



Lindås kommune

Byggesak v/ Benjamin Hicks
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Dato: 18.01.2017
Vårt prosj.nr.: 20160915
Deres ref.: 16/2838 - 16/33187

Gnr. 188 Bnr. 384 og 416, Kvassnesvegen 33, 5914 Isdalstø Søknad om dispensasjon

Det vises til pågående prosess for avklaring og prosjektering av bebyggelse på ovennevnte eiendommer, senest ved dialogmøte den 13.01.2017.

I dette møtet ble foreliggende dispensasjonssøknad diskutert, og endringer i søknaden avklart i forhold til tidligere korrespondanse i saken.

Forholdene som krever dispensasjon, og som omsøkes i denne søknad er overskridelse av tillatt grad av utnyttning, samt antall etasjer på bebyggelsen mot nord og øst.

Eiendommen ligger innenfor felt BKB2 i områdeplan for Knarvik sentrum, Plan ID 1263-201002.

Omsøkte dispensasjoner er beskrevet og begrunnet i forhold til reguleringsplanen i understående avsnitt.

Dispensasjon for overskridelse av tillatt grad av utnyttning

Forhold som krever dispensasjon

I bestemmelsenes § 1.4 er det i tabell fastsatt bl.a. tillatt grad av utnyttning for hvert felt innenfor planen.

For delfelt BKB2 er utnyttning fastsatt til maks 200% BRA.

Utnyttelsen i planen er fastsatt ut fra illustrasjonsprosjekt som er utarbeidet som innspill til planarbeidet. I dette prosjektet er parkeringsetasjen planlagt under bakkenivå, og nivåforskjellen mellom Kvassnesvegen og gatetunet i o_SGT3 er løst med forstøtningsmur, terrengkråning el. lignende i tomtegrensen. Dette fremgår av illustrasjoner som følger planen. Se vedlegg.

I skisseprosjektet som er utarbeidet av Ark. Stav AS har vi valgt å ta terrenget mot o_SGT3 ned slik at dette får et naturlig nivå i forhold til gatetunet. Dette medfører at fasaden i parkeringsetasjen blir liggende over terrenget her. For å unngå at fasaden på parkeringsanlegget blir synlig har vi valgt å også trekke ned en sokkeletasje på boligene langs gatetunet. Dette skaper en «vennlig» fasade mot gatetunet og boligene får også en fin og naturlig forbindelse til terrenget, da det planlegges utgang til dette hageområdet fra boligenes sokkeletasje.

I og med at parkeringsetasjen blir liggende over bakkenivået på denne siden av bebyggelsen skal arealet i denne etasjen inngå i grunnlaget for beregning av grad av utnyttning, ref. reguleringsbestemmelsenes § 1.1.2.

Parkeringsanlegget som inngår i skisseprosjektet utgjør ca 4.000 m² BRA. Det igjen utgjør en utnyttelse på ca 80 % BRA. Utbygger ønsker at dette arealet tillegges tillatt grad av utnyttning.

Det søkes derfor om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning på 200 % BRA, og at denne settes til 280 % BRA.

På den måten kan bygningsmassen over parkeringsetasjen utvikles med størrelse i tråd med intensjonen og illustrasjoner som følger planen.

Vilkår for dispensasjon

I henhold til plan- og bygningslovens § 19 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen

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 utnyttning.

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 Kvassnesvegen og gatetunet i o_SGT3 i omsøkt dispensasjon/skisseprosjekt tas opp i bygningsmassen, i stedet for en forstøtningsmur eller terrengskråning.

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.

Dispensasjon fra regulert etasjetall

Forhold som krever dispensasjon

I bestemmelsenes § 1.4 er det i tabell også fastsatt byggehøyder for hvert felt innenfor planen.

For felt BKB2 er byggehøyde oppgitt til kotehøyde + 48 mot nord og øst, 4 etasjer, og kotehøyde + 42 mot sør og vest, 3 etasjer.

Det er med andre ord oppgitt begrensning for byggehøyden både med kotetall og antall etasjer.

I utarbeidet skisseprosjekt er det planlagt 5 etasjer over parkeringsanlegget mot nord og øst. Bebyggelsen forholder seg likevel til angitt kotetall for maksimal byggehøyde.

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens fastsatte etasjetall for bebyggelsen mot nord og øst.

Vilkår for dispensasjon

Vilkår for dispensasjon for dette forholdet er de samme som beskrevet under dispensasjon for overskridelse av tillatt grad av utnyttning.

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen

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.

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 12-7 gir kommunen hjemmel til å gi planbestemmelser om bygningers høyde. Er bygningers høyde ikke fastsatt i plan, gjelder bestemmelsene i pbl. § 29-4 første ledd, som angir maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter. Det er i loven ikke hjemmel for å sette høydebegrensninger i form av etasjetall. Det vises her til Rundskriv H-8/15 til plan- og bygningslovens § 29-4.

Etter TEK10 § 5-9 skal høyde angis enten med kotetall eller i meter over planert terreng. TEK10 § 6-2 gir regler for hvordan høyden skal måles, og § 6-2 fjerde ledd gir nærmere regler for angivelse av høyde i planbestemmelser.

Det vises for øvrig til veileder H-2300 B «Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler.»

Ut fra dette vurderer søker det som at i plan hvor det er angitt både maksimalt antall etasjer og et kotetall for maksimal bygningshøyde, er det kotetallet som er bestemmende for byggets høyde.

Antall etasjer kan styre hensynet til brannkrav og andre forhold, men IKKE byggets høyde. En økning i antall etasjer fra 4 til 5 medfører bl.a. at brannklassen (BKL) for bygget økes fra BKL2 til BKL3. Dette påvirker likevel ikke byggets høydebestemmelse, så lenge byggehøyden er innenfor angitt kotetall.

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/skyggevirkning 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.

Med vennlig hilsen
Arkitektkontoret STAV AS


Henning Bøe
Daglig leder