

Saksnr.:
21/10680-22/48989

vår ref.:
Knarvik, Alverporten 19000

dato:
27.06.2022 Trondheim

B1 DISPENSASJONSSØKNAD

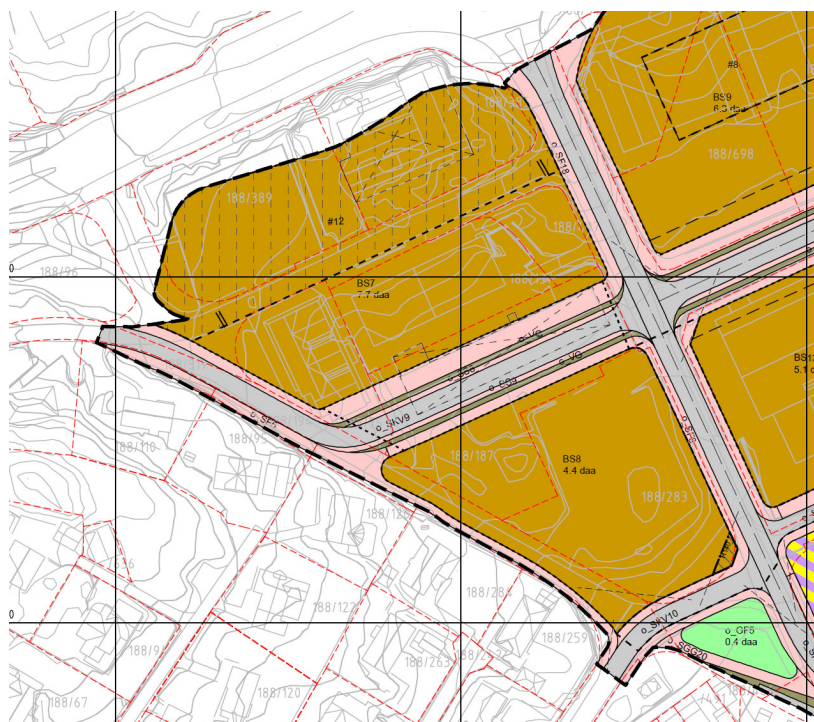
- Felt BS7 og BS8 i områdeplan Knarvik, g.nr / b.nr: 188/385, 137, 187, 283, 407.

Bakgrunn

Arc Arkitekter AS er engasjert av Alverporten AS til å utarbeide et bolig- og handelsprosjekt på eiendommene gnr./bnr. 188/385, 137, 187 283 og 407. Dette prosjektet utgjør deler av felt BS7 og hele felt BS8, samt forlengelse av Kvassnessvegen i områdeplan for Knarvik sentrum.

Det er tidligere i saken søkt og gitt dispensasjon fra krav om detaljregulering i planens bestemmelser og angitt stenging av Lyngvegen i plankartet. Dispensasjonen ble gitt av utvalg for areal, plan og miljø ved politisk behandling i møte 18.12.2020 på bakgrunn av søknad og klage på administrativt avslag fattet 23.07.2020.

Den tidligere dispensasjonssaken hadde til hensikt å avklare problemstillinger av en mer overordnet karakter, der denne søknaden omfatter mer konkrete detaljer knyttet til prosjektets utforming. Vi vurderer at sentrumsplanens intensjoner i utgangspunktet er gode, men at enkelte av planens konkrete føringer ikke understøtter intensjonen når det skal vurderes på et mer detaljert nivå. Det søkes derfor om dispensasjon for 3 forhold som er videre beskrevet under.



Utsnitt områdeplan for Knarvik sentrum

I. Byggehøyder, §3.1.4

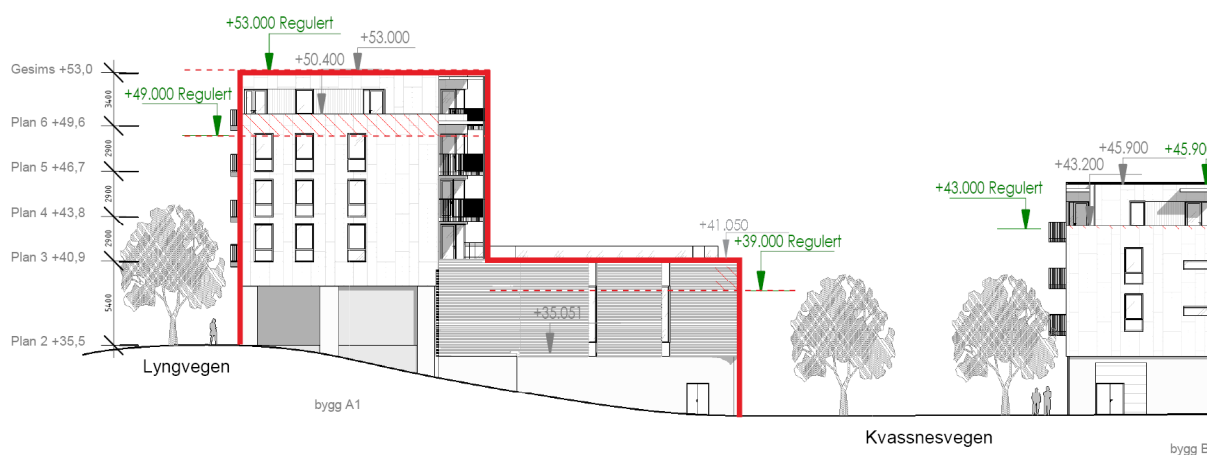
Tiltaket avviker fra §3.1.4, tab. 3, i områdeplanen når det gjelder byggehøyde i både felt BS8 og BS7.

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

BS7

Mot sør

Fasade mot BS8 (S) er i tegningsgrunnet vist på +41,05. Dette er **2,05m** over tillatt høyde i sentrumsplanen.



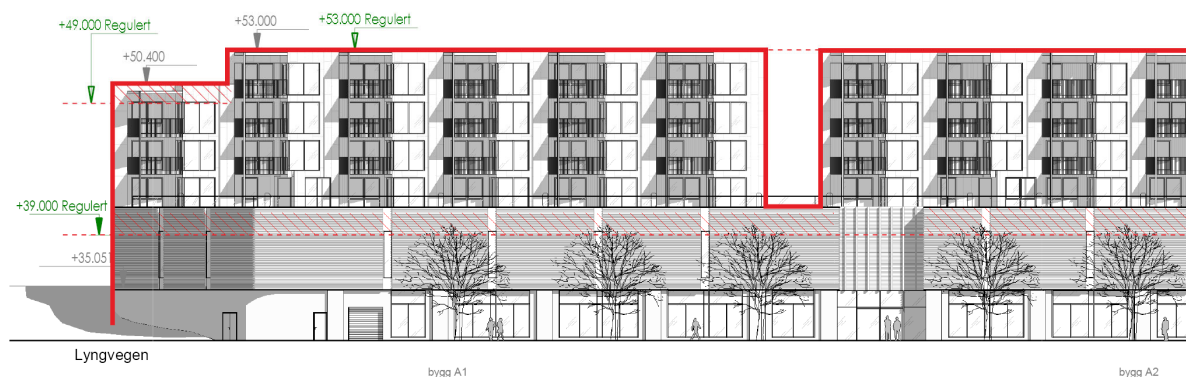
BS7, byggehøyder o_SKV9

Hensikten med bestemmelsens byggehøyde mot sør vurderes til være å del av flere bestemmelser som ligger til grunn for å sikre Kvassnessvegen som et kvalitativt godt gaterom med gode proporsjoner. Overskridelsen vurderes ikke til å påvirke denne hensikten i nevneverdig grad og hensynet vurderes derfor ikke som vesentlig tilsidesatt.

Avviket mot Kvassnessvegen begrunnes med at både 1. og 2. etasje av bygget er tiltenkt bruk til forretningsvirksomhet i tråd med arealbruken som skissert i kvalitetsprogrammet og illustrasjonsplanene til sentrumsplanen, der 1. etasje ligger på nivå med Kvassnessvegen og 2. etasje ligger på nivå med Lyngvegen. Da 2. etasjen skal innfri tilgjengelighetskrav og Lyngvegen skal få en rasjonell og trafiksikker utforming er nivået på Lyngvegen avgjørende for hvilken høyde gulvnivået skal ligge på. For at arealet i 2. etasje skal være funksjonelt som forretningsareal må det også sikres tilstrekkelig innvendig høyde i bygget. Etter §3.2.6 i planens bestemmelser skal bygget ha en fri innvendig høyde på min. 4m, noe som ikke er forenelig med regulert høyde. I tillegg skal etableres takhage for boliger over 2. etasjen som også krevet mer høyde for å anlegge tilstrekkelig jordoverdekning. At bygget kan romme tiltenkt bruk, som også lå til grunn for tidligere gitt dispensasjon for opprettholdelse av Lyngvegen, vurderes derfor til å være en fordel som er klart større enn ulempen som medføres med at bygget blir noe høyere mot Kvassnessvegen.

Mot vest

Fasade mot o_SF5 (V) er i tegningsgrunnlaget satt til +50,4 og er dermed **1,4m** over tillatt høyde i sentrumsplanen.

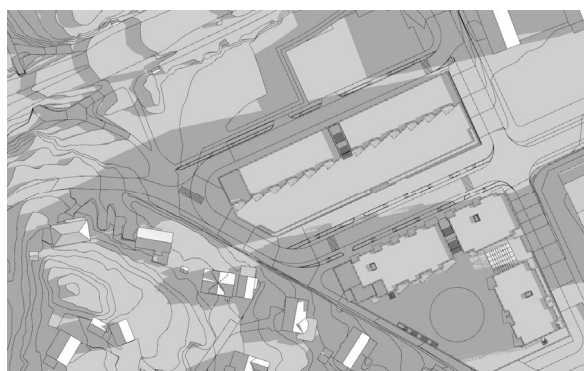


BS7, byggehøyder mot vest

Hensikten bak bestemmelsen vurderes til å være å sikre en god overgang til boligområde vest for tiltaket. Da tiltaket ivaretar intensjonen i sentrumsplanen og trapper ned en etasje mot vest vurderes hensynet til å ikke bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Årsaken til avviket er, i likhet med avviket mot sør, knyttet til gulvnivå for 2. etasje mot Lyngvegen og krav til fri innvendig høyde etter §3.2.6 for etasjen. Dette avviket forplanter seg videre oppover i bygget og resulterer i et tilsvarende avvik fra byggehøyde mot vest. I tillegg så er parapeten trukket videre oppover forbi takdekke for å danne fallsikring på uteplass for tilbaketrunket bolig i etasjen over. Ved fastsetting av byggehøyde virker det som at sentrumsplanen har tatt utgangspunkt i en romslig etasjehøyde for boliger, der det i tiltaket er tenkt 2,9 m. Reduksjonen begrenser overskridelsen noe med det vil ikke være mulig å redusere etasjehøyden tilstrekkelig til å imøtekomme den regulerte byggehøyden. Som for avviket mot sør, vurderes det som en fordel at gulvnivået i forretningsarealet i 2. etasje ligger på nivå med Lyngvegen og får en funksjonell etasjehøyde, som igjen medfølger at også boligene mot vest overskrider regulert byggehøyde. Av ukjent grunn er byggegrensen mot nord regulert 4,0m høyere enn mot vest. Noe som gjør at reduksjon av etasjehøyde er tilstrekkelig til å holde tiltaket innenfor regulert høyde til tross for forholdet til Lyngvegen i 2. etasje.

Ulempen ved å gi dispensasjon for tiltaket vurderes til å være at bygget kaster noe lengre skygge mot vest om morgenen og at det blir et noe større sprang mellom boligbebyggelsen og tiltaket. Det er derimot marginalt hvordan skyggeeffekten påvirker boligene i vest da det kun er veldig tidlig om morgenen i sommerhalvåret skyggen faller denne retningen og at skyggen er kortvarig.



1. mai kl. 07:00



1. mai kl. 08:00

Boligbebyggelsen vest for tiltaket ligger rundt en kulle i landskapet der boligene som er nærmest tiltaket ligger ca. 4-5m over gatenivået tilbaketrunket fra gaten. Avviket i byggehøyde vurderes som lite synlig i forhold til regulert byggehøyde.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes derfor til å være klart større enn ulempene.

BS8

Ca. 89% av bebyggelsen mot o_SKV9 (N) har byggehøyde K+46. Dette er en overskridelse på ca. 59% i forhold til andelen angitt i sentrumsplanen.



BS8, byggehøyder mot o_SKV9

Hensikten med bestemmelsens byggehøyde mot nord vurderes til å være del av flere bestemmelser som ligger til grunn for å sikre Kvassnessvegen som et kvalitativt godt gaterom med gode proporsjoner og lysforhold. Med tanke på solforhold i gata vurderes bestemmelsen i hovedsak til å ha til hensikt å sikre en nedtrapping, da planen tillater høyere bygg mot Kvassnessvegen østover i vegen selv om vegen har samme bredde (BS13/BS14: K+49 og BS15: K+48). Selv om tiltaket overskrider maks. % tillatt bygg til K+46, så er intensjonen om nedtrapping ivarettatt, og hensynet vurderes dermed ikke å være vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer også at bestemmelsens begrunnelse for nedtrapping i stor grad omhandler overgangen mellom boligbebyggelsen vest for tiltaket og den bymessige strukturen områdeplanen legger opp til. I planen hjemles derimot bebyggelse helt opp mot formålsgrensen i vest, som er vurdert i tidligere utkast til bebyggelse, mens utbyggingsvolumet i tiltaket er konsentrert mot Kvassnesvegen i nord og Bruvegen i øst med et stort uteoppholdsareal på taket mot sør og vest.



BS8, tidligere utkast



BS8, omsøkt tiltak

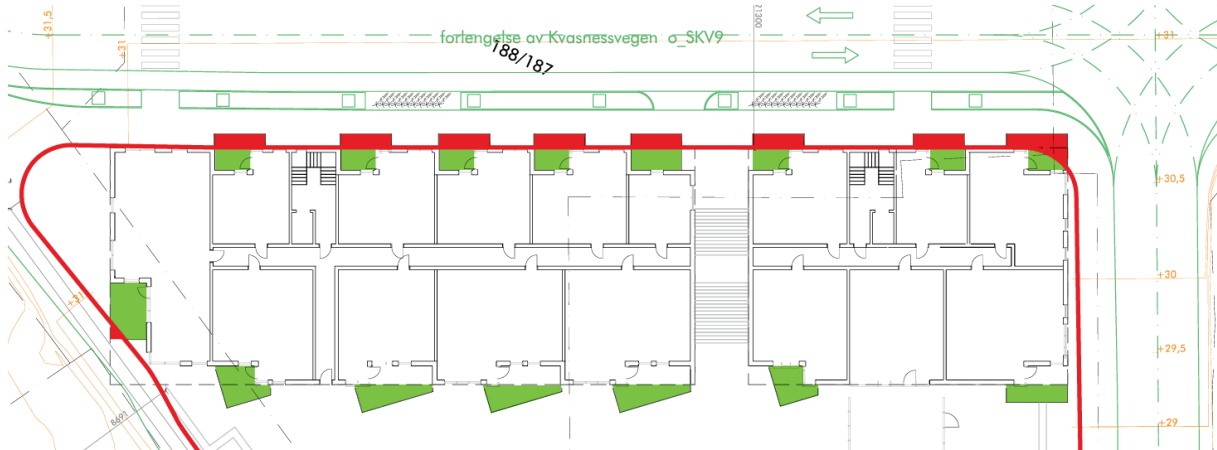
Dette vurderes til å hensynta naboene langt bedre enn det som hjemles i områdeplanen, samtidig som at det gir bedre uteoppholdsareal for de nye boligene. Ulempene med å gi dispensasjon for tiltaket vil i hovedsak være at gaterommet får noe høyere bebyggelse mot gaten, men fortsatt lavere enn bebyggelsen lenger øst i samme gate.

Det omsøkte tiltaket har i tillegg en utnyttelsesgrad på ca. 210% BRA, der det i sentrumsplanen angis en maksimal utnyttning på 300% BRA. Altså ligger det totale utbyggingsvolumet langt under det som hjemles i planen. Tiltaket er i så måte å anse som en omfordeling av utbyggingsvolum i feltet, der volumet også er betydelig redusert av hensyn til naboer og kvaliteter i uteoppholdsareal og gaterom.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes dermed til å være klart større enn ulempene.

II. Utkragede balkonger mot Kvassnessvegen

Etter §3.1.3 b) i sentrumsplanen angis at byggegrense går i formålsgrensen og at der dette er tilfelle skal bygg plasseres i formålsgrensen. Da tiltaket omfatter utkragede balkonger mot Kvassnessvegen, (og en mindre overskridelse mot o_SF5) i BS8, søkes det dispensasjon fra byggegrensen som angitt i §3.1.3 b) og formålet fortau i sentrumsplanen.



Utkragede balkonger i BS8, der del av balkong utenfor formålsgrensen er markert med rødt og del innenfor formålsgrensen er markert med grønt .

Den fastsatte byggegrensen og tilhørende bestemmelse om at bebyggelse skal legges i formålsgrensen vurderes til være å del av flere bestemmelser som ligger til grunn for å sikre Kvassnessvegen som et kvalitativt godt gaterom med gode proporsjoner og lysforhold. Det er naturlig at det derfor ikke tillates bygg som griper inn i gaterommet med tanke på fremkommelighet og snørydding på gateplanet. Balkongene er i tiltaket tenkt utkraget uten behov for understøtting med ca. 5m fri høyde over gaten. Balkongene har en utforming der de er delvis trukket inn fra fasaden (1,5m) og delvis utkraget (1,1m). Da denne utkragingen vil ha marginalt lite å si for bruken av gaterommet vurderes hensikten til ikke å bli vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Nordsiden av bygget mot Kvassnesvegen får i sommerhalvåret kveldssol fra vest fra ca. kl. 17:00 og utover kvelden. Det er en klar fordel for boligene å ha en balkong med kveldssol der utkragingen gir økt brukbarhet av balkongen, forlenger perioden med sol, gir bedre innvendige lysforhold og gir mer luft på balkongen enn dersom de i sin helhet skulle være inntrukket. Ulempen ved å gi dispensasjon for tiltaket vil være at balkongene vil bli godt synlig i gaterommet. Etter vår vurdering trenger ikke dette nødvendigvis være en ulempe da den omtanken som er gjort med tanke på materialbruk, rytme og uttrykk i tiltaket, gir at fasaden i sin helhet virker mindre monoton og bidrar til mer variasjon i gaterommet. Kommunen har i møte 21.06.2022, også stilt spørsmål til uheldige virkninger med tanke på drypp og ising fra utkragede balkonger ned på fortau under, noe som kan være å anse som en ulempe dersom det ikke tas høyde for i prosjekteringen. Sikring av at dette unngås har vi tidligere tatt som en selvfølge da balkongene krager over gangareal, og sikres selvfølgelig i videre detaljprosjektering.

Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes derfor også her til å være klart større enn ulempene.