

deres ref.:

vår ref.:  
Knarvik, Alverporten 19000

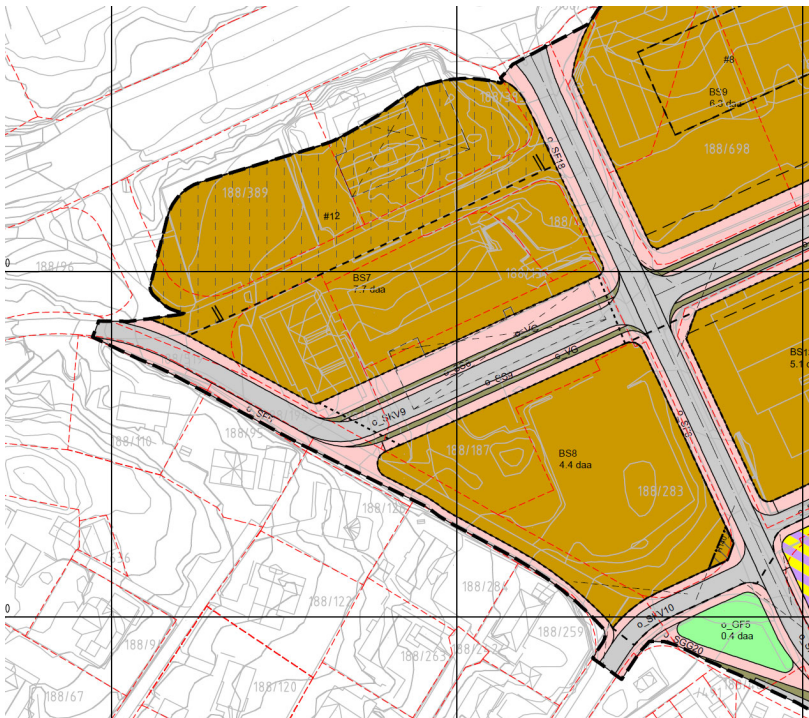
dato:  
04.02.2022 Trondheim

## NOTAT VEDR. DISPENSASJONER FOR ALVERPORTEN - Felt BS7 og BS8 i områdeplan Knarvik, g.nr / b.nr: 188/385, 137, 187, 283, 407.

### Tidligere gitte dispensasjoner

18.12.2020: Dispensasjon fra krav om stenging av Lyngvegen og krav om detaljreguleringsplan ble gitt av utvalg for areal, plan og miljø på bakgrunn av søknad og klage på administrativt avslag 23.07.2020.

### Vurdering av gjenværende forhold

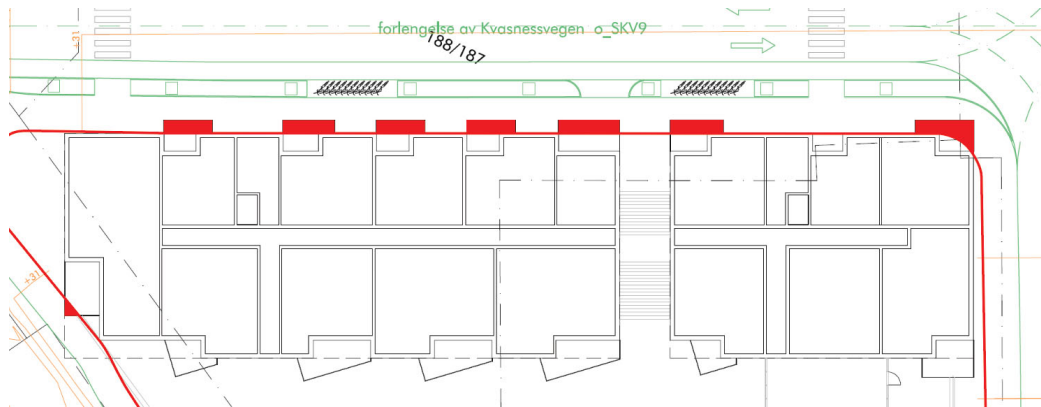


Utsnitt områdeplan for Knarvik sentrum

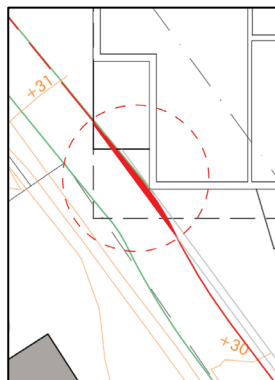
Utover gitt dispensasjon for å opprettholde Lyngvegen er tiltaket hovedsakelig i tråd med formål og påføringer i plankartet.

For BS8 krager balkonger ca. 1,13m ut over samferdselsareal, som **betinge dispensasjon fra formålet i planen.**

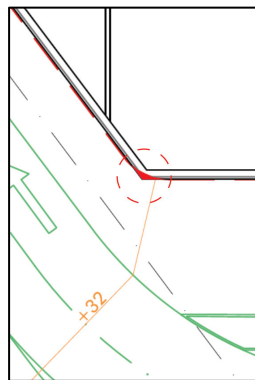
Det er også noen mindre avvik <0,5m som overskrider formålsgrensen mot regulert fotgjengerareal, som også **kan betinge dispensasjon fra planen.**



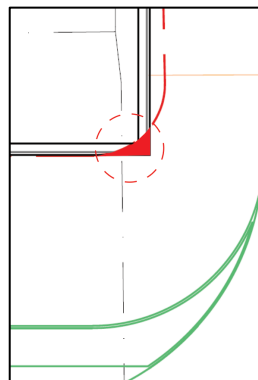
Utkragede balkonger i BS8



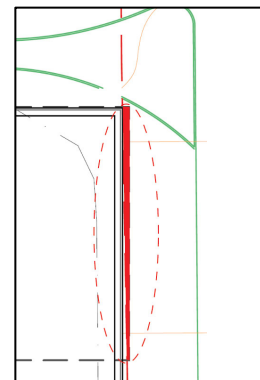
BS8 mot o\_SF5



BS7, hjørne sør-vest



BS7, hjørne sør-øst



BS7, utkraging nord-øst

Følgende bestemmelser er relevante for videre vurdering av tiltaket:

1.5 «Det er utarbeidd illustrasjonsplan med tilhørende kvalitetsprogram for delar av planområdet. Vidare er det utarbeidd gatebruks- og lysplan som ramme for detaljert utfoming av offentlege byrom. Desse dokumenta utfyller plankart og føresegna, og skal bidra til utvikling av eit heilskapleg og berekraftig sentrumsområde. Krava i kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn ved detaljplanlegging og opparbeiding av alle tiltak innanfor heile planområdet.»

1.5.1 «Illustrasjonsplan (Vedlegg C)

Alle bygg og bygningskroppar er illustrative og bygningsliv skal tilpassast dei byggje- og føremålsgrenser som går fram av plankartet og pkt. 3.1.4 (Tab.3) i føresegna.»

Kommentar:

Illustrasjonsplanen ansees som veiledende/beskrivende og har etter sist revisjon av områdeplanen ingen juridisk virkning. Hovedprinsippene i planen vurderes som fulgt.

1.5.2 «Kvalitetsprogram (Vedlegg D)

Kvalitetsprogram (datert 3.6.2014 og revidert 4.3.2015) utfyller illustrasjons-planen og er eit styringsverktøy som skal bidra til ynskt funksjonalitet og kvalitet i felles og offentlege byrom og felles grøntområde. Kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn for utfoming av detaljplanar, utanomhusplanar og alle tiltak i byggeområda»

Kommentar:

De fleste av kravene til BS7 og BS8 som ligger i kvalitetsprogrammet er i revidert plan innarbeidet i planens øvrige bestemmelser til utfoming, grønn overflatefaktor og grønne punkt. Det er vanskelig å se at det gir grunnlag for å kreve dispensasjon fra bestemmelsen på dette grunnlaget.

3.1.4 «Tab. 3 – Grad av utnyttning, byggehøgder og -grenser og fasadelengder»

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggehøgde vist som: • Kotehøgde og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrænse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
<b>BS7</b> Sentrumsføremål	300	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K + 53 mot «E39» (N) (over terreng)</li> <li>• K + 49 mot o_SF5 (V)</li> <li>• K + 39 mot BS8 (S)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BG – Pkt. 3.2.3</li> <li>• FO #12 er riggområde og kan ikke bebyggast</li> <li>• MF 50m</li> </ul>
<b>BS8</b> Sentrumsføremål	300	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K + 43 mot o_SKV9 (N)</li> <li>• K + 46 mot o_SKV9 (N), men max. 30% av siste høgda</li> <li>• K + 38 mot o_SKV10 (S)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BG – pkt. 3.2.3</li> <li>• MF 50m</li> </ul>

Kommentar:

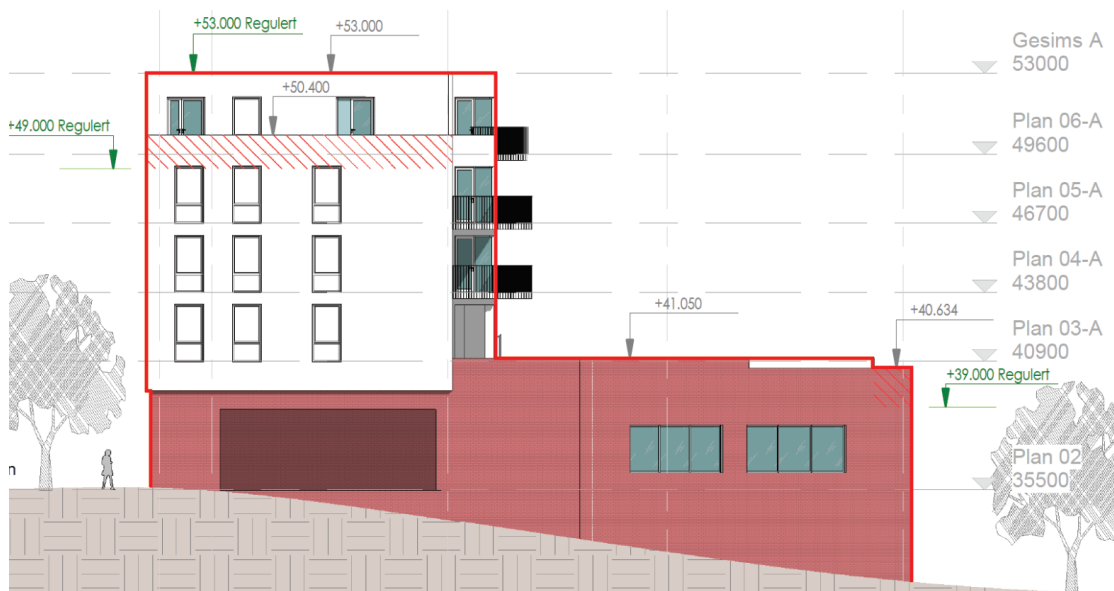
**BS7**

Fasade mot o\_SF5 (V) er i tegningsgrunnlaget satt til **+50,4** og er dermed **1,4m over tillatt høyde og betinger dispensasjon.**

Fasade mot BS8 (S) er i tegningsgrunnlaget vist på +39,9, men effektivt **+41,05**. Dette er **2,05m over tillatt høyde og betinger dispensasjon.**



BS7, byggehøyder mot vest



BS7, byggehøyder o\_SKV9

Volumet er splittet opp fysisk mot nord med trapp på midten av bygget og med inntrukket inngangsparti mot sør. Dette gir en tydelig oppdeling av fasaden slik at kravet om maks. fasadelengde på 50m vurderes som oppfylt.



BS7, fasadelengder

**BS8**

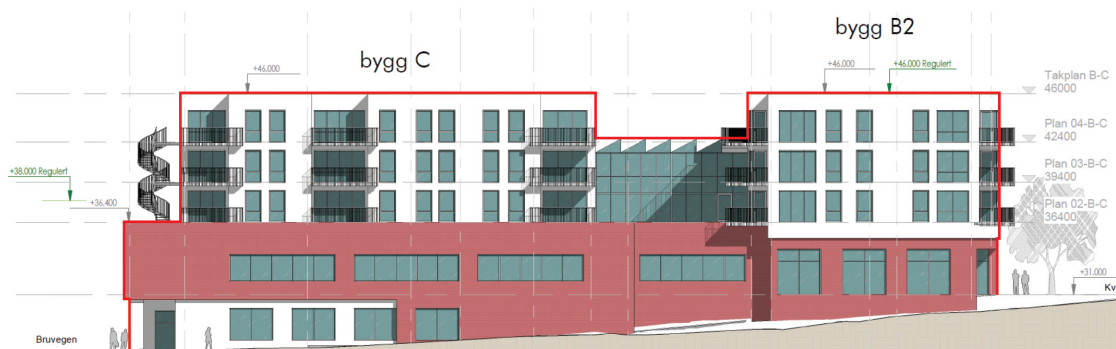
Ca. 89% av bebyggelsen mot o\_SKV9 (N) har byggehøyde +46. Dette er en overskridelse på ca. 59% og betinger dispensasjon.



BS8, byggehøyder mot o\_SKV9

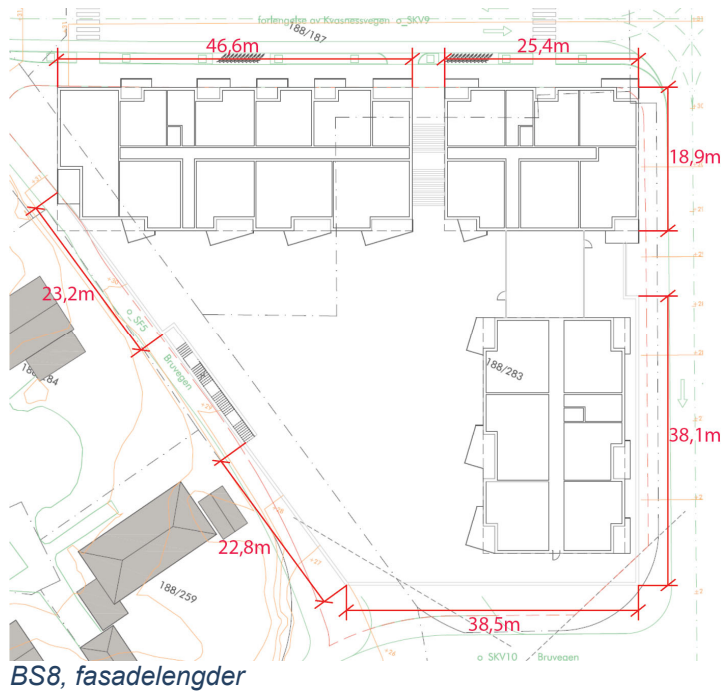
Det er ikke angitt byggegrense mot vest eller øst, men da byggehøyde mot øst også er +46 vil det være rimelig å anta at det også her **betinger dispensasjon**.

Byggehøyde mot o\_SKV10 (S) er +36,4, altså under +38 som angitt i planen, men inntrekningen fra sør er **kun ca. 4,2m** der byggehøyden øker til +46. *Det er usikkert om inntrekningen vil være tilstrekkelig til å innfri bestemmelsen eller om det betinger dispensasjon.*



BS8, byggehøyder mot o\_SKV8 og o\_SKV10

Fasade mot Kvassnesvegen brytes opp med intrukne parti og trappeforbindelser til takhage. *Bruddene er godt artikulert i sokkeletasjen og meget tydelige boligetasjene over, slik at kravet til maks. fasadelengde vurderes som innfridd.*



BS8, fasadelengder

### 3.1.8 «Universell utforming»

Prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn for utforming av bygg og uteareal, jf. pbl 29-3.

- Uteareal for bustader utan krav om heis skal vere universelt utforma.
- Areala skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så mange som mogleg, og det skal leggast til rette for ei oversiktleg, trafikksikker og lett orienterbar framkomelegheit for gåande
- Fotgjengartilkomst frå gatetuna skal skje trinnlaust med universell utforming til tilgrensande gate/gatetun
- Frå allmenningen skal forgjengartilkomst til alle fortau, gangveggar og tilgrensande byrom skje trinnlaust med universell utforming.»

Kommentar:

Bestemmelsen er utydelig på begrepsbruken med tanke på hva som er å regne som offentlig gatetun og hva som regnes som privat uteoppholdsareal. Det er derfor usikkert om bestemmelsen er gjeldende for privat uteoppholdsareal for boligene på tak.

### 3.1.16 «Grøn overflatefaktor (GOF)»

GOF er eit verktøy for å ivareta grønne interesser. For heile planområdet skal det for nye tiltak sikrast ein minimumsverdi for GOF som vist i tabellen under.

Utrekningsmetode er skildra i vedlegg «Grøn overflatefaktor» som utfyller føresegna.

Dokumentasjon skal innarbeidast i utomhusplan (jf. pkt. 1.9.6), og leggast ved søknad om rammeløyve. For plantar og tre skal ein i størst mogeleg grad velje lokale artar.»

Tab.6 – Grøn overflatefaktor

Reguleringsføremål	SOSI-kode	Felt	GOF
Sentrumsføremål	1130	BS1 – BS18,	0,6
Bustader - Blokker	1113	BBB1 – BBB4	0,6
Offentleg eller privat tenesteyting	1160	o_BOP1 – o_BOP4	0,6
Institusjon	1163	o_BIN1 – o_BIN5	0,6
Bustad / kontor	1804	BKB1 – BKB5	0,5
Sentrum / Bensinstasjon- / vegserviceanlegg	1900	BAA	0,3

Kommentar:

Ved etablering av forretning i hele sokkelen, der alt uteoppholdsareal legges på tak, virker kravet til GOF på 0,6 veldig ambisiøst. Dette fordi de mest vesentlige delfaktorene for å oppnå et høyt resultat forutsetter fullverdige jordlag og åpne vannspeil som ikke er gjennomførbart der det skal være bruksareal i etasjen under. Da en faktor på 0,6 ikke er mulig å oppnå med den arealbruken som ønskes i sokkeletasjene **betinges det dispensasjon fra bestemmelsen.**

### 3.2.1 «Generelt

*Det skal gjennomførast grunnundersøkingar og eventuell masseutskifting i delområa BS8, BS13-15, BKS1-2, og BKB2 før byggjeløyve kan gjevast.*

Kommentar:

Da det står eksisterende bebyggelse på eiendommen i BS8 er det ikke mulig å utføre nødvendig prøvetaking før byggene er revet. Det er derfor ønske om å utsette prøvetaking til et senere tidspunkt i prosessen, fortrinnsvis til søknad om igangsetting av grunnarbeider etter eksisterende bygg er omsøkt, godkjent og revet.

### 3.2.6d «Sentrumsføremål (BS7-BS8)

*Dei to felta kan koplast saman under bakken som vist i reguleringsplanen, vertikalnivå 1. Områda kan ha tilkomst til eigen parkering frå o\_SKV9 og o\_SKV10, alternativt kan parkering løysast gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg. Føresegnssområde #12 kan nyttast til anleggs- og riggområder så lenge det er anleggsarbeid knytt til endring av E39 med sidevegar. Når anleggs-arbeidet er ferdig, kan arealet nyttas til sentrumsføremål. Føresegnene om midlertidig anleggs- og riggområde ender når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er gjort administrativt vedtak om opphøyr av den midlertidige reguleringa. Forretningar skal ha inngang frå o\_SKV9 og o\_SKV8. Det skal ikkje vera samanhengande fasade mot o\_SF5.»*

Kommentar:

Forretninger i både BS7 og BS8 mot o\_SKV8 mangler innganger fra gaten, og **betinges dispensasjon fra bestemmelsen.** Bestemmelsen angir ikke at inngang fra o\_SKV8 skal være hovedinngang, så det er mulig å unngå dispensasjon ved å etablere sekundær inngang på hjørnene.

*Bestemmelsen om fasade mot o\_SF5 i BS8 sikres også av bestemmelse om maks. fasadelengde etter 3.1.4, og oppleves som overflødig i dette tilfellet.*