

Lindås Kommune

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE

DATO

12629007

23.05.2017

Ingrid Sævold Moe

Supplerende dispensasjonssøknad

Det vises til brev fra Lindås kommune datert 12.05.2017 vedrørende behov for supplerende argumentasjon i forbindelse med dispensasjonssøknaden fra byggehøyde.

Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke]bli[] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

I det følgende vil utfyllende argumentasjon vise at vilkårene som nevnt over er oppfylt slik at dispensasjon kan gis. Argumentasjonen må sees i sammenheng med allerede innsendt dispensasjonssøknad datert 24.04.2017.

Supplerende argumentasjon

Som det fremgår av dispensasjonssøknaden søkes det om dispensasjon for 1M på plan 5 og 6 og 2M på plan 4. Nye koter er dermed:

- **Fra K+56 til K+57** mot nord, 5 etasjer.
- Maksimum 50%, **Fra K+60 til K+61**, 6 etasjer
- **Fra K+51 til K +53** mot PRK, 4 etasjer.

Utsnitt BB under viser at prosjektert bygg ligger kun 75 cm over regulert takhøyde for plan 6, oppgitt som K+61. De grønne tallene viser regulert takhøyde.

Når det gjelder høyde på plan 5, vises ikke dette på bygget på grunn av byggets utforming med skrålinjer, som også fungerer som rekkverk rundt takterrassene. (Vi kommer nærmere tilbake

1 (5)

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

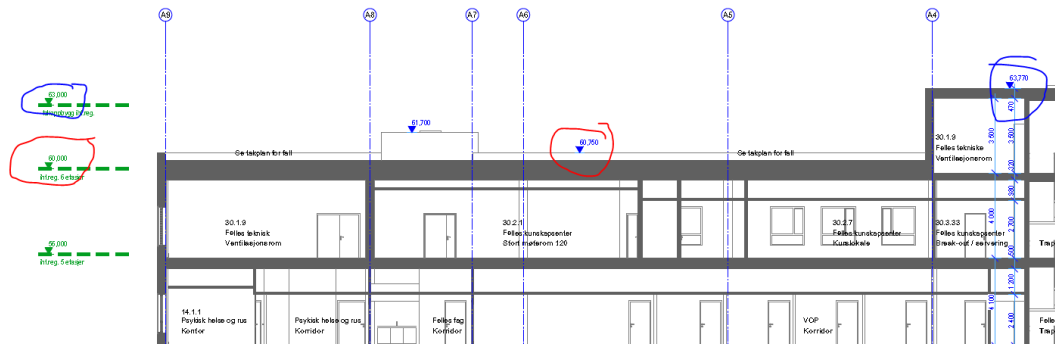
www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo

Ingrid Sævold Moe
Jurist/Seniorrådgiver
Byggesak og eiendomsrådgivning

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

til rekkverkene under). For plan 4 ligger vi 2, 35 m over, oppgitt med overkant OK tak i henhold til definisjon gitt i pkt. 1.2.2 som K + 51.



Hovedhensynet bak bestemmelsen om bebyggelsens høyde er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger. Bestemmelsen vil også ha betydning for bygningsvolumet.

Som det fremgår av innsendt dispensasjonssøknad søkes dispensasjonen for å få plass til nødvendige tekniske føringer og samtidig oppfylle krav til universell utforming. Kommunen viser til i sitt brev vedrørende supplerende argumentasjon at krav i lov og forskrift burde vært hensyntatt i prosjekteringen.

Det følger av formålene til områdeplanen at planen skal legge til rett for trinnvis transformering og omforming av Kvarv Sentrum til et regionsenter som har fremtidsrettede og urbane løsninger med høy arkitektonisk kvalitet. Videre følger det av planens bestemmelse pkt. 4.15.12, at «utforminga av bygg må vere av særleg høg kvalitet». Ved prosjektering av bygget har dette søkt å være i varetatt, blant annet ved å prosjektere et passivhus med høy arkitektonisk utforming.

Prosjekteringsgruppen har hatt som mål å tilstrebe å ivareta tekniske krav i prosjekteringen for å unngå fravik fra TEK10. Det har vist seg vanskelig å oppfylle både byggehøyder og tekniske krav, dersom krav til passivhus skal oppfylles. Passivhus har behov for store kanalføringer til ventilasjonsanlegget for at dette igjen skal få et lavt energiforbruk. Videre er korridorane i bygget relativt smale for at disse ikke skal oppta unødvendig mye areal, samt for å muliggjøre oppfylging av det økte romprogrammet for bygget.

Føringssoner for kanaler og rør i himling plasseres over korridorareal for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i rommene. Når føringssoner for kanaler og rør er smal kompenseres dette med økt plass i høyden. Dette medfører en økt høyde på hver etasje, i

forhold til det som er standard for nybygg, og som sannsynligvis er lagt til grunn ved beregning av høyder i reguleringsfasen. Dersom himlingshøyden må reduseres innebærer dette at deler av kanalføringen må plasseres over rommene, som igjen innebærer at det må kompenseres for økt støy gjennom fordyrende støyreducerende tiltak.

Kanalføringer utenfor korridorsoner reduserer noe av byggets fleksibilitet og kan gjøre fremtidige planendringer dyrere og mer kompliserte dersom tilpasning av kanalnett og kabling også inngår i arbeidet.

Valg av kanalføringer over korridorareal vil gjøre bygget fremtidsrettet. Løsningen sikrer en viss fleksibilitet og elastisitet ved endring i arealbehov på tvers av tjenester.

Helsehuset er et sammensatt bygg som skal inneholde mange tjenester, og hvor det stilles strenge tekniske krav. Oppfylging av tekniske krav ved detaljprosjekteringen av bygget har derfor vært en faktor som har medført at byggets høyde overskrider regulert høyde i plan.

Vedlagt nederst i dette dokumentet er en illustrasjonstegning/ tentativ skisse på problematikken, som viser hvorfor vi har behov for de høydene vi har kommet frem til.

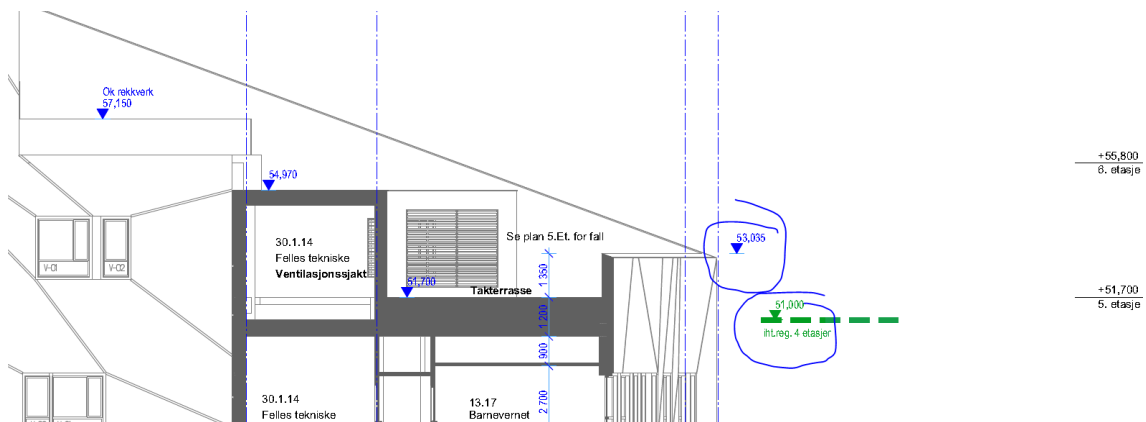
Et annet forhold som har medført at bygget er i strid med regulerte byggehøyder er at rekkverk til takterrassene nå inngår som en del av den forlengede, skrå fasaden.

Reguleringsplanen legger også opp til at takareal skal benyttes til uteareal og grøntareal, altså takterrasser. Slike takterrasser vil kreve rekkverk, som vil komme i tillegg til OK tak. Et rekkverk i en høyde over plan 4 må være minimum 1,2 meter over ferdig gulv/terreng/takterrasse jfr. § 12-7 3. ledd.

Helsehuset skal gi tilbud til psykiatriske pasienter som vil ha tilgang til uteareal på tak i plan 5. Tilgang til dette arealet anses som helsebringende, og romprogrammet er derfor lagt opp til at disse pasientene skal ha tilgang til dette utendørsarealet i forbindelse med behandlingen.

Tiltakshaver har hatt et ønske om at taket skal være utformet som én gjennomgående linje som avslutning mot himmelen, for å slik understreke det fremtidsrettede uttrykket. Dette istedenfor en avtrapping over tre etasjer som illustrert i planen. Dette grepet er med på å komplettere byggets homogene estetiske uttrykk.

På grunn av brukergruppen og erfaringer gjort fra tilsvarende bygg, er det svært viktig å ivareta sikkerhet. Det er derfor lagt inn en tilleggsbuffer med ekstra høyde på rekkverket som her er en del av fasaden. Fasaderekkverket er 15 cm høyere enn kravene i TEK10, 1,35 m over ferdig gulv/terreng/takterrasse.



Dette innebærer at regulert kote OK tak for plan 4 (altså utgang fr plan5) på + 51 pluss rekkverk i henhold til TEK10 på 1,2 meter, ville gitt en kotehøyde på +52,2. Slik tiltaket er omsøkt nå er kotehøyden på 53, 035 inklusiv ekstra høyde på rekkverk på 15 cm for å ivareta sikkerheten til brukergruppen. Omsøkte tiltak ligger derfor kun 1,035 over forventet regulert tak inklusiv rekkverk.

Ved å trekke fasadene ytterligere opp så de også kan fungere som rekkverk, slipper vi et oppstykket og masete uttrykk med brutte linjer. Løsningen blir noe høyere enn regulert, men alle fasadene spiller sammen med sine proporsjoner og er med å slik deskalere bygget i sin situasjon i forhold til omgivelsene.

Videre har man trukket bygget inn på østsiden, slik at det er plassert godt innenfor formåls grensen. Ved å gjøre dette grepet vil man oppnå mer åpenhet mot Kvasnesstemma.

Man er av den oppfatning at bygget som nå er omsøkt innehar svært høye arkitektoniske elementer, som ivaretar intensjonen med planen. Gjeldende områdeplan for Knarvik tar i tråd med andre områdeplaner, liten grad hensyn til et bygg i detaljeringsfase. Områdeplaner setter regler og bestemmelser for en planfase, men det er først når man arbeider mer detaljert innenfor et formål at man ser de begrensninger som bør justeres/ tilpasses. I dette tilfellet har forhold avdekket ved detaljprosjekteringen for å kunne oppnå et bygg i tråd med reguleringsplanens intensjon vært utslagsgivende for dispensasjonsbehovet.

Avslutningsvis påpekes at dispensasjonen gjelder kotehøyder for formålet «offentlig eller privat tjenesteyting», samt for å kunne tilfredsstille de tekniske krav som stilles i et moderne helsehus, og vil dermed få begrenset presedensverdi til tross for at planen er ny.

Det vises for øvrig til momentene i allerede innsendt dispensasjonssøknad som også er med på å underbygge at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og

4 (5)

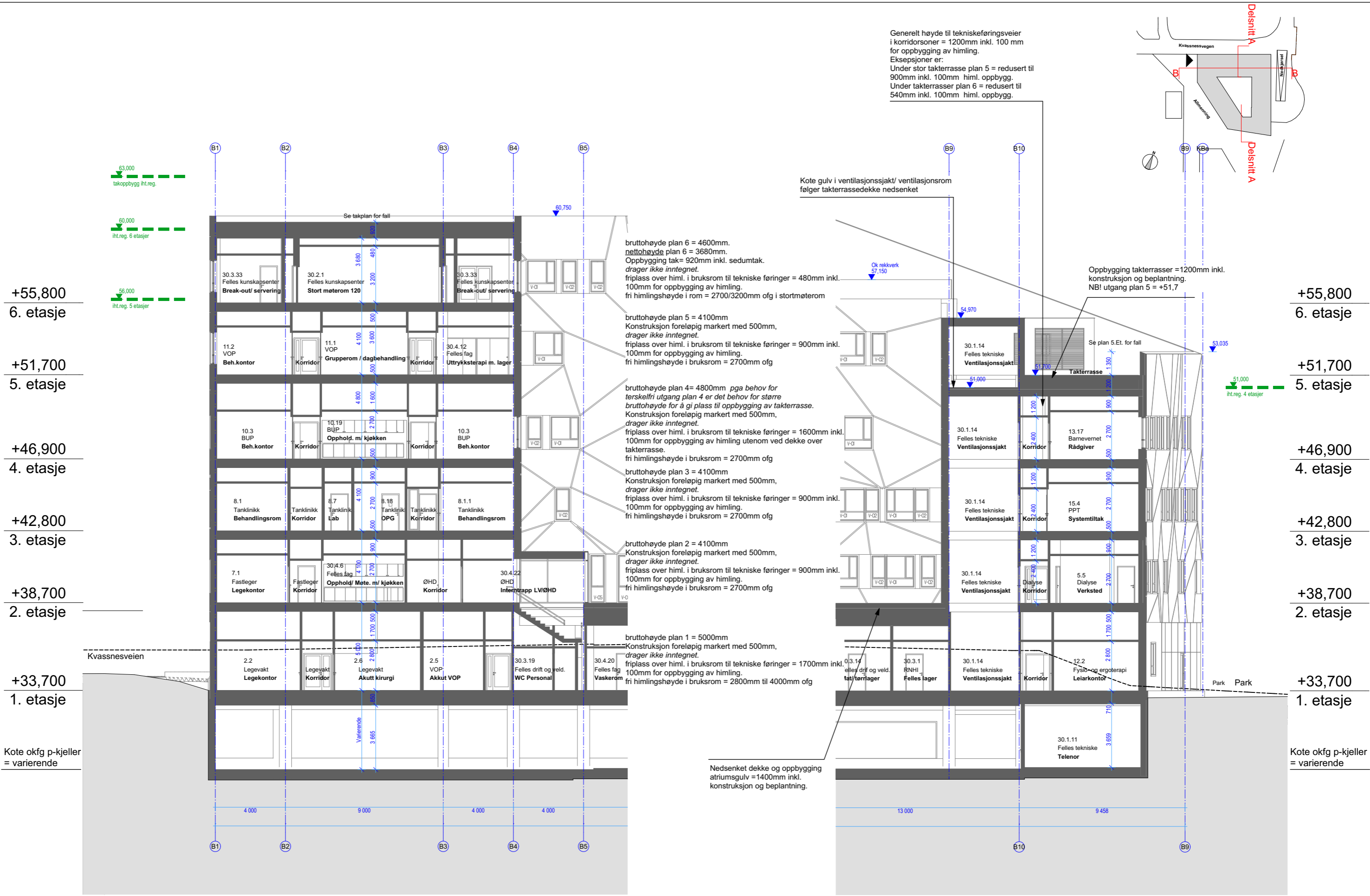
23.05.2017

at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi ber derfor kommunen om å innvilge dispensasjon jfr. Pbl. § 19-2.

Med vennlig hilsen
Sweco Norge AS



Ingrid Sævold Moe
Seniorrådgiver/Jurist
Byggesak- og eiendomsrådgivning



Generelt høyde til tekniskeføringsveier i korridorsoner = 1200mm inkl. 100 mm for oppbygging av himling. Eksepsjoner er: Under stor takterrasse plan 5 = redusert til 900mm inkl. 100mm himl. oppbygg. Under takterrasser plan 6 = redusert til 540mm inkl. 100mm himl. oppbygg.

Kote gulv i ventilasjonssjakt/ ventilasjonsrom følger takterrasedekke nedsenket

Oppbygging takterrasser = 1200mm inkl. konstruksjon og beplantning. NBI utgang plan 5 = +51,7

Nedsenket dekke og oppbygging atriumsgulv = 1400mm inkl. konstruksjon og beplantning.

Supplerende tegning - supplerende dispensasjonssøknad - høyder 23.05.17
NB! alle oppgitte mål for oppbygging og frihøyde er tatt ut ifra forprosjektet, disse kan variere i neste fase - detaljfase.

