

Alver kommune  
v/ byggesak  
Havnevegen 41 A  
5918 Frekhaug

## 1 Innledning

Det søkes om dispensasjon fra angitt maksimal byggehøyde for deler av felt BS18 i nevnte reguleringsplan. I tillegg søkes det dispensasjon fra reguleringsplanens krav til aktive fasader.

Bakgrunn for søknad om dispensasjon er tilrettelegge for flere boliger, og et ønske om å skape et mer urbant område, med en bebyggelse som er tilpasset hverandre i større grad enn hva dagens reguleringsplan gir mulighet for.

Det søkes om dispensasjon fra følgende:

- Reguleringsplan 1263-201002, Områdeplan for Knarvik sentrum i Alver kommune pkt. 3.1.2. Dispensasjonen søkes for BS18.
- Reguleringsplan 1263-201002, Områdeplan for Knarvik sentrum i Alver kommune, pkt. 3.2.6. Dispensasjonen søkes for BS18.

## 2 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 1263-201702 E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring, gnr. 188 bnr. 66, 69, 114, 122, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl., stadfestet 3. mai 2018 og er regulert til sentrumsformål, delvis innenfor hensynssone frisikt og delvis til midlertidig anlegg- og riggområde.

Videre omfattes eiendommen av områdeplan Knarvik sentrum, planid. 1263-201002, hvor eiendommen er avsatt til sentrumsformål, delvis innenfor hensynssone frisikt.

## 3 Nabovarsling

Samtlige dispensasjoner er nabovarslet, se vedlegg.

## 4 Reguleringsplan 1263-201002, Områdeplan for Knarvik sentrum pkt. Søknad om dispensasjon fra krav til maksimal byggehøyde for BS18

### 4.1 Innledning

Maks byggehøyde for BS18 er i områdeplanen fastsatt til k+51 mot felt o\_SKV17 i nordlig retning, og k+47 mot o\_SGG22 mot sør. Det søkes dispensasjon om å fravike bestemmelsen, og tillate økt byggehøyde på deler av feltet. Byggehøydene i planen er ikke avgrenset med juridiske linjer i plankart.

Byggehøyder foreslås økt med mellom 0,5 mot nord (k+51,5) og 2,5 m mot sørøst (k+49,5).

Det har tidligere blitt gitt dispensasjon på byggehøyder i felt BS18 i saksnr: 539/19, referanse 18/2013 – 19/28745. Mot nord ble det gitt samme dispensasjon som det søkes om her (k+51,5), opp 0,5 m.

Mot sør ble det tillatt opp til k+48, opp 1 m fra reg.plan. Det som omsøkes her er dermed 1,5 m opp fra tidligere gitt dispensasjon mot sør.

#### 4.2. Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 19-2 legger til grunn at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Det skal i tillegg foretas en interesseavveining hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene».

#### 4.2 Vurdering

##### 4.2.1 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Av reguleringsplan 1263-201002, pkt. 3.1.4, tabell 3 er følgende byggehøyder angitt som maks byggehøyde for BS18:

Område / Føremål	% U BRA	Maks. byggehøgd vist som: • Kotehøgd og tak, K+ moh og • Tal etg. for fasade N,S,A og V	Byggjegrnse (BG) Føresegn/sikring (#/..) Maks. fasadelengde (MF)
BS18 Sentrums- føremål	200	<ul style="list-style-type: none"> <li>• K + 51 mot o_SKV17 (N)</li> <li>• K + 47 mot o_SGG22 (S)</li> <li>• Sokkel på 1 etg. med K+ 40 tillastes mot o_GF4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BG – Pkt. 3.2.3 og byggjegrnse mot SKV6</li> <li>• FO #23</li> </ul>

Figur 1: Utsnitt fra reguleringsplan, pkt. 3.1.4, tabell 3

Formålet med bestemmelser om byggehøyde er å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og tilpasning til omgivelsene ellers, slik at nye tiltak passer inn i forhold til dets omgivelser. Regulert byggehøyde skal bidra til å legge til rette for en variert bebyggelse med ulik høyde, slik at det skapes variasjon og harmoni mellom bebyggelsen i et område.

For dette området skal planens høydebegrensning sikre en nedtrapping fra bebyggelsen på felt BS17 og o\_BOP1 mot grøntområdene o\_GF3-4.

I figur 2 under er forslaget illustrert i plankartet.



Figur 1: Regulert situasjon til venstre og forslag til ny situasjon til høyre

Som soldiagrammene viser, vil tiltaket ikke gi dårligere lysforhold verken for naboer eller tiltaket i seg selv. Ved å gi dispensasjon som omsøkt vil en også få en løsning som sikrer etablering av parkeringsareal under bakken, som er en viktig kvalitet i reguleringsplanen.

I felt BS18 foreslås høyden økt 0,5 m mot nord. Forskjellen mellom regulert og omsøkt høyde vil bli svært lite merkbar for omgivelsene. En dispensasjon som omsøkt for dette bygget gir ingen ulemper for omkringliggende eiendommer.

Maksimal byggehøyde for o\_BOP1 er regulert til k+56 mot felt o\_SKV6 (øst, mot BS18), tilsvarende 6,5 m høyere enn sørvestlig hjørne av BS18. Faktisk byggehøyde for helsehuset (o\_BOP1) er på ca. k+62, og ved gitt dispensasjon blir høydeforskjellen på 12,5 m mot bygg C. Dette vurderes som en mer naturlig nedtrapping av bebyggelsen, og bidrar til en god overgang mellom byggene.

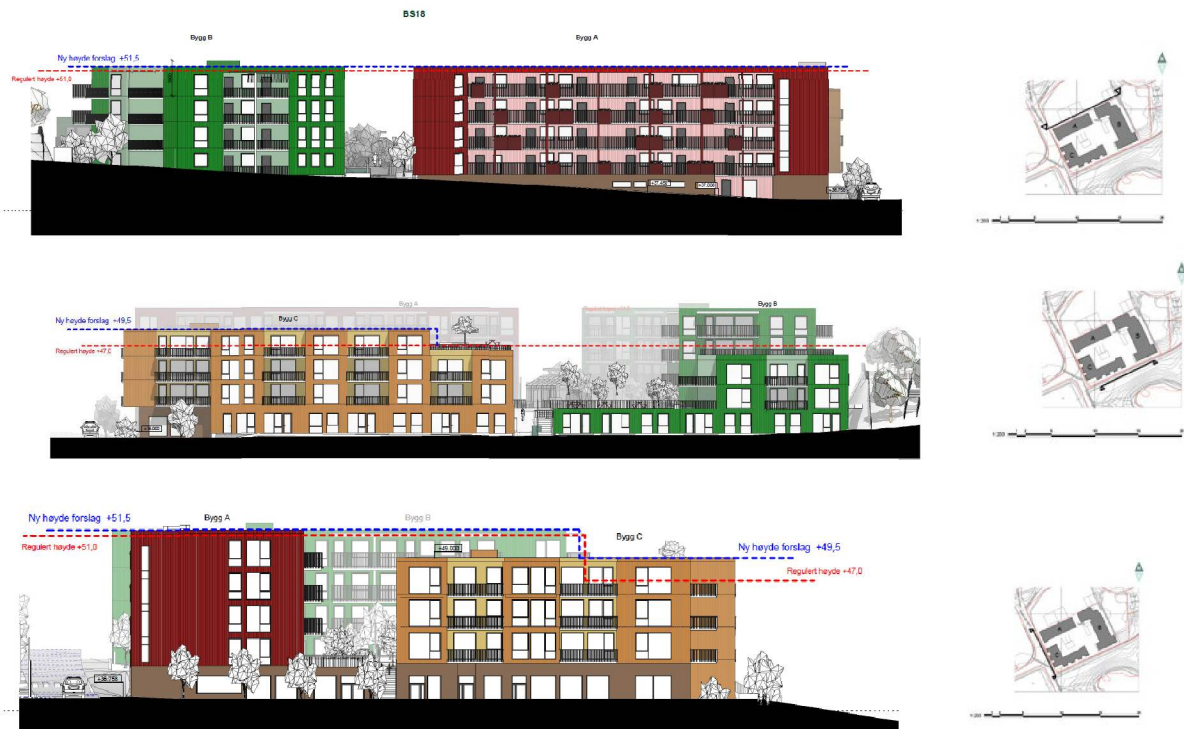


Figur 2: 3D-illustrasjon av forslag ved gitt dispensasjon. Rød tekst avviker gjeldende plan

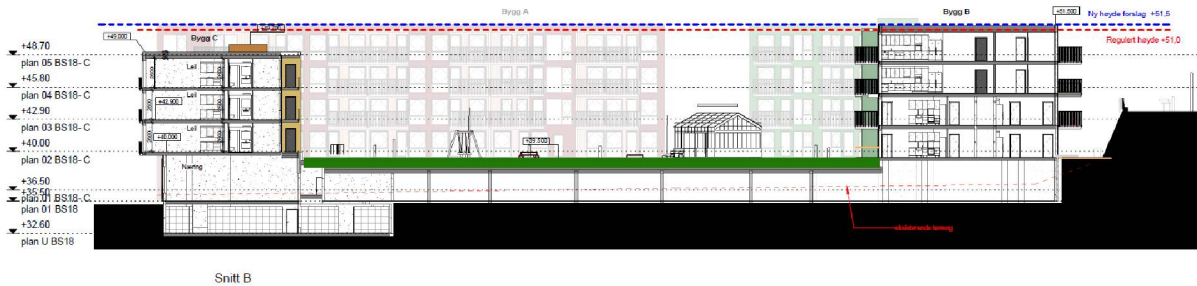
For å få helhet på kvartalsstrukturen ønsker vi å øke høyden på det søndre bygget i kvartalet, bygg C som ligger nærmest Helsehuset. Her søkes det om å endre byggehøyde til k+49,5, opp 2,5 meter i forhold til reguleringsplan, og opp 1,5 m i forhold til tidligere innvilget dispensasjon.

Hvordan kvartalsstrukturen er tenkt bygget opp vises også av ulike snitt tegninger, som illustrerer tiltaket med økte høyder, se figur 4, 5 og 6 under. Her vises regulert høyde som rødstiplet linje. Fra nord ser man at 0,5 meter utgjør svært liten forskjell i forhold til gjeldende plan. Fra sør er forskjellen noe større, men det sikres likevel en god nedtrapping internt i bygg C, med en videre nedtrapping mot øst i bygg B.

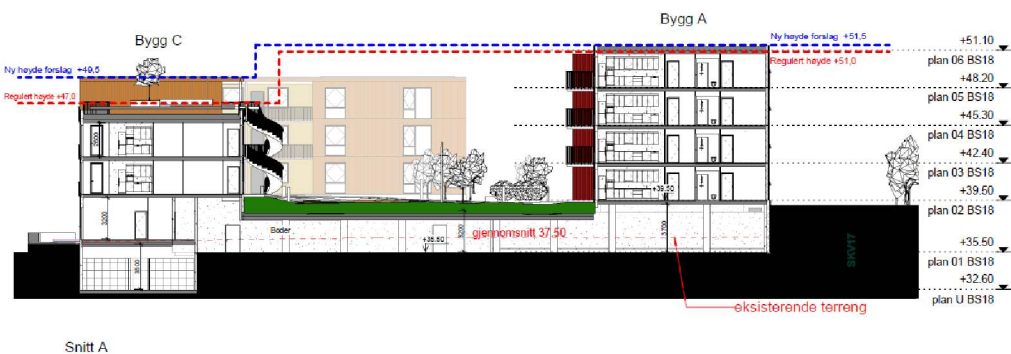




Figur 3: Snitt over tiltak med økte høyder



Figur 4: Snitt gjennom bygg C og B med gårdsrom i midten. Tekniske installasjoner på tak er ikke vist, se figur 4 for dette.



Figur 5: Snitt gjennom bygg C og A med gårdsrom i midten. Tekniske installasjoner på tak er ikke vist. Hvordan tiltaket tilpasser seg omkringliggende bebyggelse vises også på illustrasjonen under, sett fra Kvasnesstemma mot nord:



Figur 6: Illustrasjon av forslag sett fra tursti langs Kvasnesstemma

Helsehuset i vest er høyere og nytt boligkvarter øst for Helsehuset vil trappe seg fint ned og møte eksisterende terreng videre øst som ligger på kote +43. Illustrasjonen viser at nytt boligkvarter vil gi en fin overgang i bebyggelsesstruktur mellom det moderne Helsehuset og den eksisterende småhusbebyggelse lenger øst. Mot sør, friområde og parkområdet rundt Kvasnesstemma, trappes bebyggelsesstrukturen ned i høyde, lik det som skjer i det opprinnelige terrenget. Ved kvartalshjørnet i sørøst, mot o\_GF3 er ny bebyggelse lagt på kote +47. Høyden er i henhold til opprinnelig reguleringsplan, men 1 meter lavere enn byggehøyden som ble gitt dispensasjon ved rammesøknad i 2018.

Vi mener nytt boligkvarter med foreslåtte byggehøyder vil tilpasse seg godt både til eksisterende terreng, topografi og sentrumsstruktur. Tiltaket er prosjektert slik at det gir en variert bebyggelse med ulik høyde. Det er tatt hensyn til omkringliggende eiendommer for å sikre lys og luft mellom byggene. Slik boligkvarteret er foreslått vil det berike Knarvik sentrum som et attraktivt bolig- og næringsområde.

Samlet er Tiltakshaver av den oppfatning at omsøkte dispensasjon ikke vil medføre at hensikten med krav til byggehøyder blir "vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2. Dispensasjonen vil heller ikke bryte med regionale eller nasjonale interesser og lovens formålsbestemmelse.

#### 4.2.2 Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen

Byggets høyde og materialitet er godt tilpasset området, og ødelegger verken for noen viktige siktlinjer sett innenfra gårdsrommet, eller fortøner seg påtrengende fra perspektiver og siktepunkt ellers i området.

Fordel ved å gi dispensasjon er å tilrettelegge for flere boliger og et mer urbant sentrum. En annen fordel er økt effektivitet av allerede utbygget grunn, hvilket videre gir mindre behov for utbygging av grønne arealer totalt sett. I tillegg vil tekniske installasjoner som heishus og trapperom ikke bli like ruvende på byggets takflate, og i større grad integrert i bygningskroppen.

Ulemper er fjernvirkning fra turtrasé rundt Kvasnesstemma og noe redusert solforhold i gårdsrommet. Kvalitetskrav til uteoppholdsareal vil fortsatt oppfylles i tråd med gjeldende KPA og gjeldende reguleringsplans pkt. 3.1.7. Ulempene for fjernvirkning vurderes som begrenset, ettersom tiltaket har beliggenhet like ved helsehuset med betydelig større byggehøyde.

Etter tiltakshavers syn vil fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt, være klart større enn ulempene.

## 5 Reguleringsplan 1263-201002, Områdeplan for Knarvik senter i Alver kommune, pkt.3.2.6. Søknad om dispensasjon fra krav til aktive fasader.

### 5.1 Innledning

Av reguleringsplan 1263-201002, Områdeplan for Knarvik senter i Alver kommune, følger det av pkt. 3.2.6 at:



«1. etasje mot o\_SKV6 og o\_SKV16 og o\_SKV17 skal nyttas til forretning og-/eller tenesteyting», jf. bokstav g.

«Nye bygg skal ha ein bygningsstruktur og fasadar som vender seg aktivt mot alle gater og byrom, og som bidreg til bymessig mangfald og aktivitet med inngangar direkte frå gateplan ... Lokale til tenesteyting og forretningsføremål skal ha direkte inngang frå gate, torg eller gatetun».

Videre følger det av Kvalitetsprogrammet (vedlegg D) pkt. 3.3.5 Hasselhaugane – Felt BS17, BS18 og BBB1, avsnitt 3 at:

«Sokkeletasjen i felt BS17 og 18 skal særleg framhevast og har ein offentleg karakter med minimum 70 % glas, samla i store flater som eignar seg for forretningsverksemd».

Terrengforholdene i planområdet gjør at det søkes dispensasjon fra kravet til aktive fasader mot deler av o\_SKV17.

## 5.2 Hiemmelgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 19-2 legger til grunn at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir «vesentlig tilsidesatt».

Det skal i tillegg foretas en interesseavveining hvor fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Etter § 19-2 må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene».

## 5.3 Vurdering

### 5.3.1 Hensynene bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Intensjonen bak kravet om aktive fasader er å legge til rette for publikumsrettede funksjoner i første etasje, slik at det skapes gode og attraktive byrom. Planen har blant annet som formål og målsetning at «uteareal og det einskilde bygg skal utformast slik at det stimulerer til sosial kontakt og bruk for alle aldersgrupper. Tilgjenge for ålmenta skal prioriterast i alle offentlege roim. Offentelege gater, fortau og gatetun skal ha utforming av høg kvalitet, invitere til gåande og syklande i Knarvik og leggje til rette for aktivitet/leik for barn i alle aldersgrupper».

Det er prosjektert åpne fasader mot o\_SKV6, hvor det er lagt forretninger. Det er også prosjektert aktive fasader mot o\_SKV17 vestre del i form av næring helt i vest og sykkelparkering samt innganger ved siden av dette. Sykkelparkering har åpne fasader mot o\_SKV17 og funksjonen er med på å gi liv i gaten med sin trafikk av folk og sykler ut og inn. Inngangsparti til parkering er også lagt her.



Slik vi har løst prosjektet og fasadene vil det være levende og aktive fasader både mot o\_SKV6 og 17. Det er kun den østre del av fasaden mot o\_SKV17 det ikke er næring eller aktiv fasade. Det er her lagt opp til en urban boligfasade der boligene er hevt 0,5-1,0 meter over bakkenivå. Vi mener derfor vi har jobbet innenfor planens intensjon og en god urban arkitektonisk tradisjon.

I østre del av O\_SKV17 er det derimot ikke åpne næringsfasader. Dette er langt på vei ikke mulig mot o\_SKV17 på grunn av terrenget i planområdet. En dispensasjon som omsøkt løser de terrengmessige utfordringen som ligger i at o\_SKV17 stiger en hel etasje. Vi har derfor lagt næringslokalene i vest der det er full høyde på fasaden, derfra har vi lagt inngangsparti til bygg A, parkering samt sykkelparkering. Mot øst er det boligfasade som ligger over gatenivå.

I tillegg er dette et område som ligger langt unna det pulserende byliv, og hvor det vil være vanskelig å drive næringsvirksomhet. Vi har derfor valgt å legge inn en delvis «høy» boligetasjen, noe som gjør at boligene ikke har direkte innsyn.

Tiltakshaver er av den oppfatning at omsøkte dispensasjon ikke vil medføre at hensikten med krav til aktive fasader blir "vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2. Dispensasjonen vil heller ikke bryte med regionale eller nasjonale interesser og lovens formålsbestemmelse.

### 5.3.2. Fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene»

Ulempene ved å gi dispensasjon er, på generelt grunnlag, at dispensasjoner vil kunne medføre presedensvirkning for øvrige tiltak som omfattes av samme plan. Tiltakshaver viser til at ethvert tiltak likevel må vurderes individuelt og ut fra sine spesielle forhold før dispensasjon innvilges eller avslås.

Ved å gi dispensasjon som omsøkt løses de stedlige utfordringene på en svært god måte. Samtidig unngår man en situasjon hvor næringslokaler kan bli stående tomme i områdene som er langt fra sentrumskjernen i Knarvik.

Etter tiltakshavers syn vil fordelene ved å gi dispensasjon som omsøkt, være klart større enn ulempene, slik at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen



Marko Todorovic