

Lindås kommune

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
12629007 – noingr

DATO
24.04.2017

SØKERS KOMMENTAR TIL NABOMERKNADER

I forbindelse med nabovarsling av Region Nordhordland Helsehus IKS er det innkommet nabomerknad på vegne av Coop Hordaland SA som hjemmelshaver til gnr. 188 bnr. 357 i Lindås kommune.

Nabomerknaden gjelder følgende hovedpunkter:

1. Dispensasjon fra formål og byggegrense
2. Regulert innkjørsel til parkeringskjeller
3. Fasadelengde
4. Høyde og takutforming
5. Løsmasser på tak
6. Parkering

Merknadene vil gjennomgå og svares ut i samme rekkefølge som de fremkommer i merknadsbrevet. Det vises for øvrig til merknadsbrevet i sin helhet; se vedlegg.

1. Dispensasjon fra formål og byggegrense

Nabo forstår varselet slikt at det nordvestlige hjørnet overskrides med 80 cm. Dette er ikke korrekt, overskridelsen i det nordvestlige hjørnet er ca. 60 cm. Det er selve inngangspartiets nordlige hjørne som er trukket ut ca. 80 cm.

I merknaden fremheves at en overskridelse på 80 cm er akseptabel for nabo, men at endringen vil medføre en lengre fasade mot Kvassnesveien.

Til dette kommenteres at vi også har søkt om dispensasjon fra fasadelengde mot Kvassnesvegen, og at overskridelsen er medregnet i fasadelengden som er oppgitt i varselet.

2. Regulert innkjørsel til parkeringskjeller

I merknaden bes det om at innkjørsel til parkeringskjeller utformes i tråd med tekniske krav, samt at den gis en godt synlig, åpen og tiltalende utforming.

1 (3)

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

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo

Erik Knoph
Jurist/rådgiver
Byggesak og eiendomsrådgivning

Mobil +47 926 28 537
erik.knoph@sweco.no

Tiltakshavers tilbakemelding er at innkjørselen selvsagt vil utformes i tråd tekniske krav, og at dispensasjonsbehovet er utløst av et mål om en sikrere løsning enn reguleringsplanen tillater. Innkjørselens plassering og utforming muliggjør også flere parkeringsplasser.

3. Fasadelengde

Det fremkommer i merknaden at man er usikre på om den omsøkte fasaden ivaretar hensynet til fasadeutforming, med sin stramme, homogene fasade. Fasadelengden bør ikke overstige 50 meter, og det må unngås reflekterende materialer i fasadekledningen.

Det til dette kommenteres at fasadens utforming og estetiske uttrykk er valgt nettopp på grunn av å forsterke det nye byrommet med allmenning ned mot det fremtidige parkanlegget. Fasadens utforming er også tilpasset den ekstra lengden. Man har tilstrebet de ulike plandokumentenes krav om å skape en «rolig helhet» og samtidig «synlighet».

Vedrørende fasadekledning, har arkitekten kommentert følgende:

«Som et resultat av materialbruken vil bygget gjenspeile farger og lyststemningen fra omgivelsene og slik gli inn i dagens situasjon, og på samme måte tilpasse seg fremtidige situasjoner. Visuelt vil det endre seg gjennom årstidene, og fra time til time gjennom døgnet med lys og værskiftninger.»

Ettersom fasaden overskyter med kun seks meter, ville det være unaturlig å dele opp fasaden på grunn av dette. Videre avsluttes bygget mot ambulanse- og legevaktinngang, noe som tydeliggjør hjørnet.

4. Høyde og takutforming

Nabomerknaden påpeker ift. høydekravet at det ikke er søkt om dispensasjon fra maks etasjeantall eller byggehøyde mot nord til kote + 60,75 moh.

Til dette kommenter søker at man forstår reguleringsbestemmelsenes pkt. 1.4 om o_BOP1 dithen at inntil 50 % av bygningsdelen med fasade mot nord kan oppføres i seks etasjer, og at denne delen av tiltaket følgelig ikke krever dispensasjon. Dette underbygges av kvalitetsprogrammet og dens illustrasjon på side 12 og 13 som viser bygningen med etasjeforskjell i tråd med vår oppfatning.

5. Løsmasser på tak

Nabomerknaden omtaler løsmasser på tak, og den presedensvirkning det vil kunne ha dersom det innvilges dispensasjon. Det fremheves også at etablering av en frodig takhage vil være en viktig trivselsfaktor.

Hva gjelder presedensvirkning, bemerkes det at enhver dispensasjon må vurderes isolert og i forhold til sine forutsetninger. Eventuell presedensvirkning blir uthulet av de konkrete

enkeltvurderinger dispensasjonssøknader betinger. Til dette skal det bemerkes at man med løsningen som er omsøkt vil oppnå tilstrekkelig løsmassedekning til at taket kan beplantes på en god måte, og man vurderer derfor at man vil oppnå en frodig takhage med høy trivselsfaktor.

6. Parkering

I nabomerknaden gjennomgås forhold rundt parkering og de behov helsehusets ulike brukere har for slikt. Det avsluttes med en presisering av naboens oppfatning om at det ikke må gis dispensasjon fra parkeringskravet. Det fremheves også at det bør etableres et ekstra parkeringsdekke.

Til dette skal det bemerkes at antallet parkeringsplasser ligger innenfor reguleringsplanens uttrykkelige bestemmelser. Dispensasjonen fra parkeringskravet er derfor gjort subsidiær og under forutsetning av at kommunen tolker de angitte maksimumsverdier som minimumsverdier.

I alle tilfelle er den planlagte parkeringsdekningen over 5 ganger så høy som det reguleringsplanen stiller krav om. Vi finner parkeringsdekningen å være tilstrekkelig.

Hva gjelder et ekstra parkeringsdekke, har dette vært vurdert av tiltakshaver. Hovedproblemet med dette er at en nedkjøringsrampe til et ekstra dekke vil oppta store deler av det overliggende parkeringsdekket. Videre er det store utfordringer knyttet til grunnvann og sigevann fra Kvasnesstemma. Det blir derfor ikke aktuelt å anlegge et ekstra parkeringsdekke.

Vi anser med dette samtlige innkomne merknadspunkter som kommentert. Dersom det oppstår flere spørsmål eller behov for ytterligere avklaringer, er vi selvsagt behjelpelige med å besvare disse.

Med vennlig hilsen,



Ingrid Sævold Moe
jurist/seniorrådgiver
SWECO Norge AS