

Lindås Kommune
Byggesaksavdeling

DERES REFERANSE
17/1084-17/19841

VÅR REFERANSE
Susanne N. Bjelland

DATO
21.12.2018

SØKNAD OM ENDRING AV TILTAK PBL § 20-1

Det vises til rammetillatelse av 10.07.2017, samt igangsettingstillatelser til riving og grunnarbeider (gjelder ikke fundamentering av bygg) av henholdsvis 30.10.2018 og 30.11.2018.

Det vises for øvrig til dialog med byggesak vedrørende endringene som nå omsøkes.

Beskrivelse av endring

Det er behov for å tilpasse utomhusplanen for den nordlige delen av eiendommen mot Kvassnesvegen, samt avkjørsel nordøst for bygget i henhold til ny reguleringsplan, E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring (PlanID 1263_201702), som detaljerer og utfyller løsningen i områdereguleringsplan Knarvik sentrum (PlanID 1263-201002). Formålet med denne detaljreguleringen er å optimalisere vegsystemet i forbindelse med etablering av ny oval rundkjøring på E 39.

Høydejusteringen påvirker ikke byggverkets høyde, da man kun justerer innvendig gulvhøyde med 20 cm. Opprinnelig var første etasje prosjektert på kote 33,700 moh. Ny situasjon viser en plassering på kote 33,900 moh. Dette samsvarer med tekniske planer for Kvassnesvegen, jfr. pkt. 2.2.1 i plan 1263_201702. Se oppdatert- og målsatt utomhusplan.

I tillegg har man funnet det hensiktsmessig å endre noe på utforming av parkeringskjeller. Godkjente parkeringsløsning i rammetillatelsen, er en parkeringskjeller som strekker seg over én underetasje. Parkeringsetasjen strekker seg utenfor bygningskroppen og under allmenningen.

Ny parkeringsløsning som nå omsøkes begrenses til kun å strekke seg *under bygningskroppen* fordelt på to underetasjer, U1 og U2. Merk likevel at parkering i U2 kun strekker seg over en mindre del av planet. Videre at endringen kun vil medføre en justering på 10 cm nedad.

Endringen er for øvrig prosjektert i tråd med gjeldende plan – kjøretrasé forblir uendret. Vi vurderer derfor denne endringen som et mindre terreng inngrep enn godkjent situasjon. Se vedlagt tegningsgrunnlag.

Ellers vises det til innvilget dispensasjon for parkeringskrav. Ny løsning vil gi 6 parkeringsplasser ekstra.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav vil oppfylles i tråd med gjeldende plangrunnlag, og nærmere sikret i utbyggingsavtale mellom Region Nordhordland Helsehus IKS (RNHI) og Lindås kommune (LK). Det henvises i den sammenheng til avtalens pkt. 5 om forholdet til rekkefølgebestemmelser, og pkt. 6 om RNHI sine plikter etter avtalen.

Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

BRA-Rammesøknad inkl sjakter, teknisk, trapper og heis

Romnavn	BRA areal m ²	Etasje
BRA		
	2500,7	1. etasje
	2283,9	2. etasje
	2269,4	3. etasje
	2269,2	4. etasje
	1778,4	5. etasje
	1448,9	6. etasje
	166,1	Takplan
	12 716,6 m ²	
BRA overdekket		
	249,5	1. etasje
	249,5 m ²	
BYA RAMMESØK		
	2848,5	1. etasje
	2 848,5 m ²	

Oversikt BRA plan U.1. og U.2. etasje parkeringskjeller (inkl. sjakt, trapp og tekniskrom)		
Romnavn	BRA areal m ²	Etasje
BRA	942,1	U2. etasje
BRA	2453,2	U1. etasje
	3395,3 m ²	
BRA teknisk	325,7	U1. etasje
	325,7 m ²	
	3721,0 m²	

Parkeringsareal under bakken medregnes ikke i grunnlaget for beregning av utnyttelse. %BRA endres altså ikke for tiltaket.

Forholdet til plangrunnlaget

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.

I utbyggingsavtale mellom RNHO og LK er det stilt krav til opparbeiding infrastruktur i følgende reguleringsområder av kjørerampe og kjørevei o_SKV18 og o_SKV16, samt fortau, o_P, HP og KV tilknyttet o_SKV7.

Deler av eiendommen inngår også i ny reguleringsplan, E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring (PlanID 1263_201702). Plangrensen viser at eiendommens arealer mot Kvassnesvegen er omfattet, uten at det aktuelle området er formålsspesifisert. Arealformålene i områdeplan for Knarvik sentrum er dermed fullt ut gjeldende.

Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter

Tiltaket ivaretar kravene til universell utforming ihht. TEK10.

Tegninger og målsatt situasjonsplan. Plassering av tiltaket.

Vedlagt følger plan- og snitt-tegninger som viser tiltakets endrede parkeringsløsning.

Reguleringsplanen pkt. 2.10 stiller krav til at det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 jfr. § 2.4.1. Det er utarbeidet en oppdatert landskapsplan (12.12.18) i målestokk 1:200 i A1 format som er i tråd med teknisk gjeldende detaljplaner for opprustning av Kvassnesvegen, denne følger vedlagt søknaden.

Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader

Tiltaket ble nabovarslet i samsvar med pbl. § 21-3 og SAK § 5-2 den 24.03.17.

Endringene vurderes ikke for å berøre naboers interesser, jfr. pbl. § 21-3(2). Det er derfor ikke foretatt ny nabovarsling for omsøkte endring.

Forholdet til andre myndigheter

VA-rammeplan av 12.11.18 er godkjent.

Der det ikke innhentet uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter, men det henvises til bygningsmyndighetenes samordningsplikt gitt i pbl § 21-5, jf SAK10 § 6-2.

Samtykke fra Arbeidstilsynet vil bli sendt inn som vedlegg til søknad om igangsetting for byggverket. Merk derfor at

Gjennomføringsplan

Det er utarbeidet oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket i samsvar med SAK § 5-3. Se vedlagt.

Annet

Da dette er et prosjekt av samfunnsmessig stor betydning i Lindåas kommune, ber vi om at saken prioriteres behandlet. Det vises i den sammenheng til dialog med byggesak i dialogmøte 16.11.18, hvor det ble uttrykt slik vilje til prioritert saksbehandling.

Med vennlig hilsen



Susanne Nyborg Bjelland
Jurist/rådgiver
Sweco Norge AS