

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
19 JUN 2018	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode



Til (nabo/gjenboer)
LINDÅS KOMMUNE FELLES POSTMOTTAK KVERNHUSMYRANE 20 5914 ISDALSTØ

Som eier/fester av:			
Gnr. 188	Bnr. 116	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 188	Bnr. 66	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Kvassnesvegen			
Postnr. 5914	Poststed ISDALSTØ		
Kommune Lindås Kommune			
Eier/fester Kvassnesvegen 32 AS			

Det varsles herved om			
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input checked="" type="checkbox"/> Riving
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B -

Arealdisponering			
Søtt kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan			
Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023. Områdeplan for Knarvik, felt BS17 og BS18			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder			
Varselet gjelder nytt bygg i Kvassnesvegen, Knarvik senterområdet. Tiltaket er i henhold til områdeplan for senterområdet.			
Prosjektet består av næringareal, parkeringsareal og boliger. Bygningene ligger i felt 18, med deler av parkering og varemottak i felt 17, se situasjonsplan.			
Varselet gjelder også riving av eksisterende bygg på eiendommen.			
NB vedlagte situasjonsplan inneholder rampeløsning langs fortau. Denne vil kunne bli fjernet slik at det kun er fortau langs bygget.			
			Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver ARKITEKT ROLV EIDE AS			
Kontaktperson, navn Rolv Eide	E-post post@arkrolveide.no	Telefon 56 33 23 80	Mobil 90 16 71 01
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn ARKITEKT ROLV EIDE AS	Postadresse Postboks 325		
Postnr. 5343	Poststed Straume	E-post post@arkrolveide.no	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 7	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 6	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift		
Sted Straume	Dato 14.06.2018	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
		Gjentas med blokkbokstaver ROLV EIDE



HAMMERVOLL ◊ PIND

Lindås kommune

Vår referanse: 6338 - NK
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard
Dokumentnummer: 45170

Bergen, den 14.06.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON OG MIDLERTIDIG DISPENSASJON

Innledning

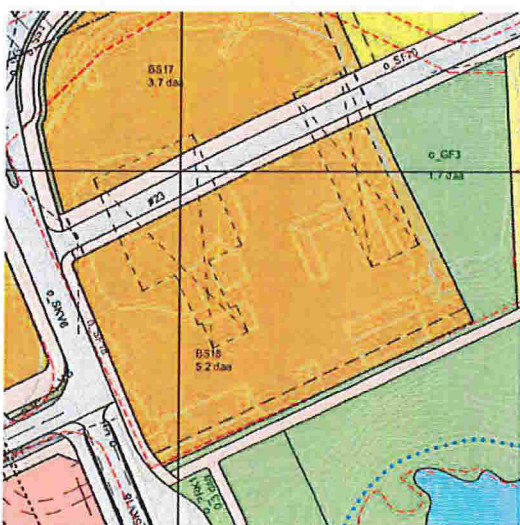
Det er nå prosjektert et nytt flott kombinert bolig og næringsprosjekt på eiendommen gnr. 188 bnr. 66 i Lindås kommune, med varierte leiligheter med høye kvaliteter og et sentralt uteoppholdsareal som sikrer et godt og trivelig bomiljø. I tillegg er det prosjektert flotte, store næringslokaler i første etasje mot Kvassnesvegen i sørvest og nordvest. Eiendommen formidler overgangen mellom sentrum og boligområdet i øst og friområdet ved Kvassnesstemma med en nedtrappende høyde. Tiltakshaver og prosjekterende har hatt fokus og mål om å oppfylle områdeplanen i sin helhet uten dispensasjoner. På detaljprosjekteringsstadiet har likevel arkitekt måtte gjøre noen justeringer for å oppnå et enda bedre prosjekt. Justeringene medfører et mindre avvik på byggets høyde, samt en omrokking av plassering av antall etasjer.

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



Reguleringsstatus

Eiendommen inngår i områdeplan for Knarvik Sentrum, Arealplan ID 1263-201002. Her er den del av eiendommen som nå skal bebygges avsatt til sentrumsformål – BS18. Nylig vedtatt reguleringsplan for E 39 Knarvik Sentrum, oval rundkjøring berører et mindre område av den sørvestlige delen av tomten som inngår i tiltaket.



Områdeplan for Knarvik Sentrum



Reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum

Rettslig grunnlag for dispensasjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-6 annet ledd bestemmer at «[i]verksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med (...) reguleringsplan». Omsøkte tiltak er i strid med gjeldende områdeplan og er derfor avhengig av dispensasjon etter pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes, jf. pbl. § 12-4.

Pbl. § 19-2 stiller to vilkår som begge 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».

Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår blant annet at «loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

I det følgende vil vi presentere de ulike forhold som er avhengig av dispensasjon, og dokumentere at vilkårene som nevnt over er oppfylt slik at dispensasjon kan gis.



DISPENSASJON FRA HØYDE OG ETASJEANTALL

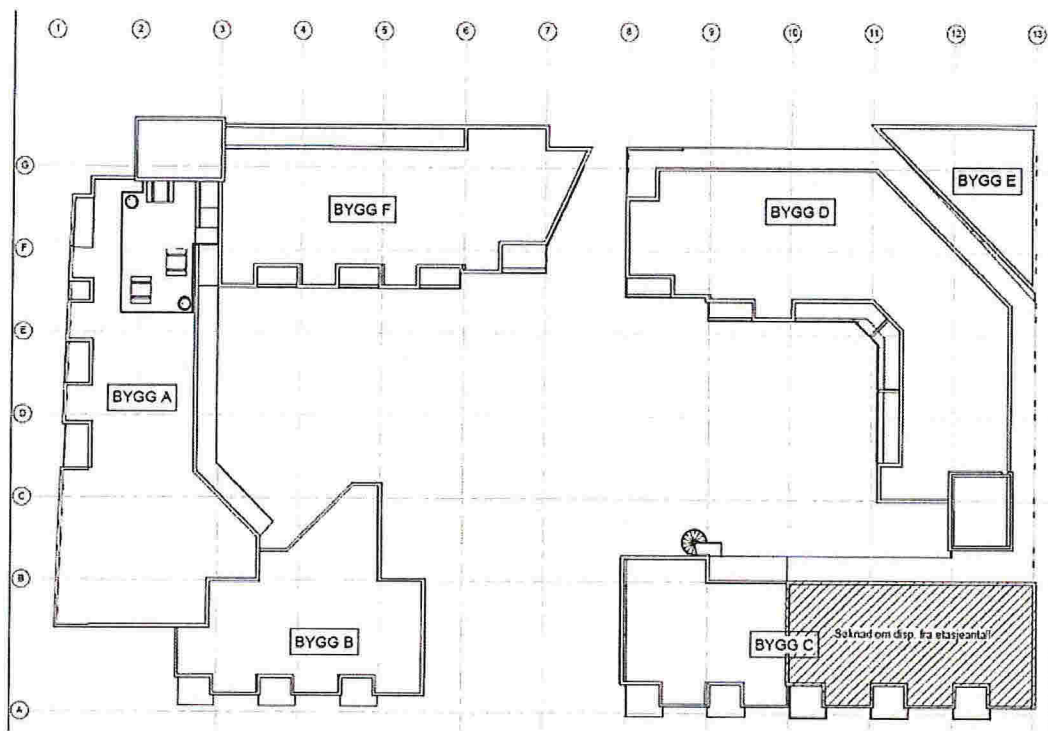
Tabellen i områdeplanens pkt. 1,4 regulerer tillatt byggehøyde og etasjeantall innenfor de ulike områdene i planen. For område BS18 er det fastsatt at bebyggelsen skal ha en maksimal byggehøyde på K+ 51 mot nord og K + 47 mot sør. Videre fremgår det at bebyggelsen kan ha 4 etasjer mot nord og 3 etasjer mot sør.

Prosjekterende arkitekt har prioritert å ha direkte, trinnfri utgang fra leiligheter til uteområdet mellom boligene. For å kunne oppnå denne tilgjengeligheten mellom boenhetene og uteareal, har arkitekt måtte løfte opp gulvnivået i alle leilighetene. I tillegg stiller byggt teknisk forskrift krav til tekniske fremføringer til hver leilighet, noe som krever mer plass i himling. De ovennevnte forhold har medført et behov for en mindre heving av gesimshøyden fra K+ 47 til K+ 48 mot sør og fra K + 51 til K +51,5 mot nord.





I tillegg er en mindre del av bygg C (mot sør) prosjektert med 4 etasjer.



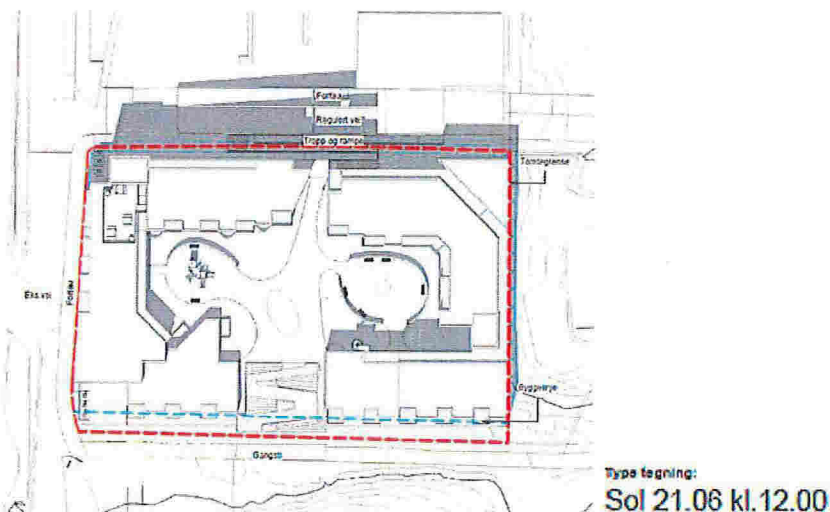
Med hjemmel i pbl. § 19-2 søkes det derfor dispensasjon fra områdeplanens pkt. 1.4 for avvik fra høyde og etasjeantall i deler av bygg C.

Hovedhensynet bak regulert høyde og etasjeantall er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse. I tillegg skal bestemmelsen sikre tilstrekkelig med luft og åpenhet mellom bygninger og regulere bygningsvolumet.

Når det gjelder luft og utsyn for omkringliggende naboer, kan man fremheve at nærmeste nabo i nordøst (BS17) er regulert med 4 meter høyere gesims enn omsøkte eiendom. Eiendommen vil derfor fremdeles ha gode siktmuligheter mot Kvassnesstemma i de øverste etasjene. Område BAA er plassert nordvest for eiendommen og har større avstand enn BS17. BAA er også regulert med en høyere gesimshøyde BS17. Selv ved prosjektert endring av høyde vil BAA på det høyeste ligge ca. seks meter høyere enn omsøkte bygg. Vi kan derfor ikke se at omsøkte høydeendring vil medføre vesentlige ulemper for denne nabo. På eiendommen o_BOP1 er det også innregulert et høyere bygg, her er det i tillegg innvilget dispensasjon på inntil to meters avvik fra høyde, der kommunen konkluderte med at hensynene bak høydebegrensningene ikke ble vesentlig tilsidesatt. Vi kan ikke se at godkjent bygg på o_BOP1 vil bli negativt berørt av en mindre justering av høyde.



For å kunne synliggjøre den positive konsekvensen av omrokkingen av etasjeantall, har man utarbeidet en enkelt soldiagram for tiltaket slik det blir omsøkt.



Resultatet av solstudiet viser at det blir optimale solforhold på felles uteplass, samt at byggverket ikke medfører negativ skyggevirkning på omkringliggende eiendommer.

Det sørøstlige hjørnet av bygg C ligger tilbaketrukket fra omkringliggende bebyggelse, og har ikke en høyere kote enn bygningsmassen i nord. Bygget vil derfor ikke medføre tap av utsyn eller skjerming for lys for omkringliggende eiendommer.

Etter dette kan vi derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsene om maks kotehøyde og etasjeantall blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er å kunne tilrettelegge for gode og tilgjengelige leiligheter, som gir direkte og trinnfri tilkomst til felles uteområder mellom byggene. Omplussing av etasjer vil i tillegg være en stor fordel for utomhusarealene, da man får mye bedre solforhold. Årsaken til dette er at man har i tillegg til å øke deler av bygg C med en etasje, redusert bygg B med en etasje, slik at bygget kun har to etasjer. Dette har også positiv virkning på tilgang til dagslys inn i leilighetene. Økningen av etasjeantallet på en mindre del av bygg C får også en svært positiv skjermingseffekt for vind på uteoppholdsarealene, og underbygger planens intensjon og ønske om en trappevis utforming av bebyggelsen. Dette gir bebyggelsen mer variasjon og arkitektonisk særpreg. Områdeplanen har svært høye kvalitetskrav innenfor planområdet, og det er satt fokus på at byggene som skal føres opp innehar gode visuelle kvaliteter. Med endringen som er omsøkt tilfører arkitekt et element som oppleves som svært positivt for den visuelle opplevelsen av bygget.



Dersom den ekstra etasjen på bygg C flyttes til bygg B i tråd med gjeldende reguleringsplan, vil dette medføre dårligere solforhold på uteoppholdsarealene, samt en mer monoton arkitektur. Vi kan ikke se nevneverdige ulemper med å innvilge dispensasjon.

Hver for seg og samlet er omfanget av dispensasjonene av begrenset karakter sett i sammenheng med tiltaket som skal gjennomføres.

Etter dette har vi derfor også synliggjort at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, og vi anmoder derfor om at kommunen om å innvilger dispensasjon jfr. pbl. § 19-2.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG DISPENSASJON FOR TIDSPUNKT FOR SIKRING AV REKKEFØLGEKRAV/ INNGÅELSE AV UTBYGGINGSAVTALE

Reguleringsplanen stiller rekkefølgekrav til eiendommen som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis rammetillatelse jfr. pkt. 3.2.3, 3.2.4 og 3.2.5. Pkt. 1.13 presiserer at en utbyggingsavtale kan anvendes for å innfri rekkefølgekravene.

Tiltakshaver startet prosessen med å forhandle frem en utbyggingsavtale på vårparten i 2017. Som en følge av stor arbeidsmengde og utskifting av personell i kommunen som arbeider med utbyggingsavtalen, har man ikke klart å opprettholde ønsket fremdrift for utbyggingsavtalen. Tiltakshaver har nå kommet frem til det tidspunkt der han ønsker å sende inn en søknad om rammetillatelse, men har ikke lyktes med å få på plass en endelig utbyggingsavtale. Det søkes derfor om midlertidig dispensasjon for tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravene frem til søknad om igangsettingstillatelse.

En utbyggingsavtale er et hjelpemiddel som skal sikre at krav i lov eller plan blir oppfylt slik at et område blir byggeklart. Avtalen bidrar til å sikre at rekkefølgekrav eller krav til infrastruktur i plan- og bygningsloven blir oppfylt. Når utbyggingsavtalen er inngått gir denne tiltakshaver en rett, men ikke en plikt til å gjennomføre tiltaket og da oppfylle forpliktelsene i avtalen. En utsettelse av tidspunkt for inngåelse av utbyggingsavtalen vil ikke endre kommunens rett til å kreve at rekkefølgekravene blir oppfylt, så lenge dispensasjonen gis midlertidig og kommunen stiller som vilkår at signert utbyggingsavtale, ferdig behandlet i kommunestyret, må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Vi kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.



Fordelene ved å utsette tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravene frem til søknad om igangsettingstillatelse er primært at dette vil kunne ivareta en god fremdrift i prosjektet, som er forenlig med fremdriften på tilgrensende prosjekter. Det henvises i denne sammenheng til arbeid som skal igangsettes på gnr. 188 bnr. 323, samt kommunens arbeid som skal utføres på Kvassnesvegen.

Arbeidet med utbyggingsavtalen er kommet godt i gang, og tiltakshaver har en klar målsetning om å inngå en bindende utbyggingsavtale som sikrer at rekkefølgekravene blir oppfylt, så snart dette lar seg gjøre.

En utbyggingsavtale må behandles politisk og legges ut på høring før den kan signeres av kommunestyret. Ettersom tiltakshaver venter på å få oversendt et revidert utkast til utbyggingsavtalen, samt mer informasjon knyttet til ny beregningsmåte for kontantbidraget, vil utbyggingsavtalen ikke bli klar for behandling til forestående politiske møter. Man antar at utbyggingsavtalen tidligst vil være klar for politisk behandling sent på høsten 2018.

Ved å sende inn en søknad om rammetillatelse nå, med en 12 ukers behandlingstid, vil man kunne igangsette to parallelle prosesser, med et mål om å få rammetillatelsen innvilget omtrent på samme tidspunkt som utbyggingsavtalen er ferdig fremforhandlet. Det kan da etter kort tid sendes inn en søknad om igangsettingstillatelse, med vedlagt utbyggingsavtale. Konsekvensen av denne fremgangsmåten er at tiltakshaver klarer å ivareta ønsket fremdrift i prosjektet, som også vil være til fordel for tilgrensende arbeid på nabotomter.

Det henvises også til at Lindås kommune innvilget en slik midlertidig dispensasjon på gnr. 188 bnr. 323.

Man har over synliggjort at hensynene bak kravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon og at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av dette anmodes det om at Lindås kommune med hjemmel i pbl. § 19-2 innvilger søknad midlertidig dispensasjon frem til søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket.

Med vennlig hilsen

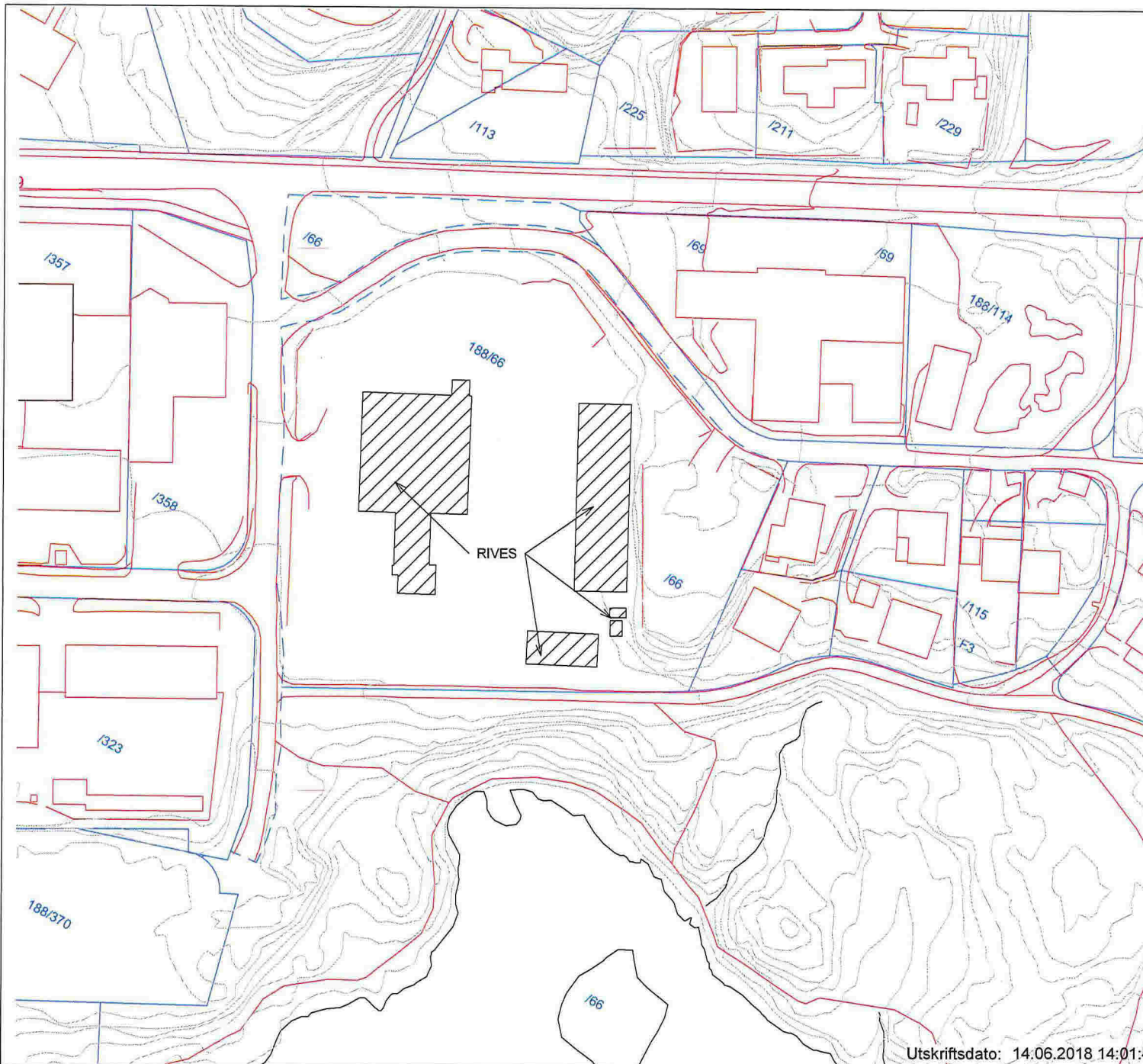
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

INGRID SÆVOLD MOE

Advokatfullmektig

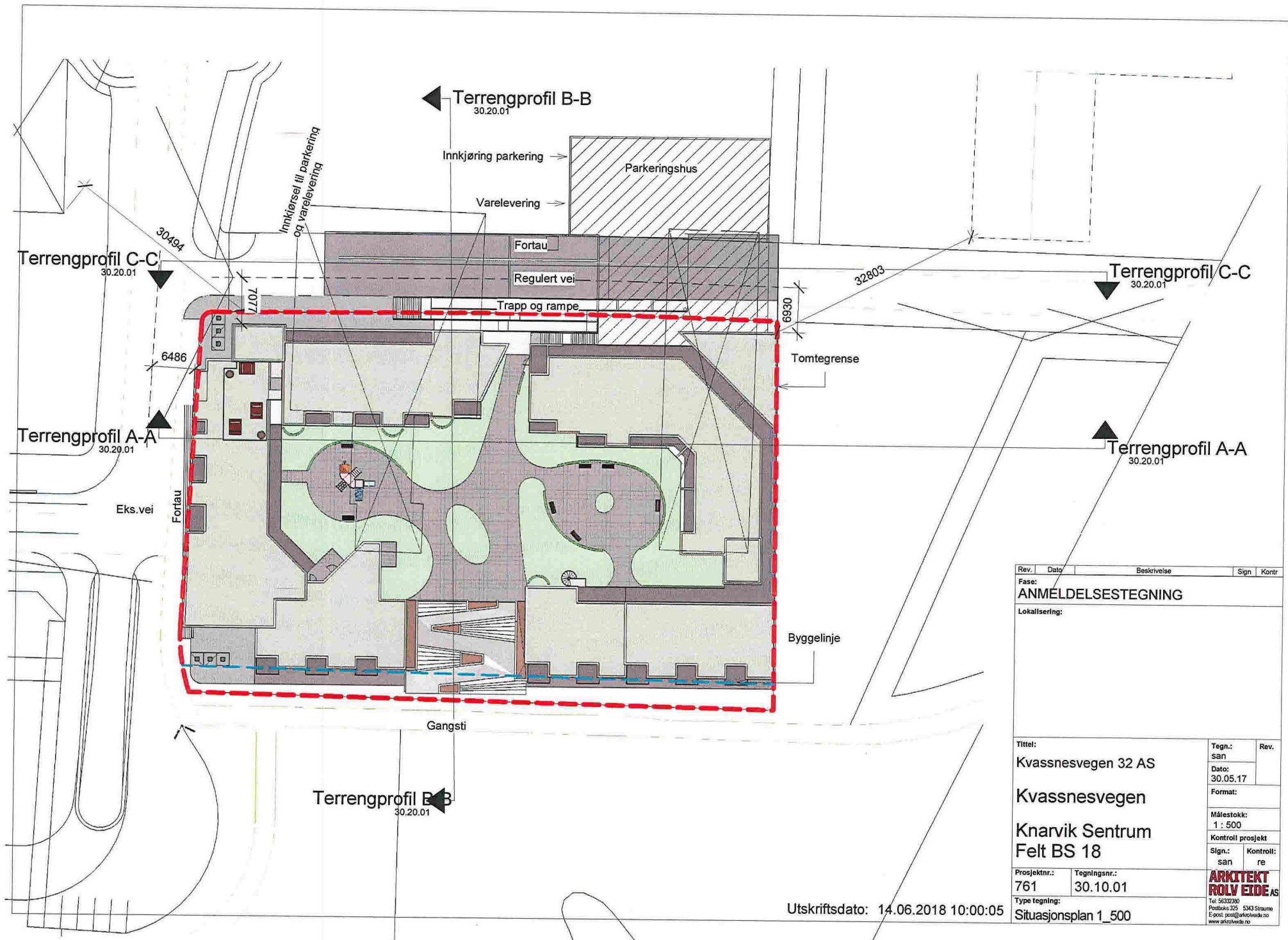
ingrid.moe@hammervollpind.no

tlf. 47308864



Utskriftsdato: 14.06.2018 14:01:40

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr
Fase: ANMELDELSESTEGNING				
Lokalisering:				
Titel:		Tegn:	Rev.	
Kvassnesvegen 32 AS		SM		
		Dato:	14.06.18	
		Format:		
		Målestokk:	1 : 1000	
		Kontroll prosjekt		
		Sign.:	re	Kontroll: re
Prosjektnr.: 761		Tegningsnr.: 30.10.00	ARKITEKT ROLV EIDE AS <small>Tlf: 56332360 Postboks 329 3343 Straume Epost: aor@rolveide.no www.rolveide.no</small>	
Type tegning:		Eksisterende situasjonsplan		



Rev.	Date	Beskrivelse	Sign	Kontr
Fase: ANMELDELSESTEGNING				
Lokalisering:				
Tittel: Kvassnesvegen 32 AS				
Kvassnesvegen				
Knarvik Sentrum				
Felt BS 18				
Prosjektnr.: 761		Tegningsnr.: 30.10.01		
Type tegning: Situasjonsplan 1_500				
Tegn.:	san	Rev.		
Date:	30.05.17	Målestokk:	1 : 500	
Format:				
Kontroll prosjekt				
Sign.:	san	Kontroll:	re	
ARKITEKT ROLV EIDE AS <small>Tel: 5632280 Postboks 325 5343 Strømme E-post: post@rolveide.no www.rolveide.no</small>				

Utskriftsdato: 14.06.2018 10:00:05



1 Øst
1 : 200



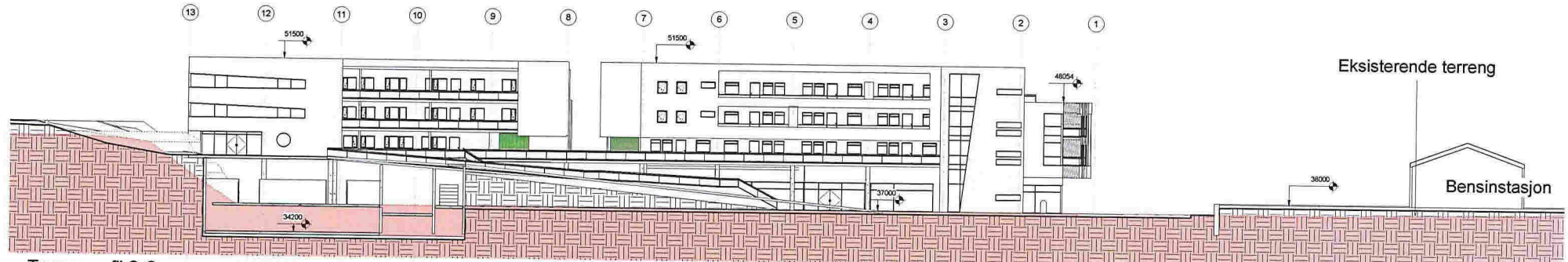
2 Vest
1 : 200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
Fase: ANMELDSELSESTEGNING				
Lokalisering:				
Titel: Kvassnesvegen 32 AS Kvassnesvegen			Tegn: SUT	
			Rev.	
			Date: 05.05.17	
			Format: A2	
			Målestokk: 1 : 200	
Kontrollert prosjekt				
			Sign.: RE	
			Kontroll: RE	
Prosjektnr.: 761			Tegningsnr.: A30.50.02	
Type tegning: Øst og Vest Fasader				

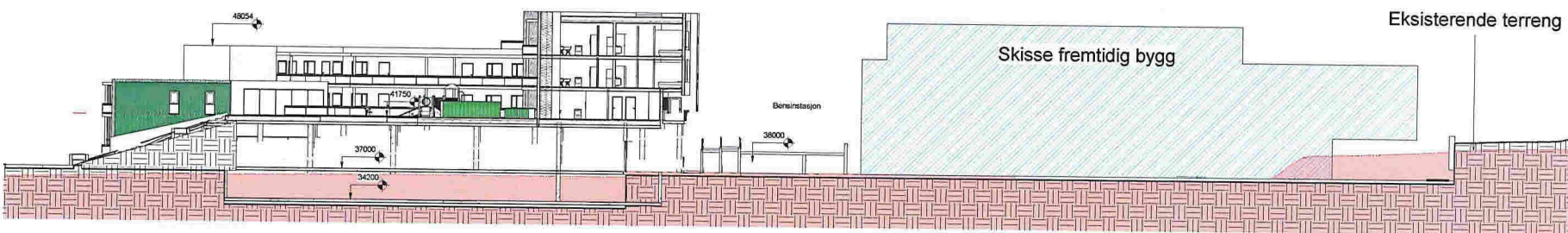
Utskriftsdato: 13.06.2018 13:51:51



1 Terrengprofil A-A
1 : 200



2 Terrengprofil C-C
1 : 200



3 Terrengprofil B-B
1 : 200

ANMELDELSESTEGNING		Tegn: []		Rev: []	
Løsningsnr:		Dato: 05.05.17		Forklart av: []	
Formål: []		Skala: []		Forklart av: []	
Målestokk: 1 : 200		Forklart av: []		Forklart av: []	
Prosjekt: 761		Tegningsnr: 30.20.01		Arkitekt: ROLV EIDE AS	
Tegningsnavn: Terrengprofiler		Tegningsdato: 13.06.2018 14:52:34		Tegningsnr: []	