



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9914 - 22/24423

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
09.05.2022

Dispensasjon frå regulert byggehøgde og utnyttingsgrad for BKB2 på vilkår - gbnr 188/384, 188/421 og 188/416 Gjervik ytre

Administrativt vedtak: Saknr: 358/22
Tiltakshavar: Kvasnesvegen 33 AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik Sentrum for maksimal utnyttingsgrad og byggehøgde gitt i føresegn 3.1.4 og maksimal byggehøgde for takoppbygg i føresegn 3.1.2 i tråd med søknad om dispensasjon alt. 1. Det vil seia at

- maksimal utnyttingsgrad er 250 % BRA
- maksimal gesims- og mønehøgde for del av tiltaket slik vist på situasjonsplan og snitt for alternativ 1 vert heva med 1,6 meter til kote + 49,6 mot nord og aust og kote + 43,6 moh på del mot sør
- maksimal høgde for takoppbygg vert sett til 4,2 meter.

Søknaden om dispensasjon for maksimal utnyttingsgrad og maksimal gesims- og mønehøgde slik det går fram av alternativ 2 vert avslått.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå områdeplanen for Knarvik Sentrum i samband med realisering av nytt tiltak på området BKB2. Det skal førast opp 3 bygg på eigedomen med totalt om lag 90 husvære.

Det er søkt om dispensasjon for følgende forhold:

- Maksimal utnyttingsgrad (§ 3.1.4)
- Maksimal gesims- og mønehøgd (§ 3.1.4)
- Høgd på takoppbygg (§ 3.1.2)

Det vert elles vist til søknad mottatt 25.11.2022 og supplerande dokumentasjon mottatt 22.03.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Knarvik Sentrum, planid 1263-201002, er definert til område for bustad og kontor, BKB2.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå maksimal utnyttingsgrad og maksimal gesims- og mønehøgd i føresegn 3.1.4 og høgd på takoppbygg i føresegn 3.1.2. Det ligg føre søknad for 2 ulike alternativ slik det fram går av tabellen:

	Byggehøgd		U-grad
Fastsett i plan	Mot nord og aust Mot sør og vest Takoppbygg	Kote + 48,00 Kote + 42,00 + 3,00 meter	200 % BRA
Disp. alt. 1	Mot nord og aust Mot sør og vest Takoppbygg	Kote + 49,60 Kote + 43,60 + 4,20 meter	250 % BRA
Disp. alt. 2	Mot nord og aust Mot sør og vest Takoppbygg	Kote + 52,70 Kote + 43,60 +4,20 meter	260 % BRA

Alternativ 1

Søknad om dispensasjon for maksimal utnyttelsesgrad

BKB2 er regulert til formål; bolig og kontor. I planbestemmelsene er feltet gitt en maksimal arealutnyttelse på 200%. Garasje-/parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,50m, skal ikke inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Området er omkranset av offentlig veg og gangveg mot nord, øst og sør, mens «leikeløypa» (SGT3) avgrensar byggeområdet mot vest. Omgivelsene og rammene rundt feltet er altså langt på vei lagt i forbindelse med planlagt og eksisterende/etablert infrastruktur. Nivået på vegene/fellesområdene rundt feltet varierer fra kote + 29,50moh på det laveste i sør, til kote + 33,30moh på det høyeste mot nord/nord-øst. Garasjeetasjen som er planlagt for boligprosjektet i feltet, er prosjektert på kote + 28,60moh. Selv med en såpass lavtliggende etasje i forhold til tilkomstvegen utenfor, vil i overkant av 60% av garasjearealet inngå som målbart areal - siden øvre del av garasjeetasjen ligger mer enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng rundt anlegget. Slik tiltaket ser ut nå, så utgjør målbart garasjeareal et bruksareal BRA på 2622,0m².

En maksimal arealutnyttelse på 200% utgjør et bruksareal på til sammen 9920,0m² - med utgangspunkt i at byggbart tomteareal etter avgitt grunn til fellesformål, tilsvarer 4960,0m² (målt på digitalt kartgrunnlag). Prosjektert bruksareal over garasjeanlegget er på totalt 9629,0m² (BRA-bygning inkl. åpent overdekket areal). Sum av alt målbart bruksareal i prosjektet, utgjør da til sammen 12251,0m². Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på %BRA = 247% - altså 47% over øvre arealgrense i områdeplanen. Areaoverskridelsen

medfører søknad om dispensasjon fra områdeplanens bestemmelser § 3.1.4 (tabell 3). Tiltaket er ikke ferdig prosjektert, og vi er forberedt på at nye runder med brannkonsulent og bygningsingeniør (RIB/statikk), mest sannsynlig vil medføre noe omarbeiding av prosjektet. Det vil også kunne bli behov for en større andel av utendørs installasjoner/funksjoner som p.t.- ikke er lagt inn i prosjekteringen. Eksempel på dette kan være overdekket sykkelparkering, fellesthus/paviljong osv. Dette vil føre til en ytterligere økning av bruksarealet for tiltaket. På bakgrunn av dette ønsker vi å ha en viss «buffer» mtp. maksimal tomteutnyttelse, da vi ser at foreløpig arealoppsett med en overskridelse på 47% BRA, gjerne ikke vil være tilstrekkelig for å kunne løse tiltaket med de kvalitetene vi håper å oppnå i prosjektet. Det søkes derfor om dispensasjon for økning av maksimal tomteutnyttelse fra %BRA = 200% til %BRA = 250%.

En økning av bruksarealet med 50% utgjør i dette tilfellet et tilleggsareal på 2480m² i forhold til 200% utnyttelse for samme tomteareal. Maks. BRA øker altså fra 9920m² (200%) til 12400m² (250%), der 2622m² av dette kommer som et resultat av garasjeareal som iht. planbestemmelsene skal inkluderes i beregningen.

Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av en tomt, og angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomten i forhold til tomtens areal. Hensikten med å sette en øvre grense for bruksarealet innenfor et gitt område, er at man dermed kan styre omfanget av et tiltak slik at det står i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og at tiltaket ellers harmonerer med gitte omgivelser.

Planbestemmelsene som omhandler beregning av garasjeareal, ble endret i mars 2021. Endringen bedrer situasjonen noe mtp. at en mindre andel av dette arealet skal inkluderes i tomteutnyttelsen for feltet. Likevel ser vi at en vesentlig del av garasjen blir «målbart», og arealet må derfor trekkes fra salgbart bruksareal for tiltaket. Dette påvirker følgelig også økonomien i prosjektet. Vi har lagt opp til at nivåforskjellene mellom tiltaket og omkringliggende gatestruktur tas opp i den planlagte bebyggelsen i stedet for å operere med forstøtningsmurer eller terrengskråninger. Dette gjør at større deler av underetasjen utgjør målbart bruksareal til forskjell fra om tomten var flat og hele garasjeanlegget kunne plasseres under terreng. Områdeplanen for Knarvik dekker store areal med til dels varierende terrengforhold og/eller forhold til omkringliggende infrastruktur. Dette mener vi burde ha resultert i en differensiering for beregning av garasjeareal for av hvert enkelt utbyggingsfelt eller for begrenset områder i planen, slik at de lokale forskjellene ble bedre hensyntatt. Slik det er nå, så gjelder samme planbestemmelse for alle områdene, og dette mener vi slår uheldig og «urettferdig» ut når topografi og øvrige gitte forutsetninger varierer fra område til område. Hvis vi ser for oss at BKB2 var en flat tomt, der omkringliggende infrastruktur forholdt seg til samme høydenivå, så ville ikke garasjearealet ha vært inkludert i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelse i det hele tatt. I så fall ville det ikke ha vært behov for å søke om dispensasjon fra områdeplanen for økt tomteutnyttelse.

Dersom salgbart areal skal reduseres med ca. 2300m² BRA, som blir konsekvensen dersom tomteutnyttelsen ikke økes tilsvarende «kompensasjon» for parkeringsetasjen, så vil dette medføre en reduksjon av boligantallet på mellom 25-30 enheter. Det vil da ikke være mulig å bygge ut feltet basert på de økonomiske rammene som er beregnet for prosjektet.

Til tross for at vi har valgt et annet grep på tomten enn det som fremgår av illustrasjonsplanen, så mener vi at tiltaket som helhet svarer godt til de intensjonene som ligger i områdeplanen for Knarvik sentrum. Ved å åpne bygningsstrukturen mot vest,

oppnår vi vesentlig bedre solforhold på felles uteplasser, samtidig som flere boliger i de nedre etasjene får bedre utsikt. I tillegg mener vi det ligger et positivt potensiale ved at uteområdet i anlegget åpnes mot «leikeløypa» (SGT3). Dette gjør området som helhet mer tilgjengelig med flere varierte uteoppholdssoner. Vår vurdering er at det vil være en stor fordel at feltet løses på en effektiv og god måte, og med en tetthet som vi leser som en viktig intensjon ved områdeplanen. Med dette som begrunnelse vil ikke et positivt vedtak på dispensasjonssøknaden medføre ulemper for hverken området eller innholdet i områdeplanen, da det vi søker dispensasjon for er i tråd med intensjonene i planen. Søker mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon for maksimal gesims-/mønehøyde

Tiltaket er i utgangspunktet prosjektert med maksimal gesimshøyde i tråd med bestemmelsene i områdeplanen - dvs. kote + 48,00moh mot nord og øst, og k + 42,00moh mot sør og vest. Dette muliggjør 5 boligetasjer mot nord og nord-øst, og 3-4 etasjer mot sør.

I samarbeid med landskapsarkitekt, ser vi at det hadde vært en stor fordel å heve deler av 1.etasje i prosjektet, slik at inngangssoner og felles uteområde samsvarer bedre med tilstøtende vegnivå på nord- og østsiden av bygningene. En slik endring vil imidlertid føre til at bygningshøyden i de aktuelle områdene blir større enn maks. gesimshøyde angitt i områdeplanen. Ut fra tidligere kommenterte høyder på omkringliggende infrastruktur (veg/gater), så gir dette definerte rammer for hvordan vi løser prosjektet i BKB2. Det mest krevende er å finne en god balanse mellom bygning og leikeløypa i vest, og mellom bygning og veg/gate i nord og øst – samtidig som vi begrenser andel målbart garasjeareal så mye som mulig. For å få til det vi mener er en vesentlig kvalitet for bruken av området, ønsker vi i utgangspunktet trinnfri overgang mellom fortau langs SKV13 («Lonagata») og åpning i fasade mot felles uteområde internt i anlegget. Samtidig vil vi begrense høydeforskjellen mellom uteplassen og leikeløypa i vest, slik at vi klarer å få til en fin universell løsning som knytter disse uteområdene sammen på en god måte. Når bygningshøyden for feltet er regulert med gitte høyder, så kan vi ikke uten videre flytte prosjektet opp i snitt (vertikalt) for å treffe bedre på nivå mot SKV13, uten at vi mister en etasje. En typisk etasje i det aktuelle området har et salgbart areal på rundt 1300m², og dette blir en altfor kostbar endring å gjøre uten at vi da også hever maksimal bygningshøyde. Høydeforskjell mellom felles uteplass i prosjektet og Lonagata i øst (SKV13), er på 1,60m på det høyeste.

Vi er klar over at en heving av bygningshøyden for BKB2 får innvirkning på omkringliggende områder, men vi mener at en endring av maks. bygningshøyde fra k + 48,00moh til 49,60moh i nord mot SKV12 og i øst mot SKV13, har liten negativ innvirkning på planlagt -og/eller eksisterende bebyggelse. Felt BS15 er nærmeste nabo mot nord. Her opereres det med varierte maksimal-høyder for nye bygg i områdeplanen, med en avtrapping av bygningsvolum ut mot felles gate. Høydene innenfor BS15 varierer fra k + 42,00moh til k + 52,00moh på det høyeste. Området BKB3, som ligger på østsiden av Lonagata (SKV13), består i dag av forretnings -og lagerlokaler. Områdeplanen legger opp til «ny bruk» med formål bolig og kontor for dette feltet, og maksimal høydebegrensning er satt til kote + 45,00moh/k + 48,00moh. Det er vår vurdering at dette feltet ikke berøres nevneverdig av at BKB2 heves med 1,60m, siden avstanden mellom feltene blir såpass stor at soltilgang fra vest blir marginalt endret dersom BKB2 heves. Samtidig vil vi påstå at BKB3 uansett har begrenset fjern-utsikt mot vest, siden maks. bygningshøyde for BKB2 og BKB3 er lik i områdeplanen. Dvs. at øverste etasje i BKB2 og BKB3 i utgangspunktet ligger på samme nivå. I tillegg mener vi at de beste

utsiktsforholdene for BKB3 blir mot sør og sør-vest slik områdeplanen er utformet. Denne sektoren påvirkes etter vår vurdering ikke nevneverdig i forhold til de endringene vi ønsker å gjøre i BKB2.

Også deler av BKB2 med høydebegrensning tilsvarende kote + 42,00moh, vil måtte heves med 1,60m. Dette gjelder østre del av buet bygningsform (se vedlagt situasjonsplan), og «ny» maksimal høyde for gesims og møne foreslås endret fra kote + 42,00moh til kote + 43,60moh. Se foreløpige snitt av prosjektet under

Vi understreker at det i denne søknaden kun er snakk om å heve deler av planlagt bebyggelse mot SKV12 i nord, samt områder langs SKV13 i øst. Nivå på bebyggelsen langs leikeløypa (SGT3) beholdes, slik at vi ikke øker høydeforskjellen mellom leikeløypa og utearealet internt i BKB2.

Vår vurdering av denne endringen er at resultatet vil bli mye bedre mtp. tilkomst og generell bruk av utearealene. I tillegg ser vi også en klar arkitektonisk fordel ved å heve deler av anlegget i forhold til et mer variert fasadeuttrykk. I samråd med landskapsarkitekt vil en evt. nivåforskjell internt på gårdsplassen også virke positivt i forhold til å kunne etablere ulike soner for aktivitet, opphold og beplantning. Vi mener generelt sett at en endret maksimal høyde på 1,60m i forhold til dagens nivå kun har begrenset negativ innvirkning på naboområdene, og at fordelene ved å innvilge dispensasjonen slik sett vil være større for utformingen av BKB2 enn de ulempene dette vil påføre tilstøtende områder. Vi understreker at ønsket endring av høyde ikke er generert av behov for økt areal, men kun har til hensikt å legge bedre til rette for ønsket kvalitet og bruk av uteområdene og sammenhengen mellom disse.

Områdeplanen åpner for at tekniske installasjoner på tak, og tiltak i forbindelse med felles uteareal på tak - samt tilkomst til disse, kan plasseres tilbaketrukket fra gesims som takoppbygg. Disse takoppbyggene kan ifølge planbestemmelsene ha en høyde på inntil 3,00m over maksimal gesims-/mønehøyde, og maksimalt utgjøre inntil 15% av takflaten. Utnyttelse av takarealet som felles uteområde har potensiale til å gi beboerne i BKB2 et fint alternativ til fellesområdet som er planlagt i anleggets 1.etasje. Bruk av takflatene gir gode sol- og utsiktsforhold, og vi ser her for oss løsninger med ulike soner for opphold og hage. Disse arealene blir viktig bl.a. for å kunne svare godt på områdeplanens krav til GOF (grønn overflatefaktor), som for BKB2 får et omfang tilsvarende 0,5 i forhold til tomtearealet. Dette er et omfattende og ambisiøst krav, som gjør at vi må tenke nytt i forhold til hvordan utearealene disponeres, og bruk av takflater er avgjørende for å imøtekomme de kvalitetene områdeplanen legger opp til.

Tilkomst til taket med heis er avgjørende for å gjøre takarealet tilgjengelig for alle. I de aller fleste tilfellene kreves det en høyde på mellom 3,40 – 3,80m (netto) mellom gulvnivå på øverste etasje (her takflate) og underside på heissjaktens «lokk». Hvis takarealene skal kunne benyttes, og man legger til grunn at høyden på taket/topp gesims tilsvarer maks. tillatte gesimshøyde, så vil dette føre til at heisoppbygget vil tangere høydebegrensningen på 3,0m over maksimal gesims-/mønehøyde i planbestemmelsene. Her mener vi at planbestemmelsene ikke gir gode nok rammer for den høyden som et heisanlegg krever.

Skissen under viser et typisk snitt med de høyder som kreves av heisoppbygg. Her ser man at betongkonstruksjonen som danner taket også trenger isolasjon og dermed en viss tilleggshøyde over selve sjakten. Vanligvis opererer vi med en netto innv. høyde for heissjakten på 3,40m målt fra ferdig gulv i øverste etasje, til underside av betongdekke over sjakten. Det er imidlertid enkelte leverandører som krever 3,80m høyde for denne type heisstoler (båre-heis).

Vi vil i denne sammenhengen også nevne at søknad om dispensasjon for økt arealutnyttelse fra 200% til 280% ble godkjent av Lindås kommune i mars 2017 (saksnr. 16/2838).

Maksimal gesims-/mønehøyde

Søker er klar over at høydebegrensninger er et viktig verktøy i forhold til å styre omfanget av en utbygging. Vi er også klar over at det er lagt faglige vurderinger til grunn for de bygningshøydene som er angitt i områdeplanen. Det er vår vurdering at bygningsformen og grepet som er vist i illustrasjonsplanen for BKB2, gir uheldig utslag i forhold til de kvalitetene man gjerne vil oppnå for felles uteoppholdsareal. Illustrasjonsplanen viser et tilnærmet lukket gårdsrom som kun har en begrenset åpning mot sør. Til tross for at det etableres åpninger og gangakser gjennom bebyggelsen, mener vi at tilgang til sol på den sentrale uteplassen, samt utsiktsforhold for de boligene som vender inn mot plassen i de nederste etasjene, er begrenset. Vi mener også at kontakten mellom gårdsrommet og leikeløypa er viktig for å skape liv i uterommene. Disse hensynene er etter vår mening bedre ivaretatt i vårt forslag, der vi unnlater å bygge langs gårdsrommets vestre side som vender mot leikeløypa. Dette mener vi styrker både leikeløypa og utearealet i prosjektet, samtidig som dette grepet gir klare fordeler mtp. lys og utsikt.

Vi er avhengig av å beholde 5 boligetasjer i de områdene der områdeplanen åpner for bygningshøyder opp mot kote + 48,00moh. Samtidig ser vi at deler av planlagt bebyggelse bør heves opp til nivå tilsvarende Lonagata/SKV13, slik at vi får trinnfrie inngangssoner til den interne gårdsplassen direkte fra fortau/gangveg langs vegen. Dette mener vi er en viktig «suksessfaktor» for allmenn bruk av uteområdene, og begrunnelsen for at vi søker om dispensasjon for å kunne heve maksimal gesims-/mønehøyde i et strategisk område fra kote + 48,00moh til kote + 49,60moh, og fra kote + 42,00moh til kote + 43,60moh. Vi mener at den negative innvirkningen dette vil ha på omkringliggende felt er begrenset, og at fordelene ved et positivt dispensasjonsvedtak knyttes til enklere og bedre tilrettelagt tilkomst til både boliger og uteoppholdsareal innenfor BKB2.

Søknad om dispensasjon for høydebegrensningene knyttet til takoppbygg i områdeplanen er nødvendig for å få brukt takflatene som fellesareal. Som redegjørelsen over viser, så blir det for knapt med 3,00m høyde på takoppbygg for å kunne løse heistilkomst til taket, noe vi mener er vesentlig da det legges opp til at takarealet kan benyttes som del av felles uteoppholdsareal. Gesims over heissjakten vil ligge ca.4,20m over maksimal gesimshøyde for bygget.

Alternativ 2:

Søknad om dispensasjon for maksimal gesims-/mønehøyde

Tiltaket er i utgangspunktet prosjektert med maksimal gesimshøyde i tråd med bestemmelsene i områdeplanen - dvs. kote + 48,0moh mot nord og øst, og k + 42,0moh mot sør og vest. Dette muliggjør 5 boligetasjer mot nord og nord-øst, og 3-4 etasjer mot sør. I denne søknaden vil vi gjerne undersøke muligheten for å kunne bygge en ekstra (inntrukket) 6.etasje på deler av bygningsfløyen mot nord (langs SKV12), og langs SKV13 mot øst. Deler av byggets 1.etasje ønskes heves med 1,60m for å samsvare med dagens nivå på fortauets langs SKV13.

Når det gjelder heving av nivå på deler av prosjektets 1.etasje, så ser vi at det hadde vært en stor bruksmessig fordel om inngangssoner og felles uteområde samsvarer med tilstøtende vegnivå på nord- og østsiden av tiltaket. For å få til det vi mener er en vesentlig kvalitet for bruken av området, ønsker vi i utgangspunktet trinnfri overgang mellom fortauets langs SKV13 og åpning i fasade mot felles uteområde internt i anlegget. Samtidig vil vi gjerne beholde prosjektets nivå og høyder mot leikeløypa (SGT3) i vest slik at klarer å få til

en fin universell løsning som knytter leikeløypa sammen med uteområdene i BKB2 på en god måte. Når vi hever anlegget med 1,60m mot øst, men beholder «dagens» høyder/nivå i vest, så danner dette et sprang i snitt internt i BKB2. I bygningsfløyene løses dette ved en strategisk plassert deling av boligetasje slik at trapp/heis i hver ende av leilighetsrekken betjener hvert sitt nivå. I uteområdet vil spranget tas opp i et trapp-/rampeanlegg med varierte soner for opphold og beplantning. I stedet for at dette skaper problemer for bruken av uteområdet, mener vi heller at slike element tilfører utomhusanlegget en ekstra kvalitet. Detaljering av uteområdene utføres i samarbeid med landskapsarkitekt.

Etablering av en ny og inntrukket 6.etasje på deler av «dagens» takflate mot nord og øst, medfører økt maksimal gesims-/mønehøyde fra kote + 48,00moh til kote + 52,70moh. Ny maks. gesimshøyde tilsvarende k + 52,70moh tar utgangspunkt i dagens maksimale høyde på k + 48,00moh, men med tillegg for en vanlig etasjehøyde på 3,10m – samt heving av 1.etasje på 1,60m i samme område (48,00moh + 1,60m + 3,10m = 52,70moh). Vi er klar over at en heving av bygningshøyden for BKB2 får innvirkning på omkringliggende områder, men vi mener at en endring som beskrevet for deler av tiltaket vil ha liten negativ innvirkning på planlagt og/eller eksisterende bebyggelse i områdene rundt BKB2.

Felt BS15 er nærmeste nabo mot nord. Her opereres det med varierte maksimal-høyder for nye bygg, med en avtrapping av bygningsvolum ut mot felles gate. Høydene innenfor BS15 varierer fra k + 42,00moh til k + 52,00moh på det høyeste. Området BKB3, som ligger på østsiden av Lonagata (SKV13), består i dag av forretnings- og lagerlokaler. Områdeplanen legger opp til «ny bruk» til formål bolig og kontor for dette feltet, og maksimal høydebegrensning er satt til kote + 45,00moh/k + 48,00moh. Det er vår vurdering at dette feltet ikke berøres nevneverdig av at BKB2 heves med til sammen 4,70m. Dette begrunnes med at avstanden mellom feltene er relativt stor, og at man med dagens høydebegrensning for BKB2 vil få begrenset fjern-utsikt mot vest fra BKB3 uansett, siden øverste etasje i BKB2 og BKB3 i utgangspunktet ligger på samme nivå. Dvs. at BKB3, uavhengig av endring av høyder i BKB2, har best forutsetning for sol og utsikt mot sør og sør-vest. Disse områdene blir ikke påvirket av den nye etasjen som er planlagt over deler av nordre – og østre boligblokk i BKB2. Østre del av buet bygningsform (se vedlagt situasjonsplan), er planlagt hevet med 1,60m for å ligge på nivå med Lonagata. og «ny» maksimal høyde for gesims og møne foreslås endret fra kote + 42,00moh til kote + 43,60moh i dette området. Denne endringen gjelder kun en begrenset fasadeflate mot BKB3, og vil etter vår vurdering derfor ikke ha vesentlig innvirkning på nabofeltet.

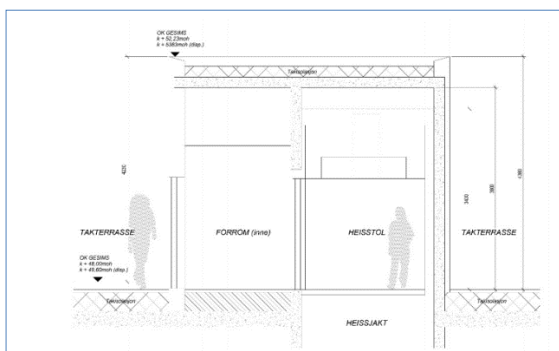
Vi understreker at det i denne søknaden kun er snakk om å heve deler av planlagt bebyggelse mot SKV12 i nord, samt områder langs SKV13 i øst. Nivå på bebyggelsen langs leikeløypa beholdes, slik at vi ikke øker høydeforskjellen mellom leikeløypa og utearealet internt i BKB2. Resultatet av disse endringene vil være at man oppnår økt tetthet innenfor feltet, samtidig som man ved ulike bygningshøyder får et mer variert fasadeuttrykk. Vi mener at en endret maksimal høyde på 4,70m i forhold til dagens nivå på en begrenset del av tiltaket, får liten negativ innvirkning på naboområdene, og at fordelene ved å innvilge dispensasjonen slik sett vil være større for utformingen av BKB2 enn de ulempene dette vil påføre tilstøtende områder.

Områdeplanen åpner for at tekniske installasjoner på tak, og tiltak i forbindelse med felles uteareal på tak, samt tilkomst til disse, kan plasseres tilbaketrukket fra gesims som takoppbygg. Disse takoppbyggene kan ifølge planbestemmelsene ha en høyde på inntil 3,00m over maksimal gesims-/mønehøyde, og maksimalt utgjøre inntil 15% av takflaten.

Utnyttelse av takarealet som felles uteområde har potensiale til å gi beboerne i BKB2 et fint alternativ til fellesområdet som er planlagt i anleggets 1.etasje. Bruk av takflatene gir gode sol- og utsiktsforhold, og vi ser her for oss løsninger med ulike soner for opphold og hage. Disse arealene blir viktig bl.a. for å kunne svare godt på områdeplanens krav til GOF (grønn overflatefaktor), som for BKB2 får et omfang tilsvarende 0,5 i forhold til tomtearealet. Dette er et omfattende og ambisiøst krav, som gjør at vi må tenke nytt i forhold til hvordan utearealene disponeres, og bruk av takflater er avgjørende for å imøtekomme de kvalitetene områdeplanen legger opp til.

Tilkomst til taket med heis er avgjørende for å gjøre takarealet tilgjengelig for alle. I de aller fleste tilfellene kreves det en høyde på mellom 3,40 – 3,80m (netto) mellom gulvnivå på øverste etasje (her takflate) og underside på heissjaktens «lokk». Hvis takarealene skal kunne benyttes, og man legger til grunn at høyden på taket/topp gesims tilsvarende maks. tillatte gesimshøyde, så vil dette føre til at heisoppbygget vil tangere høydebegrensningen på 3,0m over maksimal gesims-/mønehøyde i planbestemmelsene. Her mener vi at planbestemmelsene ikke gir gode nok rammer for den høyden som et heisanlegg krever.

Skissen under viser et typisk snitt med de høyder som kreves av heisoppbygg. Her ser man at betongkonstruksjonen som danner taket også trenger isolasjon og dermed en viss tillegghøyde over selve sjakten. Vanligvis opererer vi med en netto innv. høyde for heissjakten på 3,40m målt fra ferdig gulv i øverste etasje, til underside av betongdekke over sjakten. Det er imidlertid enkelte leverandører som krever 3,80m høyde for denne type heisstoler (båre-heis).



Hvis vi tar utgangspunkt i at horisontal gesims, som danner omrammingen for taket, ligger 0,15m over gulvoverflaten eller tekkingen på taket, så vil gesims for takoppbygget ligge ca.4,20m over gesims for bygget ved en heisløsning som krever 3,80m fra etasje til underside sjakt. Med heisløsning som krever 3,40m fra etasje til underside sjakt, så vil takoppbygget ligge 3,80m over bygningens hovedgesims. Uansett løsning så vil det ikke være tilstrekkelig med 3,00m høyde på takoppbygg for heis, slik det er angitt i planbestemmelsene. Også dette forholdet krever dispensasjon fra planbestemmelsene § 3.1.4 (tabell 3).

Når det gjelder muligheten for å etablere takoppbygg i tråd med bestemmelsene i områdeplanen, så vil det ikke være mulig å føre heis opp til taket for å løse felles tilkomst til takterrasser. Høyde på takoppbygg er i planen knyttet til meter over tak/gesims, og kan kun gjennomføres iht. planbestemmelsene dersom selve byggets gesims ligger minst 1,20m over takflaten.

Av §3.1.7, tabell 4 i planbestemmelsene, står det at inntil 3m² felles uteoppholdsareal pr. bolig kan løses på tak. Dette oppfatter vi som en oppfordring til bruk av takflatene, men for

å få dette til, så er vi også avhengig av at heisløsningen går helt opp. Det synes derfor klart at høydebegrensningen som det opereres med i planbestemmelsene blir vanskelig å oppfylle.

Ønsket endring av høydebegrensning for takoppbygg har kun til hensikt å løse trappefri tilkomst til takarealene. Siden det i områdeplanen er lagt opp til bruk av taket som uteoppholdsareal, mener vi at dispensasjonssaken egentlig er ganske klar. Det blir feil å ekskludere takarealet fra de beboerne som ikke kan benytte trapp. Fordelen med å gi dispensasjon er derfor etter vår mening vesentlig større enn ulempene. Det gjøres oppmerksom på at de høydene det her er snakk om for takoppbygg, ikke vil være nødvendig i det området av bebyggelsen som økes fra 5 -til 6 etasjer. Her vil heisløsningen inngå som del av «ny» etasje, og både forsyne de øverste boligene og gi tilkomst til takarealene utenfor. Gulvnivå i inntrukket 6.etasje vil samsvare med nivå på takterrasser/hageareal på taket.

Søknad om dispensasjon for maksimal utnyttelsesgrad

BKB2 er regulert til formål; bolig og kontor. I planbestemmelsene er feltet gitt en maksimal arealutnyttelse på 200%. Garasje-/parkeringsareal under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,50m, skal ikke inkluderes i beregningsgrunnlaget.

Området er omkranset av offentlig veg og gangveg mot nord, øst og sør, mens «leikeløypa» (SGT3) avgrensner byggeområdet mot vest. Omgivelsene og rammene rundt feltet er altså langt på vei lagt i forbindelse med planlagt og eksisterende/etablert infrastruktur. Nivået på vegene/fellesområdene rundt feltet varierer fra kote + 29,50moh på det laveste i sør, til kote + 33,30moh på det høyeste mot nord/nord-øst. Garasjeetasjen som er planlagt for boligprosjektet i feltet, er prosjektert på kote + 28,60moh. Selv med en såpass lavtliggende etasje i forhold til tilkomstvegen utenfor, vil i overkant av 60% av garasjearealet inngå som målbart areal - siden øvre del av garasjeetasjen ligger mer enn 0,50m over gjennomsnittlig terreng rundt anlegget. Slik tiltaket ser ut nå, så utgjør målbart garasjeareal et bruksareal BRA på 2622,0m².

En maksimal arealutnyttelse på 200% utgjør et bruksareal på til sammen 9920,0m² - med utgangspunkt i at byggbart tomteareal etter avgitt grunn til fellesformål, tilsvarer 4960,0m² (målt på digitalt kartgrunnlag). Prosjektert bruksareal over garasjeanlegget inkl. ny inntrukket 6.etasje for deler av tiltaket, er på totalt 10129,0m² (BRA-bygning inkl. åpent overdekket areal). Sum av alt målbart bruksareal i prosjektet, utgjør da til sammen 12751,0m². Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på %BRA = 257% - altså 57% over øvre grense gitt av områdeplanen. Arealoverskridelsen medfører søknad om dispensasjon fra områdeplanens bestemmelser § 3.1.4 (tabell 3).

Tiltaket er ikke ferdig prosjektert, og vi er forberedt på at nye runder med brannkonsulent og bygningsingeniør (RIB/statikk), mest sannsynlig vil medføre noe omarbeiding av prosjektet. Det vil også kunne bli behov for en større andel av utendørs installasjoner/funksjoner som p.t.- ikke er lagt inn i prosjekteringen. Eksempel på dette kan være overdekket sykkelparkering, felleshus/paviljong osv. Dette vil føre til en ytterligere økning av bruksarealet for tiltaket. På bakgrunn av dette ønsker vi å ha en viss «buffer» mtp. maksimal tomteutnyttelse, da vi ser at foreløpig arealoppsett med en overskridelse på 57% BRA, gjerne ikke vil være tilstrekkelig for å kunne løse tiltaket med de kvalitetene vi håper å oppnå i prosjektet. Det søkes derfor om dispensasjon for økning av maksimal tomteutnyttelse fra %BRA = 200% til %BRA = 260%.

En økning av bruksarealet med 60% utgjør i dette tilfellet et tilleggareal på 2976m² i

forhold til 200% utnyttelse for samme tomteareal. Maks. BRA øker altså fra 9920m² (200%) til 12896m² (260%), der 2622m² av dette kommer som et resultat av garasjeareal som iht. planbestemmelsene skal inkluderes i beregningen.

Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebyggd og ubebyggd del av en tomt, og angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomten i forhold til tomtens areal. Hensikten med å sette en øvre grense for bruksarealet innenfor et gitt område, er at man dermed kan styre omfanget av et tiltak slik at det står i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og at tiltaket ellers harmonerer med gitte omgivelser.

Planbestemmelsene som omhandler beregning av garasjeareal, ble endret i mars 2021. Endringen bedrer situasjonen noe mtp. at en mindre andel av dette arealet skal inkluderes i tomteutnyttelsen for feltet. Likevel ser vi at en vesentlig del av garasjen blir «målbar», og arealet må derfor trekkes fra salgbart bruksareal for tiltaket. Dette påvirker følgelig også økonomien i prosjektet. Vi har lagt opp til at nivåforskjellene mellom tiltaket og omkringliggende gatestruktur tas opp i den planlagte bebyggelsen i stedet for å operere med forstøtningsmurer eller terrengkråninger. Dette gjør at større deler av underetasjen utgjør målbart bruksareal til forskjell fra om tomten var flat og hele garasjeanlegget kunne plasseres under terreng. Områdeplanen for Knarvik dekker store areal med til dels varierende terrengforhold og/eller forhold til omkringliggende infrastruktur. Dette mener vi burde ha resultert i en differensiering for beregning av garasjeareal for av hvert enkelt utbyggingsfelt eller for begrenset områder i planen, slik at de lokale forskjellene ble bedre hensyntatt. Slik det er nå, så gjelder samme planbestemmelse for alle områdene, og dette mener vi slår uheldig og «urettferdig» ut når topografi og øvrige gitte forutsetninger varierer fra område til område.

Hvis vi ser for oss at BKB2 var en flat tomt, der omkringliggende infrastruktur forholdt seg til samme høydenivå, så ville ikke garasjearealet ha vært inkludert i beregningsgrunnlaget for tomteutnyttelse i det hele tatt. I så fall ville arealoppsettet for boligprosjektet (inkl. tillegg for ny 6. etasje) ha tilsvart en %-vis utnyttelse på BRA = 207% ($12896\text{m}^2 - 2622\text{m}^2 = 10274\text{m}^2 / 207\%$). Dette mener vi illustrerer at garasjeanlegget utgjør en stor forskjell for arealberegningen av feltet, og representerer en betydelig andel av salgbart areal. Til tross for at vi har valgt et annet grep på tomten enn det som fremgår av illustrasjonsplanen, så mener vi at tiltaket som helhet svarer godt til de intensjonene som ligger i områdeplanen for Knarvik sentrum. Ved å åpne bygningsstrukturen mot vest, oppnår vi vesentlig bedre solforhold på felles uteplasser, samtidig som flere boliger i de nedre etasjene får bedre utsikt. I tillegg mener vi det ligger et positivt potensiale ved at uteområdet i anlegget åpnes mot «leikeløypa» (SGT3). Dette gjør området som helhet mer tilgjengelig med flere varierte uteoppholdssoner. Vår vurdering er at det vil være en stor fordel at feltet løses på en effektiv og god måte, og med en tetthet som vi leser som en viktig intensjon ved områdeplanen. Med dette som begrunnelse vil ikke et positivt vedtak på dispensasjonssøknaden medføre ulemper for hverken området eller innholdet i områdeplanen, da det vi søker dispensasjon for er i tråd med intensjonene i planen. Søker mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Foreløpig illustrasjon som viser sammenhengen mellom leikeløypa og det sentrale uterommet i prosjektet. (Sjå vedlegg)

Søkers konklusjon

Maksimal gesims-/mønehøyde

Søker er klar over at høydebegrensninger er et viktig verktøy i forhold til å styre omfanget

av en utbygging. Vi er også klar over at det er lagt faglige vurderinger til grunn for de bygningshøydene som er angitt i områdeplanen. Det er vår vurdering at bygningsformen og grepet som er vist i illustrasjonsplanen for BKB2, gir uheldig utslag i forhold til de kvalitetene man gjerne vil oppnå for felles uteoppholdsareal. Illustrasjonsplanen viser et tilnærmet lukket gårdsrom som kun har en begrenset åpning mot sør. Til tross for at det etableres åpninger og gangakser gjennom bebyggelsen, mener vi at tilgang til sol på den sentrale uteplassen, samt utsiktsforhold for de boligene som vender inn mot plassen i de nederste etasjene, er begrenset. Vi mener også at kontakten mellom gårdsrommet og leikeløypa er viktig for å skape liv i uterommene. Disse hensynene er etter vår mening bedre ivaretatt i vårt forslag, der vi unnlater å bygge langs gårdsrommets vestre side som vender mot leikeløypa. Dette mener vi styrker både leikeløypa og utearealet i prosjektet, samtidig som dette grepet gir klare fordeler mtp. lys og utsikt.

Vi ser at deler av planlagt bebyggelse bør heves opp til nivå tilsvarende «Lonagata» (SKV13), slik at vi får trinnfrie inngangssoner til den interne gårdsplassen direkte fra fortau/gangveg langs vegen. Dette mener vi er en viktig «suksessfaktor» for allmenn bruk av uteområdene. Ønske om en ekstra etasje for deler av tiltaket kombinert med en «lokal» heving av prosjektets 1.etasje, gjør at vi søker om dispensasjon for å kunne heve maksimal gesims-/mønehøyde i et strategisk område fra kote + 48,00moh til kote + 52,70moh, og fra kote + 42,00moh til kote + 43,60moh. Vi mener at den negative innvirkningen dette vil ha på omkringliggende felt er begrenset, og at fordelene ved et positivt dispensasjonsvedtak knyttes til bedre arealutnyttelse og gir mulighet for mer varierte bygningsvolum og fasader for boligene innenfor BKB2.

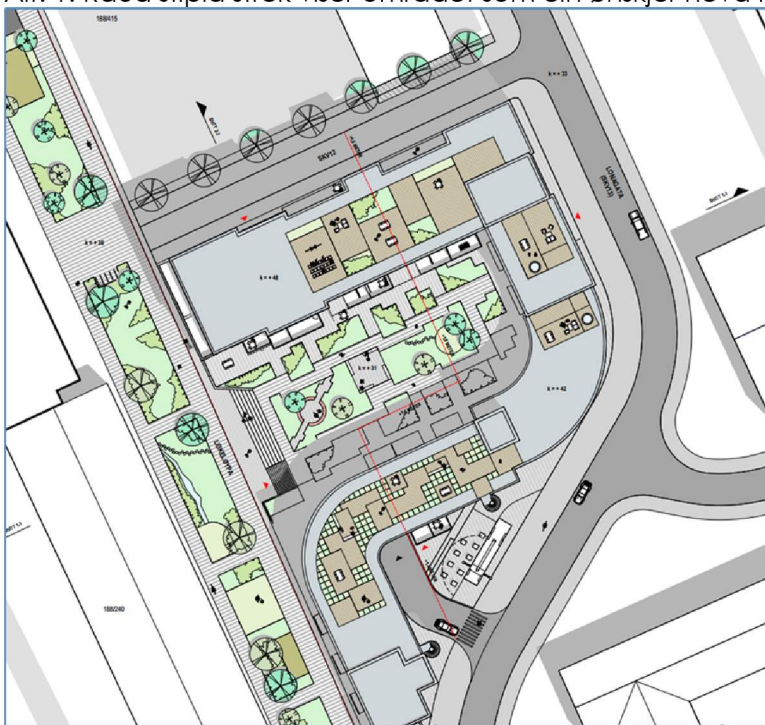
Søknad om dispensasjon for høydebegrensningene knyttet til takoppbygg i områdeplanen er nødvendig for å få brukt takflatene som fellesareal. Som redegjørelsen over viser, så blir det for knapt med 3,00m høyde på takoppbygg for å kunne løse heistilkomst til taket, noe vi mener er vesentlig da det legges opp til at takarealet kan benyttes som del av felles uteoppholdsareal. Gesims over heissjakten vil ligge ca.4,20m over maksimal gesimshøyde for bygget.

Maksimal utnyttelsesgrad

Basert på dette saksfremlegget, mener søker at en dispensasjon i forhold til økt utnyttelsesgrad fra %BRA = 200% til %BRA = 260%, ikke vil føre til at hensynet bak planbestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Etablering av et såpass stort fellesanlegg som det her er snakk om i form av parkeringsanlegg og uteoppholdsarealer, samt utbyggerens bidrag til øvrige omkringliggende fellesareal, påvirker følgelig også marginene i prosjektet. Et positivt vedtak på søknad om dispensasjon vil kompensere for dette, og vi mener at konsekvensen av målbart garasjeareal blir spesielt tydelig ved sammenligning av %-vis utnyttelse for feltet med -og uten areal for parkeringsanlegget. Det er videre vår vurdering at en %-vis økning av BRA fra 200% til 260% ikke er fremmed i områdeplanen, der man opererer med utnyttelser i øvrige delfelt som varierer mellom 80% og 500% BRA. Vi vil i denne sammenhengen også nevne at søknad om dispensasjon for økt arealutnyttelse fra 200% til 280% ble godkjent av Lindås kommune i mars 2017 (saksnr. 16/2838)

Kartskisser

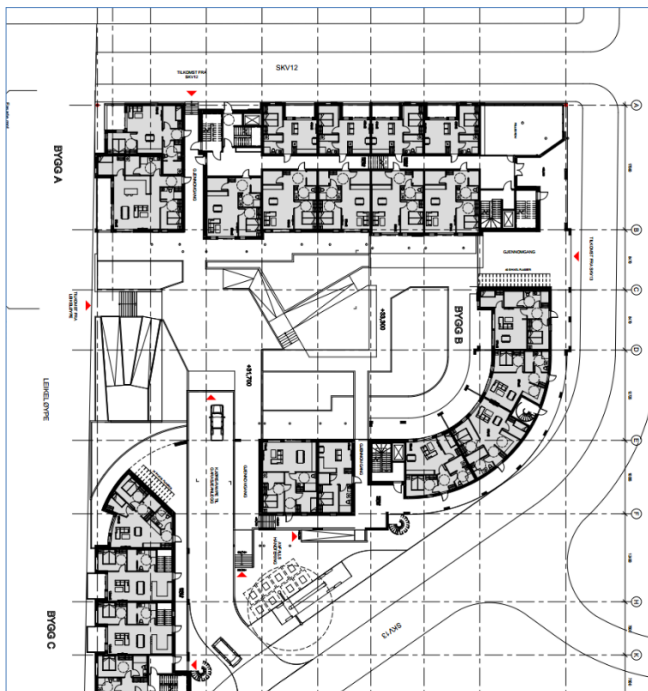
Alt. 1: Raud stipla strek viser området som ein ønskjer heva med 1,6 meter



Alt 2: Raud stipla strek viser området som ein ønskjer heva med 1,6 meter og areal for ekstra etasje.



Plan 1. etasje som viser tilgang inn i området frå tilgrensande offentlege areal



Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har vore send på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Alver kommune ved Plan og analyse. Kommunen har ikkje mottatt uttalar i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lova sin føremålsparagraf, eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vera oppfylt. Dersom nasjonale og regionale interesser er til stades, men vert vurdert av kommunen til ikkje å vera vesentleg tilsidesett, så skal uttale frå nasjonale og regionale mynde vera ein del av den samla vurderinga av om fordelane er klart større enn ulempene.

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

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Føresegna om utnyttingsgrad skal regulera bygningane sitt volum over terreng og bygningen sitt totale areal sett i forhold til uteoppfallsareal, belastninga på infrastruktur og forholdet til omgjevnadane. Omsynet bak høgdefastsetjinga er i hovudsak å sikra ei einsarta utbygging, samsvar mellom bygningsvolum og høgde, og ei utbygging som tar omsyn til terreng og omgjevnadar.

Søkjar grunngir søknaden om dispensasjon for regulert byggehøgde og utnyttingsgrad i hovudsak i stadeigne forhold. Tomten har stor høgdeskilnad frå sør til nord og fastsett høgde på tilgrensande infrastruktur inkludert leikeløypa o_SGT3, gjer det utfordrande å få ei brukbar utnytting av eigeidomen. Det er krevjande å leggja heile garasjeanlegget under bakken og samstundes få gode løysingar i tråd med områdeplanen sine intensjonar. Ved å heva 1. etasje for delar av bygningsmassen mot nord (langs o_SKV12) og aust (langs o_SKV13) vil ein få trinnfri inngang til gardstunet via offentlege vegareal, gode lysforhold og betre utsikt, samt ein god overgang mellom gardsrommet og leikeløypa o_SGT3 som inviterer til sambruk.

Søkjar skisserer to ulike alternative løysingar der alternativ 1 er å heva 1. etasje i bygget for delar av bygningsmassen mot nord (langs o_SKV12) og aust (langs o_SKV13) med 1,6 meter. Dette medfører at delar av bygget får ei høgdeoverskriding på 1,6 meter. Utnyttingsgrada vil verta opp mot 250 % BRA.

I alternativ 2 ønskjer ein, i tillegg til å heva 1. etasje på same måte som i alternativ 1, å føra opp ein ekstra inntrekk etasje på delar av arealet som er heva. Dette medfører ei ytterlegare auke i byggehøgda på 3,10 meter, dvs. totalt 4,7 meter. Utnyttingsgrada vil verta opp mot 260 % BRA.

I alternativ 1 er det i tillegg søkt om å auka byggehøgde for inntrekk tekniske installasjonar på tak slik det går fram av føresegn 3.1.2 for planlagt heishus. Det er planlagt felles uteareal på tak som har tilgang via heis. Byggehøgda som er angitt i reguleringsplanen for takoppbygg er ikkje tilstrekkeleg for å føra heis opp. Det er nødvendig med større byggehøgde og vert søkt om dispensasjon for at takoppbygg kan ha ei høgde på inntil 4,2 meter over maksimal byggehøgde slik at heis kan etablerast. For alternativ 2 vil heissjakt inngå i ekstra inntrekk etasje (6. etasje).

Det er administrasjonen si vurdering at omsyna bak utnyttingsgrad og byggehøgde ikkje vert sett vesentleg til side som følge av tiltaket det er søkt om dispensasjon for i alternativ 1. Kommunen viser til søkjar si grunngeving og filtrer denne. Det er i vurderinga lagt særleg vekt på at dei stadeigne forhold gjer at det er krevjande å etablere garasje som i sin heilskap ligg under bakken. Det er vidare lagt vekt på at ei heving av 1. etasje med 1,6 meter vil gje ei god løysing i tråd med viktige kvalitetar i områdeplanen der ein har fått trinnfri inngang frå gate til bustadar og gardstun, gode bustadforhold med sør og vestvendte bustadar med gode solforhold og utsyn. I tillegg vil ein få ein direkte og open tilgang mellom gardstunet og leikeløypa vest for utbyggingsområdet.

Planen opnar for å løysa uteoppfallsareal på tak. Det er derfor naturleg tilkomst kan skje ved bruk av heis for å sikra tilgang for alle. Det vert derfor gitt dispensasjon frå føresegn 3.1.2 for at takoppbygg for heis kan ha ein høgde på inntil 4,2 meter over takflata.

Det er vidare lagt vekt på at auka byggehøgde for del av tiltaket ikkje vil gje særskild negative verknadar for naboeigedomane når det gjeld solforhold og at det ikkje ligg føre naboklagar, eller merknadar frå høyringsinstansar. Tiltaket har ei god estetisk utforming og vil heller ikkje gje

ei vesentleg større utnytting enn om garasjearealet i sin heilskap låg under bakken, eller medføra ei belastning på infrastruktur som planen ikkje har tatt høgde for.

Grunngjevinga har også eit økonomisk aspekt knytt til dei forhold som gjer seg gjeldande på eigedomen. Kommunen kan ved behandlinga av søknaden normalt sett ikkje leggja vekt på økonomiske forhold.

Det er i denne saka tatt ei samla og konkret vurdering av tiltaket opp mot intensjonen i områdeplanen og verknadar for omgjevningane. Det er kommunen si vurdering at å gje dispensasjon etter alternativ 1 ikkje vil gje presedens for andre saker og på den måten føra til ei uheldig utvikling av området. Det må samstundes påpeikast at kommunen i 2017 gav dispensasjon for ei utnytting på inntil 280 % BRA på eigedomen og at dei forhold som er tatt opp i søknaden når det gjeld garasje og takoppbygg for tekniske installasjonar er aktuelle tema som vil bli vurdert ved neste revisjon av områdeplanen.

Når det gjeld fordelar og ulemper er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene. I vurderinga har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket har gode kvalitetar/løysingar i tråd med intensjonen bak områdereguleringsplanen og at verknaden for omkringliggende byggeområde vil vera liten.

Når det gjeld søknaden om dispensasjon for alternativ 2 er det kommunen si vurdering at tiltaket ivaretar intensjonen i områdeplanen langt på veg slik det er skissert i vurderinga av alternativ 1, men at eit avvik i byggehøgde på inntil 4,7 meter mot nord og aust vanskeleg kan godkjennast gjennom ein dispensasjon. Avviket i forhold til regulert byggehøgde er så stor at endringa må vurderast i ein større samanheng gjennom endring av områdereguleringsplanen eller utarbeiding av detaljreguleringsplan for området BKB2.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggehøgde og utnyttingsgrad i slik det er søkt om dispensasjon for i alternativ 1.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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 frå melding om vedtak er motteke. 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. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/9914

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Landskapsplan og planteikning 1 etasje som viser tilkomst frå gate til gårdsrom
Alt. 2 situasjonsplan og snitt
Alt. 1 situasjonsplan og snitt

Kopi til:

Kvassnesvegen 33 AS	Kvassnesvegen 33	5914	ISDALSTØ
---------------------	------------------	------	----------

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------