § 1.4 høgde for 5. etasje er auka frå kote +56 til kote +57, høgde for 4. etasje er auka frå kote + 51 til kote +53, medan høgde for 6.etasje er auka frå kote +60 til kote + 60,75. Som følgje av overskriding av høgda i 6 etasje, vert og takoppbygg høgare med topp gesims på kote + 63,75.

Søkjar begrunnet høgdeoverskridingane som ein konsekvens av krav til universell utforming og ivaretaking av naudsynte tekniske føringar. Dei regulerte etasjehøgder stilt til 4., 5. og 6. etasje gir liten eller ingen plass til justering og tilpassing av dei tekniske behova i bygget.

Arkitekt har gjeve følgjande grunngjeving:

Bygget utfordrer formålets regulerte høyer. Hovedgrunnen for dette er at for å kunne oppfylle krav i gjeldende TEK for universell tilgjengelighet på takterrasser og hager, er det nødvendig å senke dekker under disse terrassene (gjeldende TEK her er TEK 10 med innskjerpet energikrav). Dette, sammen med å kunne ha plass til tekniske føringar, påvirket byggets etasjehøyer som vidare påvirker byggets høyer. Resultatet av disse to grep er at byggets gesimshøyer ligger noe over regulerte høyer. Samtidig opprettholder bygget sin integritet ved at den proporsjonelt er bevisst utformet med den høyerste delen mot nord og Kvassnesvegen, og den laveste delen trappet ned mot sør og den fremtidige parken. Byggherre og styre ønsket én gjennomgående linje som avslutning mot himmelen, for slik å 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 høyer en regulert, men alle fasadene spiller sammen med sine proporsjoner og er slik med på å de-eskalere bygget i sin situasjon i omgivelsene.

Argument som talar for auka høgde i høve 4. og 5. etg. er at ein har trekt opp gesims for å få ein rett fasade. Ein kunne ha vald ei løysing der rekkverk er trekt ut av sjølve fasadelivet og dermed unngått

noko av høgdeauka ved at ein då ikkje reknar med topp rekverk i byggets høgde, jf. NS 3940 veiledning til grad av utnytting.

Ein viktig kvalitet i planen er at ein nøye har vurdert høgder på bygningar opp mot kvarandre, og sett maks kotehøgder. Det er sjølve høgda på bygg som vil gje konsekvensar for omkringliggande bygningar og uteareal.

Med omsyn til arkitekten sitt val om å la gesims vere ei heiltrukken linje frå nord mot sør, er dette eit element som gjev bygget ei skarp avgrensing. Ein kunne ha vald å la gesims følgje etasjehøgde og ha eit rekkverk trukket inn frå bygget sin fasade. Dermed ville ein fått ned høgde på bygget i fasade mot Allmenningen og Kvassnesstemma. Rådmannen er einig i ansvarleg søkjar si vurdering om at det prosjekterte fasadeuttrykket gjev bygget eit ryddig uttrykk, og finn at det er grunnlag for å gje dispensasjon frå høgdekrav i bygget sin aust- og vestvende fasade mot Allmenningen og Kvassnesstemma.

Med omsyn til fasade mot Kvassnesvegen har ein fleire moment som spelar saman i denne fasaden, det er i tillegg til høgde på bygget søkt om dispensasjon frå fasadelengde gjeve i føresegna § 1.4.

Helsehuset vil, i tråd med områdeplanen, ha ein fasadehøgde på 26 meter sett frå gatenivå i bygata, ei auke på 0,75 meter kan argumenterast med å vere ei lita overskriding. Bygget samla sett er stort og ei slik auke vil få innverknad på omgjevnadane.

I dispensasjonssøknaden er det argumentert med at universell utforming av bygg og uteområder gjer det umogleg å halde høgdekrav gjeve i områdeplan.

Desse krava har lagt i områdeplanen frå prosjektet med Helsehuset vart starta, og har såleis vore kjent i heile prosjekteringsarbeidet. Den grunngevinga som er lagt til grunn, skiller seg ikkje frå forhold som eventuelle andre utbyggarar vil kunne legg til grunn, og vil kunne skape uheldig presedens.

Adminstrasjonen har bedt ansvarleg søkjar om å komme med supplerande argumentasjon med omsyn til høgde på bygget. Adminstrasjonen vil komme med yttarlegare vurdering når vi har motteke denne.

7. Dispensasjon frå § 1.6.4 dimensjonering av dekke for lausmasser på tak og atrium.

I søknaden står det:

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 GOF kravet ved å etablere grunnlag for stedeagne 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.

I § 1.6.4 er det satt krav om at dekke som skal nyttast til utomhusareal skal dimensjonerast til å tole oppfyllning med eit lag lausmasser på 80 cm djupne.

Nabomerknad

«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 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.»

Søker sitt svar på nabomerknad

« Nabomerknaden omtaler løsmasser på tak, og den presedensvirkning det vil kunne ha dersom det innvilges dispensasjon. Det fremheves også at etablering av en frodig takhage vil være en viktig trivselsfaktor.

Hva gjelder presedensvirkning, bemerkes det at enhver dispensasjon må vurderes isolert og i forhold til sine forutsetninger. Eventuell presedensvirkning blir uthulet av de konkrete enkeltvurderinger dispensasjonssøknader betinger. Til dette bemerkes at man med løsningen som er omsøkt vil oppnå tilstrekkelig løsmassedekning til at taket kan beplantes på en god måte, og man vurderer derfor at man vil oppnå en frodig takhage med høy trivselsfaktor.»

Vurdering

Etter dialog med ansvarleg søkjar er det avklart at søknad om dispensasjon frå dimensjonering av dekke gjeld for atriumet og takterrasser. Det er i e-post datert 19.05.17 samt i vedlegg «L-40-00-04 prinsippsnitt oppbygging» gjort greie for kva djupne det er prosjektert for på takterrasser og i atriumet. Dekke under allmenningen er dimensjonert for å tole lausmasser på 80 cm djupne.

Omsynet bak kravet om dimensjonering av dekke er å kunne beplante og sikre tilstrekkeleg grøne punkt og grøen overflatefaktor (GOF) i tilknytning til bygningar i nye Knarvik sentrum. Det går fram av vedlegg A og B til områdeplanen korleis ein ønskjer å utnytte områda på og omkring bygningsmasse innanfor områdeplanen. Ansvarleg søkjar har i følgjeskriv til søknad om rammeløyve gjort greie for at prosjektet oppfyller krav i vedlegg B grøne punkt samt lagt ved rekneskap med omsyn til grøen overflatefaktor.

Administrasjonen legg til grunn at ansvarleg søker har dokumentert at krav i vedlegg A og B er stetta innanfor område O_BOP1, sjølv om ein ikkje stettar krav i føresegna § 1.6.4.

Allmenningen (O_ST3) skal dimensjonerast for å tole lausmassedjupne på 80 cm, dette er særst viktig for å sikre dei kvalitetar områdeplanen legg til grunn at Allmenningen skal ha.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på ansvarleg søker si vurdering. Ansvarleg søker har synleggjort at prosjektet stettar krav sett i vedlegg A og B til områdeplanen og at omsynet som § 1.6.4 skal ivareta ikkje i vesentleg grad vert sett tilside. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå § 1.6.4 for atriumet og takterrasser er tilstade.

8. Dispensasjon frå § 1.8.2 krav til tal parkeringsplassar

I søknaden står det:

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
Sjukelhus	Seng	0,6	0,1
Sjkeheim	Seng	0,5	0,1
Kino / teater / forsamlingslokale	Siteplass	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 reguleringsplanen. 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 å 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 transportmiddel 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 samfunnmessige 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.

Nabomerknad

«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 kollektivdekkningen fra helsehuset videre ut til den enkelte kommune er begrenset. Kollektivstasjonen er også ikke i umiddelbar nærhet. Redusert kollektivdekkning 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 ferdigstillt fremstå som et heletlig 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 Kvassnesvegen. 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 reduserer risikoen for de øvrige utbyggere i området. Slik områdeplanen i dag er lagt opp forutsetter det at alle eiendommene må utbyggess parallelt. Eksempelvis vil en manglende utbygging på BAA gi begrenset

tiltøng til parkeringsplasser og vidare tilgangt til fremtidig parkeringsanlegget frå øst. Etablerers en ekstra underliggende parkeringsetasje på helsehuset vil man sikre flere parkeringsplasser i bygget i seg selv og til den fremtidige utbyggingen i Knarvik sentru. Kostnaden 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 parkeringsdekking for helsehuset. Beregning av antall parkeringsplasser må gjennomgås og kvalitetsikres i forhold til det relle behov.»

Søker sitt svar på merknad

«I nabomerknaden gjennomgås forhold rundt parkering og de behov helsehusets ulike brukere har for slikt. Det avsluttes med en presisering av naboens oppfatning om at det ikke må gis dispensasjon fra parkeringskravet. Det fremheves også at det bør etableres et ekstra parkeringsdekke.

Til dette skal det bemerkes at antallet parkeringsplasser ligger innenfor reguleringplanens uttrykkelige bestemmelser. Dispensasjonen fra parkeringskravet er derfor gjort subsidiær og under forutsetning av at kommunen tolker de angitte maksimumsverdier som minimumsverdier.

I alle tilfelle er en planlagte parkeringsdekkingen over 5 ganger så høy som det reguleringsplanen stiller krav om. Vi finner parkeringsdekkingen å være tilstrekkelig.

Hva gjelder et ekstra parkeringsdekke, har dette vært vurdert av tiltakshaver. Hovedproblemet med dette er at en nedkjøringsrampe til et ekstra dekke vil oppta store deler av det overliggende parkeringsdekket. Videre er det store utfordringer knyttet til grunnvann og sigevann fra Kvassnesstemma. Det blir derfor ikke aktuelt å anlegge et ekstra parkeringsdekke.»

Vurdering

Med omsyn til kva som har vore drøfta i ulike møter mellom utbyggjar og kommunen så heldt administrasjonen seg til gjeldande områdeplan for Knarvik sentrum, der det på vertikalnivå 1 og 2 er sett av areal for parkeringskjellar, nedkjøringsrampe og trasé for kobling av parkeringshus under sentrumskvartalet og ut på O_SKV6.

Der det i § 1.8.2 ikkje er vist eit intervall mellom minimums- og maksimumskrav, er det eit minimumskrav for parkering slik administrasjonen legg til grunn innhaldet i føresegna, vurdert i forhold til den forutgåande planprosessen.

Omsynet parkeringskravet skal i vareta er å sikre tilgang til tilstrekkeleg parkering i samsvar med det behovet som eit tiltak krev.

I områdeplanen er det ikkje sett eigne parkeringskrav for eit helsehus. Det gjer det vanskeleg når ein skal komme fram til parkeringskravet som bygget vil ha. Dette fordi bygget innheldt ein kompleks samansetnad av funksjonar.

Ansvarleg søker opplyser at det i prosjektering av tiltaket har vore gjennomført ei kartlegging av parkeringsbehovet som Helsehuset faktisk vil ha. Det har vore fokus på at det skal vere tilstrekkeleg tal parkeringsplassar, særskild for pasienter og besøkande. Det er vidare vektlagt at eigedomen ligg sentralt i Knarvik sentrum, med moglegheit for kollektivtransport.

I vurderinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på søkjar og tiltakshavar si vurdering av behovet for parkeringsdekkning for Helsehuset. Det vert og lagt til grunn at mange av funksjonane som skal inn i Helsehuset, er funksjonar som allereie er etablert i Knarvik per i dag.

Etter ei samla og konkret vurdering finn ein at vilkåra for å gje dispensasjon frå føreegna § 1.8.2 er tilstade.

Oppsummering

Helsehuset er av særst høg betydning for samfunnsutvikling og tryggleik for innbyggjarane i regionen. Helsehuset skal samlokalisere kommunale, interkommunale og ulike spesialisthelsetenester i region Nordhordland. Samlokalisering skaper ei arena som tilrettelegg for koordinert oppfølging av den einskilde innbyggjar. Helsehuset er grunnlaget for å kunne etablere og videreutvikle framtidige behov innan helserelatert tenestetilbod og gjere helsetenester tilgjengeleg nærare innbyggjarane i regionen. Helsehuset vil vere ein viktig faktor som gjev moglegheit for å sikre utvikling, læring og for å etablere og rekruttere naudsynt kompetanse innan helsetenester i regionen. Helsehuset skal ivareta et bredt behandlingstilbod i regionen og skal dekke et stort geografisk område.

Områdeplan for Knarvik sentrum er ein plan med høg detaljeringsgrad slik at ein for einskilde område kan bygge ut etter den, så fram ein bygger ut i samsvar med føresegn, kvalitetsprogrammet og vedlegg A og B (grøn overflatefaktor og grøne punkt). Viss ein ikkje oppfyller krava vil ein måtte utarbeide eigen detaljplan.

Overskridingane det er søkt om dispensasjon for er isolert sett ikkje vesentlege, og sett ikkje i seg sjølv planen til side eller hindrar gjennomføring av områdeplanen.

Kvalitetsprogrammet føreset at så fram tiltak er i samsvar med føresegn og kvalitetsprogram og krav i vedlegg A og B er oppfylte så kan ein gje løyve til bygging innan for delar av områda i planen uten at det ligg føre detaljregulering.

Ansvarleg søkjar har gjennom innsendt dokumentasjon synleggjort at krav til grøne punkt og grøn overflatefaktor er ivareteke, vidare er det vurdert at dei omsøkte dispensasjonar, med unntak av høgde og takutforming ikkje set planen tilside og ikkje hindrar gjennomføring av planen.

Når det gjeld overskriding av høgder fastsett i planen har ein ikkje i tilstrekkeleg grad synleggjort at det å auke høgde på bygget ikkje vil verte til hinder for omkringliggjande område.

Argumentasjonsrekka i høve krav til universell utforming og tekniske løysingar i prosjektering og detaljeringsfasen har gjort bygget høgare er heller ikkje gode argument når ein legg til grunn at dette er kjende tilhøve som burde ha vore teke høgde for i prosjekteringa.

Med unntak av auke i høgda, er det administrasjonen si vurdering at ein i størst mogeleg grad har lagt til grunn føresetnadane i områdeplanen og dei kvalitetane som planen skal sikre. På bakgrunn av dette meiner administrasjonen at dispensasjon ikkje set omsyna som områdeplanen skal ivareta til side, og at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Lenke til innsyn: http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/2017001084_Helsehuset

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Søknad om dispensasjon - gbnr 188/323 og 188/395 Gjervik ytre	160612	19.05.2017
Søknad om dispensasjon 24.03.2017 - endelig utkast	160613	19.05.2017
A-40-02-00 Hovedsnitt BB	160614	19.05.2017
A-42-01-00 Fasade mot Øst	160615	19.05.2017
A-42-02-00 Fasade mot Nord	160616	19.05.2017
A-42-03-00 Fasade mot Sør	160617	19.05.2017
A-42-04-00 Fasade mot Sørvest	160618	19.05.2017
A-42-05-00 Fasade mot Vest	160619	19.05.2017
L-10-00-01 Situasjonsplan	160620	19.05.2017
33 Sol og skygge Bygg	160621	19.05.2017
34 Sol og skygge Bygg	160622	19.05.2017
A-21-00-A Basiskart eksisterende	160623	19.05.2017
A-21-00-B Basiskart etter tiltak	160624	19.05.2017
A-40-01-00 Hovedsnitt AA	160625	19.05.2017
A-21-01 1.Etasje	160626	19.05.2017
A-21-02 2.Etasje	160627	19.05.2017
A-21-U1 U.Etasje	160628	19.05.2017
OFølggebrev til rammesøknad	163856	19.05.2017
VEDLEGG 3 - Visuelle kvaliteter - Link Arkitektur	163859	19.05.2017
VEDLEGG 6 - L-10-00-02 Landskapsplan A1	163861	19.05.2017
VEDLEGG 8a - Merknad Helsehus Coop	163863	19.05.2017
VEDLEGG 8b - Tilsvar til nabomerknader - usign.	163864	19.05.2017
33 Sol og skygge Bygg	163874	19.05.2017

Vedlagte saksdokument:

34 Sol og skygge Bygg	163875	19.05.2017
A-20-00-A-BM Basiskart eksisterende situasjon	163876	19.05.2017
A-20-00-B-BM Basiskart situasjon etter tiltak	163877	19.05.2017
Illustrasjon utarbeidet av MIR for Link Arkitektur	163893	19.05.2017
L-10-00-01 Situasjonsplan	163894	19.05.2017
17_52474-2Uttale - Dispensasjon frå reguleringsplan - Gnr. 188 bnr. 323 - Lindås kommune	164286	19.05.2017
L-40-00-01_Prinsippsnitt oppbygging	167742	19.05.2017
Oversiktskart Helsehuset gbnr 188_323 og 188_395	168093	22.05.2017