

Lindås Kommune
Byggesaksavdeling

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
Ingrid S. Moe

DATO
24.04.2017

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PBL § 20-1

Tiltakshaver

Region Nordhordaland Helsehus IKS (RNHI). Tiltakshaver er den samme som hjemmelshaver. For område o_skv18, o_SKV16, o_SF6, o_p, HP og KV på gnr. 188 bnr. 116 er Lindås tomteselskap AS grunneier, og det innhentes samtykke til å utføre tiltak på deres grunn.

Se vedlagte utskrift fra grunnboken. Det foreligger fullmakt fra tiltakshaver til ansvarlig søker i samsvar med SAK § 5-5 g) jf § 5-1, 2.ledd.

VEDLEGG 1: Utskrift fra grunnbok

VEDLEGG 2: Fullmakt i byggesak

Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket

Kvassnesvegen 40

5914 ISDALSTØ

Gnr. 188 bnr. 323 og 395

Gnr. 188 bnr. 116

Beskrivelse av tiltakets art

- **Nytt helsehus og allmenning**

Det søkes herved om å oppføre et nytt Helsehus for regionen i Nordhordaland med tilhørende allmenning.

1 (7)

Sweco
Fantoftvegen 14P
NO-5072 Bergen,
Telefon +47 55 27 50 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo

Ingrid Sævoid Moe
Jurist/Rådgiver
Byggesak og eiendomsrådgivning

Mobil +47 473 08 864
Ingrid.Moe@sweco.no

Bygget har en et bruksarealet på 12716,6 m² BRA, og skal samlokalisere kommunale, interkommunale og ulike spesialisthelsetjenester i ett bygg. Samlokalisering skaper mulighet for å etablere en arena som tilrettelegger for koordinert oppfølging av den enkelte tjenestemottaker. Helsehuset er grunnlaget for å kunne etablere og videreutvikle fremtidige behov innen helse relaterte tjenestetilbud og gjøre helsetjenester tilgjengelig nærmere innbyggerne i regionen. Samlokaliseringen av tjenestene i ett bygg skal bidra til sterke fagmiljøer. Helsehuset er en viktig faktor som gir mulighet for å sikre utvikling, læring og for å etablere og rekruttere nødvendig kompetanse innen helsetjenester i regionen.

Bygget er godt plassert i «hjertet» av Knarvik med nær tilknytning både til øvrig handelssentrum og rekreasjonsområde ved Kvassnesstemma. Allmenningen som skal utbygges vil danne et flott og viktig område som gir rom for velvære og avslapping, samtidig som det omrammer Helsehuset som adkomstområde.

- **Riving av eksisterende bygg**

Det er to bygg på eiendommene i dag som skal rives. Byggene er henholdsvis 330m² og 473m² og er oppført i 1978. Byggene er i kart til høyre merket som hovedbygning og verksted/garasje.

Det er utarbeidet miljøsaneringsbeskrivelse.

Det er ikke registrert panthavere på eiendommen.

Det vil bli utarbeidet avfallsplan før søknad om IG.



- **Telenormast og basebygg**

Omsøkes fjernet. Anlegget vil bli omsøkt reetablert på annen eiendom i egen byggesøknad.

- **Opparbeiding av følgende realytelser i jfr. utbyggingsavtalen pkt. 2.1.2**

- o_SF8 i tilknytning til eiendommen Gbnr. 188/323
- KV ved fremtidig Helsehus
- HP ved fremtidig Helsehus
- O_P ved fremtidig Helsehus
- o_SKV16

- o_SKV18
- o_ST3 på eiendom gnr. 188 bnr. 323 og 395

Tiltakets størrelse og grad av utnytting

BRA-Rammesøknad inkl sjakter, teknisk, trapper og heis

Romnavn	BRA areal m ²	Etasje
BRA		
	2500,7	1. etasje
	2283,9	2. etasje
	2269,4	3. etasje
	2269,2	4. etasje
	1778,4	5. etasje
	1448,9	6. etasje
	166,1	Takplan
	12 716,6 m ²	
BRA overdekket		
	249,5	1. etasje
	249,5 m ²	
BYA RAMMESØK		
	2848,5	1. etasje
	2 848,5 m ²	

Oversikt BRA plan U. etasje parkeringskjeller (inkl. sjakt, trapp og tekniskrom)

Romnavn	BRA areal m ²	Etasje
BRA	3176,7	U. etasje
	3 176,7 m ²	
BRA teknisk	308,8	U. etasje
	308,8 m ²	
	3 485,5 m ²	

Vertikalnivå 2= 3,0 daa

Vertikalnivå 3= 0,544

Samlet= 3,544 daa, som gir grunnlag for beregning av %BRA

%BRA for tiltaket er 365,8 %.

Forholdet til plangrunnlaget

Eiendommen inngår i områdeplan for Knarvik Sentrum, Arealplan ID 1263-201002. Her er eiendommen avsatt til arealformål o_BOP1 i vertikalnivå 2 og 3 (Offentlig eller privat tjenesteyting). I vertikalnivå 1 er eiendommen avsatt til o_PHU16 og o_PHU17.

I utbyggingsavtale mellom RNHO og LK er det stilt krav til opparbeiding infrastruktur i følgende reguleringsområder av kjørerampe og kjørevei o_SKV18 og o_SKV16, samt fortau, o_P, HP og KV tilknyttet o_SKV7.

Ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter

Tiltaket ivaretar kravene til universell utforming ihht. TEK10.

Vedlagt følger redegjørelse fra arkitekt vedrørende byggets visuelle kvaliteter. Man er av den oppfatning at omsøkte bygg er av særlig høy kvalitet jfr. pkt. 4.15.12.

VEDLEGG 3: Arkitektonisk redegjørelse

Uteoppholdsareal

Pkt. 1.6.1 stiller minimumskrav til privat og felles uteareal for nye boenheter. Ettersom omsøkte tiltak ikke gjelder boenheter gjelder ikke kravet for omsøkte tiltak.

Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak

Ikke relevant her

Konsekvensanalyse som framgår av byggteknisk forskrift § 9-4

Ikke relevant her

Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning

Atkomst til bygget er regulert i gjeldende områdeplan, og omsøkte tiltak er prosjektert i samsvar med innregulert atkomst.

Vann og avløp er prosjektert i henhold til overordnet VA-plan, og det foreligger bekreftelse fra Lindås kommune v. Arne Eikefet at prosjektert VA-løsning er i henhold til overordnet plan.

Dispensasjon

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- mindre avvik fra reguleringsformål
- mindre avvik fra byggegrense
- mindre avvik fra regulert bue på innkjørsel til parkeringsanlegg
- fasadelengde
- mindre avvik vedrørende kotehøyde og takutforming
- løsmasser på tak
- subsidiært antall parkeringsplasser for bil

Se vedlagt dispensasjonssøknad som synliggjør at vilkårene for dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er oppfylt.

VEDLEGG 4: Dispensasjonssøknad

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse 25.10.2016.

Tegninger og målsatt situasjonsplan. Plassering av tiltaket.

Vedlagt følger tegninger og målsatt situasjonsplan som viser plassering av tiltaket.

Reguleringsplanen pkt. 2.10 stiller krav til at det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 jfr. § 2.4.1. Det er utarbeidet en landskapsplan i målestokk 1:200 i A1 format, denne følger vedlagt søknaden.

VEDLEGG 5: TEGNINGSPAKKE ARKITEKT

VEDLEGG 6: Landskapsplan 1:200 A1

Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med pbl § 21-3 og SAK § 5-2 den 24.03.17 . Det er kommet inn en merknad fra:

- Coop Hordaland SA den 07.04.2017.

Nabomerknad og tilsvaret til merknad følger vedlagt søknaden.

VEDLEGG 7: Gjenpart og kvitteringsliste

VEDLEGG 8a: Nabomerknad

VEDLEGG 8b: Tilsvaret til nabomerknad

Forholdet til andre myndigheter

Utomhusplan er godkjent 15.02.17

VA plan er godkjent muntlig av Lindås kommune v. Arne Eikefet

Der det ikke innhentet uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter, men det henvises til bygningsmyndighetenes samordningsplikt gitt i pbl § 21-5, jf SAK10 § 6-2.

Samtykke fra Arbeidstilsynet og Helsevernetat vil bli sendt inn som vedlegg til søknad om IG.

Særskilte krav i reguleringsplanen

Utbyggingsavtale og rekkefølgekrav

Reguleringsplanen pkt. 3 stiller rekkefølgekrav til eiendommen som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse.

RNHI og LK har kommet langt på vei i arbeidet med å inngå en bindende utbyggingsavtale som sikrer oppfylging av rekkefølgekravene ved hjelp av kontantbidrag og realytelser. En utbyggingsavtale må behandles politisk og legges ut på høring før den kan signeres av kommunestyret. Man har fått opplyst at utbyggingsavtalen tidligst kan vedtas av kommunestyret i august.

På bakgrunn av dette ber vi om at det innvilges midlertidig dispensasjon fra vilkåret om at rekkefølgekravene må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før rammetillatelse jfr. reguleringsplanens pkt. 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5, jfr. pkt. 1.3.2 og at det stilles vilkår i rammetillatelsen om at dette må oppfylles før det blir gitt igangsettingstillatelse.

Reguleringsplanens pkt. 2.10

Bestemmelsen setter krav til særskilte vedlegg til rammesøknad.

- a. Detaljert plan for overvann –vedlagt søknad – VEDLEGG 9
- b. Sjekkliste fra kvalitetsprogram –vedlagt søknad -VEDLEGG 10
- c. Utomhusplan i målestokk 1:200 –vedlagt søknad (vedlegg 6)
- d. Dokumentasjon på grønn overflatefaktor GOF–vedlagt søknad VEDLEGG 11
- e. Dokumentasjon på krav til grønne punkt, GP:

Kommunen stiller også krav om 10 *grønne punkter* plukket fra en liste i *Områdeplan for Knarvik*, vedlegg B. Oppfylte grønne punkter i forprosjektet beskrives under:

Takene på helsehuset er kledd med grønt vekstdekke (punkt 38). Alle planter er stedeagne for vestlandsk kystlandskap (punkt 24) og ingen svartelista planter er brukt i anlegget (punkt 22). Uterommene er grønne, men har ingen gressplen (punkt 17). Alt overvann som ledes bort i Allmenningen, renner åpent i minimum 10 m (punkt 31).

Biotoptaket opparbeides for lyngbed og artssammensettingen består av lokale arter som røsslyng, klokkelying, kvitlyng, purpurlyng, kreklung, blåbær, tyttebær (punkt 23). I tilknytning til takarealer etableres også flaggermuskasser, et eller flere fuglehotell, samt insektshotell pr 100 kvadratmeter takflate (punkt 12, 13 og 14). Alle trær, minimum 3 arter og minimum 5 trær, er stedeagne edelløvsogarter, med tilhørende bakkeflora som ramsløk, myske eller sanikkel (punkt 25).

Oppsummert er grøntanleggene ved helsehuset tilpasset slik at løsningene oppfyller følgende 10 punkt: 12, 13, 14, 17, 22, 23, 24, 25, 31 og 38.

- f. Plan for gjennomføring jfr. pkt. 2.9:
Slik vi leser pkt. 2.9 antar vi at dette er en faseplan for byggeperioden utarbeidet av entreprenør. Ettersom entreprenør ikke er kontrahert, ber vi om at det innvilges midlertidig dispensasjon og at det stilles vilkår i rammetillatelsen om at dette punktet må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

For ordens skyld presiseres det at tiltakshaver har høyt fokus på å ivareta SHA i tråd med byggherreforskriften.

Gjennomføringsplan

Det er utarbeidet gjennomføringsplan for tiltaket i samsvar med SAK § 5-3. Se vedlegg.

VEDLEGG 12: Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Ved rammesøknad erklæres ansvar for:

- Ansvarlig søker TK 3 – VEDLEGG 13
- Arkitekturprosjektering - VEDLEGG 14
- Landskapsarkitektur – VEDLEGG 14
- Brannkonsept – VEDLEGG 15
- Lydteknisk prosjektering – VEDLEGG 16

Øvrige ansvarsretter vil bli erklært i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse eller før det aktuelle arbeidet igangsettes.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

I henhold til TEK kap 9, er det krav til avfallsplan i byggesaker etter gitte kriterier. I denne saken vurderer vi det slik at det foreligger krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Med vennlig hilsen



Ingrid Sævold Moe
Seniorrådgiver/jurist
Sweco Norge AS