



Arkitektkontoret Stav As
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/2838 - 17/8852

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
17.03.2017

Dispensasjon for oppføring av bygg i felt BKB2 - gbnr 188/384 og 416 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 117/17

Tiltakshavar:

Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå tillatt grad av utnytting og fastsett tall etasjar for oppføring av nytt bygg i samsvar med vedlagte teikningar innanfor felt BKB2 i områdeplanen for Knarvik.

Det er søkt om dispensasjon frå regulert grad av utnytting, jf. punkt 1.4 i føresegnene til områdeplanen. Utnyttingsgraden for eigedomane gbnr 188/384 og 188/416 vert auka til % BRA = 280%. Det er også søkt om dispensasjon frå regulert tall etasjar, jf. punkt 1.4 i føresegene til områdeplanen. Det er søkt om å auke etasjetalet frå 4 til 5 etasjar mot nord og aust. Bygningen vert likevel ikkje høgare enn regulerte kotehøgder.

Det vert elles vist til søknad motteken 08.09.2016 og supplert 19.01.2017.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 19.01.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomane inngår i områdeplanen for Knarvik sentrum av 18.06.2015. Eigedomane ligg innanfor felt «BKB2» (bustad/kontor).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 1.4 i føresegnene til områdeplanen. Utnyttingsgraden for eigedomane gbnr 188/384 og 188/416 vert auka frå % 200 BRA til % BRA = 280%.

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentseneteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Det er også søkt om dispensasjon frå regulert tall etasjar, jf. punkt 1.4 i føresegene til områdeplanen. Det er søkt om å auke etasjetalet frå 4 til 5 etasjar mot nord og aust. Bygningen vert likevel ikkje høgare enn regulerte kotehøgder.

Det er søkt dispensasjon med slik grunnjeving:

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

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

Innkjøringen til parkeringsarealet er lagt der hvor tilstøtende gate er på tilnærmet samme nivå som gulvet i parkeringsanlegget. Samtidig er den delen av parkeringsetasjen som ligger mot gatetun o_SGT3 benyttet til boligrom. Dette gir en god tilpasning av bebyggelsen mot offentlige uterom.

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

Forskjellen fra illustrasjonene som følger planen og det foreliggende skisseprosjektet er at nivåforskjellen mellom Kvasnesvegen og gatetunet i o_SGT3 i omsøkt dispensasjon/skisseprosjekt tas opp i bygningsmassen, i stedet for en forstøtningsmur eller terrengkråning.

Vi mener derfor at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir tilsidesatt, og at utarbeidet skisseprosjekt er i tråd med intensjonene i planen i forhold til volum for bebyggelsen.

Vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Parkeringsarealet som inngår i skisseprosjektet er planlagt på nærmere 4.000 m². Dette utgjør 80 % av totalt tillatt BRA i feltet. Dersom dette arealet skal trekkes ut fra det kalkulerede salgbare arealet (BRA) vil det dermed ikke være mulig å bygge ut feltet, basert på økonomien i prosjektet.

En vesentlig og tungtveiende fordel ved å gi dispensasjon er dermed at utbyggingen blir realiserbar ut fra økonomien i prosjektet.

Som nevnt i ovenstående avsnitt anser vi planlagt volum for bebyggelsen å være i tråd med intensjonen i planen. Dersom bebyggelsen skal reduseres med 4.000 m² (som parkeringsarealet utgjør) vil dermed BRA i bebyggelsen for øvrig bli vesentlig lavere enn det som er planens intensjon, og vist i illustrasjoner tilhørende planen.

Det vil være en vesentlig fordel ved å gi dispensasjon at feltet utnyttes på en effektiv, god og bærekraftig måte, med en tetthet som gir en god arealutnyttelse i sentrumsområdet.

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

Vår konklusjon

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

Omsøkt grad av utnyttning på 280 % BRA vil føye seg fint inn i spekteret i øvrige delfelt innenfor planen hvor utnyttelsen varierer mellom 80 % og 500 % BRA.

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

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

Vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon

Muligheten til å øke etasjetallet fra 4 til 5 etasjer over parkeringsanlegget vil gi prosjektet en god fleksibilitet til å utvikle det salgbare arealet med en god miks av leilighetsstørrelser, samtidig som den gjennomgående høye kvaliteten i planen videreføres. Leilighetsmiksen vil være avgjørende for sammensetningen av beboere (demografien) i prosjektet, noe som videre er viktig for å skape et godt bomiljø. Det vil derfor være en stor fordel å gi dispensasjon som omsøkt.

Søker kan ikke se at omsøkt dispensasjon vil medføre ulemper da byggehøyden holdes innenfor regulert kotetall. Dette får dermed ikke konsekvenser for solforhold/skyggevirksomhet for omkringliggende områder, ut over det som allerede er akseptert i planen. Søker mener derfor at det foreligger overvekt av grunner som taler for å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Vår konklusjon

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

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Hordaland den 31.01.2017.

Det er motteke tilbakemelding frå Statens vegvesen i brev datert 23.02.2017 der dei melder at dei ikkje har merknadar til kommunen si handsaming av saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Dispensasjonssøknaden er justert i forhold til søknad av 08.09.2016. Vi kan ikkje sjå at justeringa gir grunnlag for ny nabovarsling.

VURDERING:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) § 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan. Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

Det er administrasjonen si førebelse vurdering at skildra tiltak ikkje er i samsvar med føresegnene til områdeplanen, og vil ha trong for dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og tall etasjar. Parkeringsanlegget er tenkt å vere lokalisert i bygningen sin sokkeletasje. Skildra løysing vil gi auka visuelle kvalitetar i forhold til å løfte terrenget mot sør/vest i samsvar med tidlegare terrengillustrasjonar. Anlegget sin plassering er i samsvar med områdeplanen sett i høve til eksisterande vegnivå.

Kravet til tall etasjar er ikkje gitt for styre maksimale høgder på bygningen, men gir moglegheit for kvalitetsheving i form av auka takhøgder innanfor den enkelte etasje og fleksibilitet for ulike tekniske løysingar.

Etter administrasjonen si vurdering vil ein dispensasjon i saka ikkje vesentleg setje til side omsyna bak føresegna det vert søkt om dispensasjon i frå.

I vektinga av fordelar og ulemper har administrasjonen særleg lagt vekt på at dersom tekniske løysingar gjer det mogleg å føre opp ein ekstra etasje innanfor regulerte høgder, og ein elles kan oppfylle kvalitetskrava i

Øvrige føresegn, vil dette gje postivt utslag i form av auka utnytting. Skildra prosjekt synes å vere ei framtidretta løysing utan ulemper.

Det synes å vere avvik i terrengnivået på dei illustrasjonane som er lagt til grunn for planarbeidet og dei faktiske tilhøva på staden samt framtidig plassering av o_SGT3. I forhold til kravet om parkeringsareal «under bakken» vil ein vise til at prosjektet langt på veg ivaretek intensjonen bak føresegna.

Etter ei samla og konkret vurdering finn administrasjonen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og tall etasjar er oppfylt.

Søknad om dispensasjon har vore til handsama av Plan- og miljøutvalet i møte 22.02.2017. Då høyringsfristen ikkje var ute på møtetidspunktet, gav Plan- og miljøutvalet sin innstilling til dispensasjonssøknaden og ba administrasjonen følgje opp med vedtak når høyringsfristen var ute.

PM - vedtak:

Plan- og miljøutvalet er positive til søknaden om dispensasjon i sin heilskap. Administrasjonen fattar vedtak i saka etter at høyringsfristen er ute.

Innstillinga var samrøystes i Plan- og miljøutvalet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert grad av utnytting og frå tillat etasjeantall, jf. punkt 1.4 i føresegnene til områdeplanen. Utnyttingsgraden vert auka til % BRA = 280%. Etasjetalet vert auka frå 4 til 5 etasjar mot nord og aust.

Dispensasjonen gjeld det som går fram av innsendte søknad med vedlegg og illustrasjonar datert 18.01.2017 og mottatt her 19.01.2017.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/2838.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontorat STAV	Øvre Banegate 28	4014	STAVANGER
Fylkesmannen i Hordaland	Postboks 7310	5020	Bergen
Jonny Atle Marøy (jonny@econ- c.no)			
Kvassnesvegen 33 As	Kvassnesvegen 33	5914	ISDALSTØ
stine.brandsdal@nhtrans.no			

Mottakarar:

Arkitektkontoret Stav As

Øvre Banegate 28 4014

STAVANGER