



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

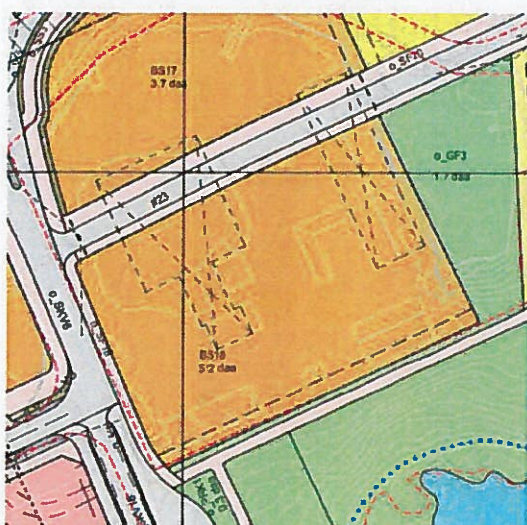
Det er nå prosjektert et nytt flott kombinert bolig og næringsprosjekt på eiendommen gnr. 188 bnr. 66 i Lindås kommune, med varierte leiligheter med høye kvaliteter og et sentralt uteoppholdsareal som sikrer et godt og trivelig bomiljø. I tillegg er det prosjektert flotte, store næringslokaler i første 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

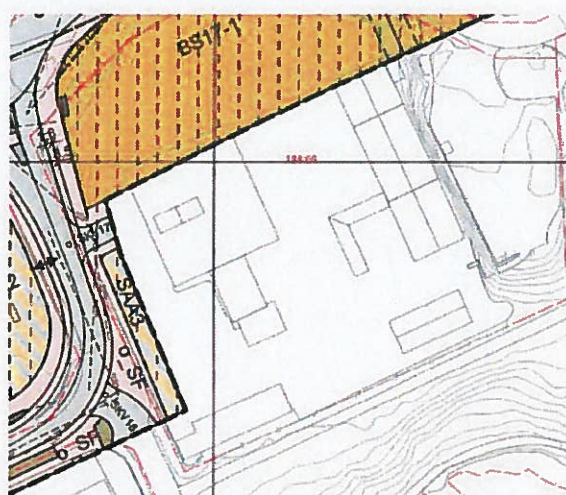


Reguleringsstatus

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».

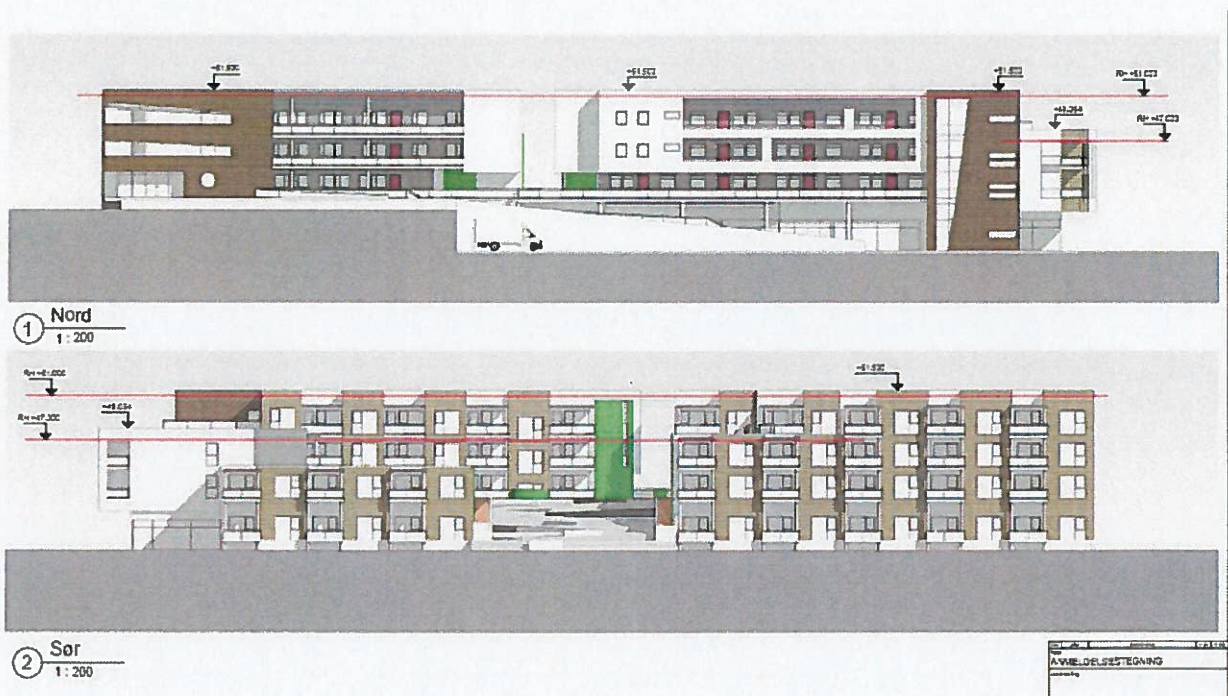
I det følgende vil vi presentere de ulike forhold som er avhengig av dispensasjon, og dokumentere at vilkårene som nevnt over er oppfylt slik at dispensasjon kan gis.



DISPENSASJON FRA HØYDE OG ETASJEANTALL

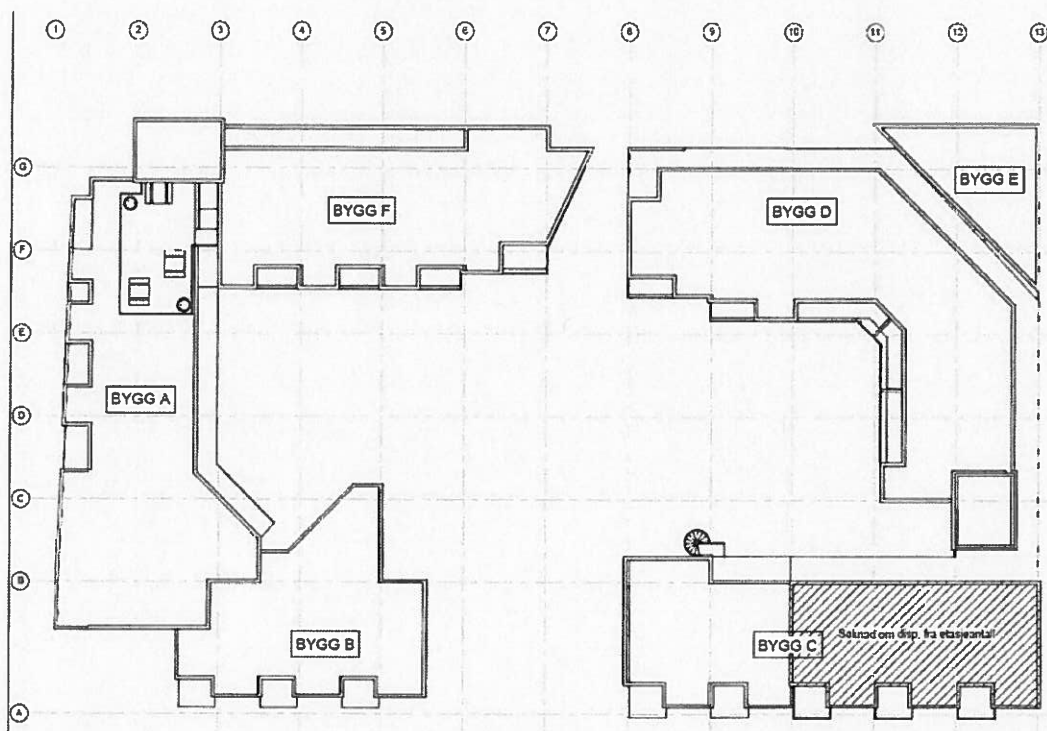
Tabellen i områdeplanens pkt. 1,4 regulerer tillatt byggehøyde og etasjeantall innenfor de ulike områdene i planen. For område BS18 er det fastsatt at bebyggelsen skal ha en maksimal byggehøyde på K+ 51 mot nord og K + 47 mot sør. Videre fremgår det at bebyggelsen kan ha 4 etasjer mot nord og 3 etasjer 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 utearealet, har arkitekt måtte løfte opp gulvnivået i alle leilighetene. I tillegg stiller byggtknisk 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.



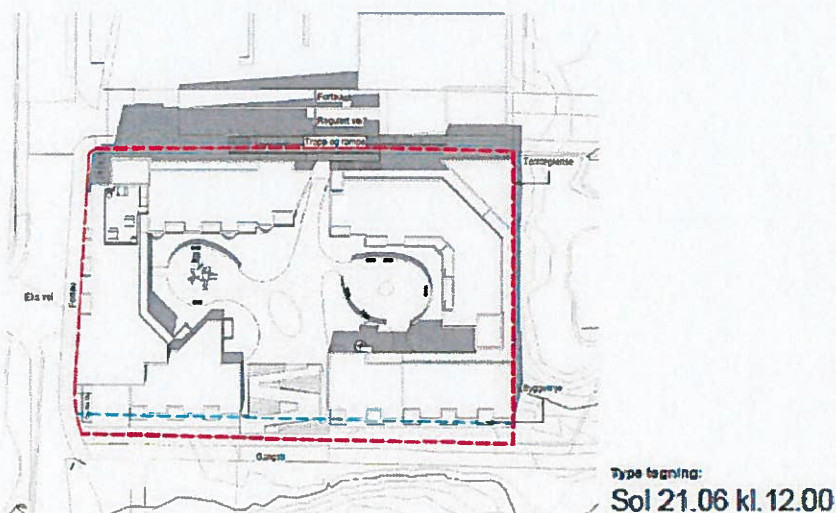
Med hjemmel i pbl. § 19-2 søkes det derfor dispensasjon fra områdeplanens pkt. 1.4 for avvik fra høyde og etasjeantall i deler av bygg C.

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 Kvasnesstemma 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

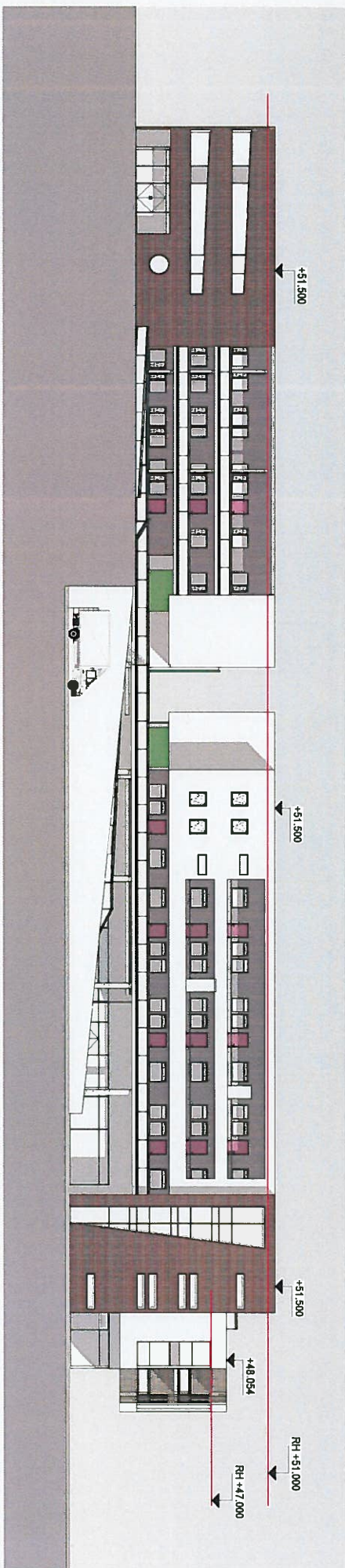
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

INGRID SÆVOLD MOE

Advokatfullmektig

ingrid.moe@hammervollpind.no

tlf. 47308864



1 Nord
1 : 200

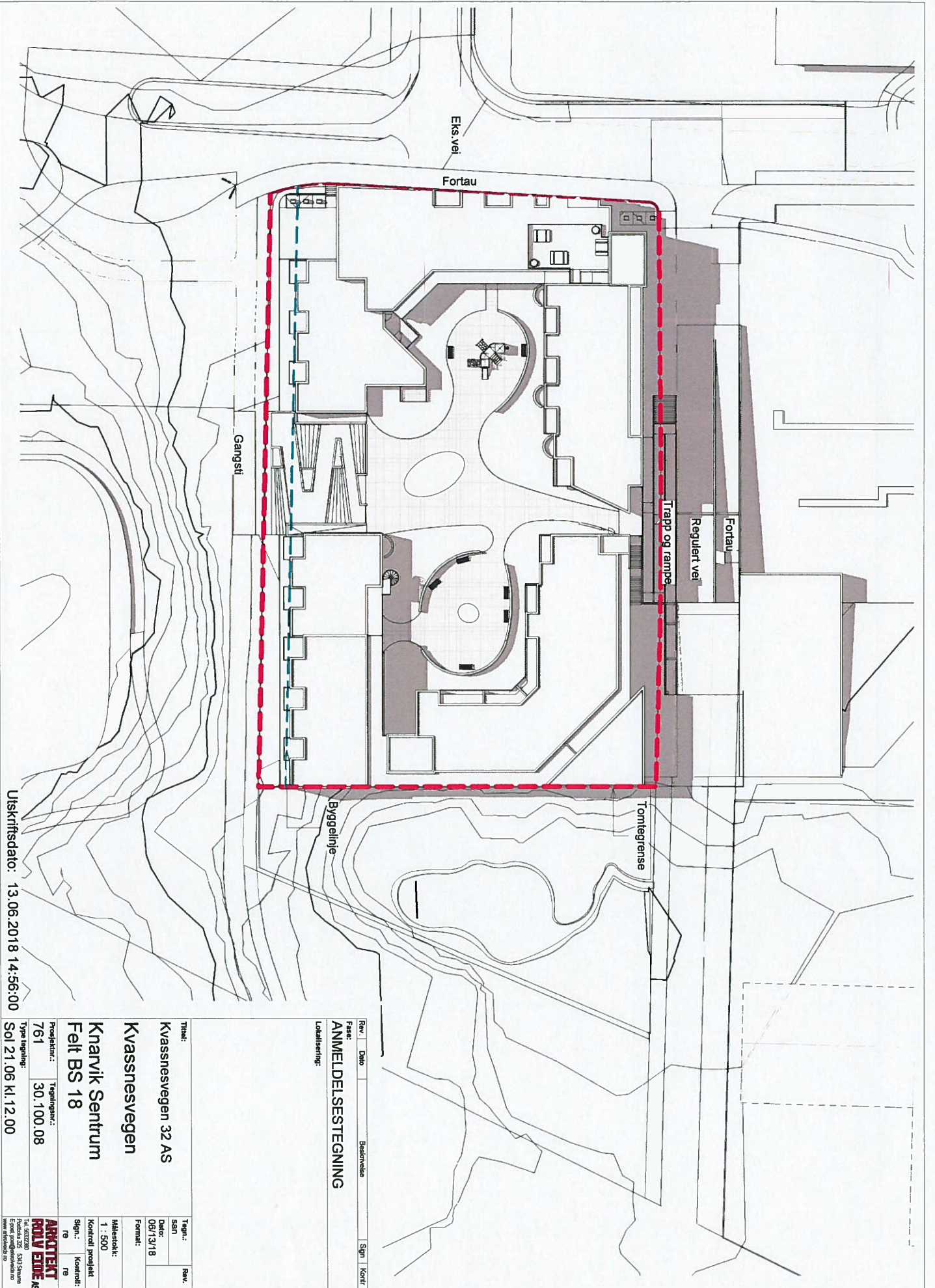


2 Sør
1 : 200

Rev: _____ Dato: _____ Beskrivelse: _____ Sign: _____
ANMELDELSESTEKNING
 Lovbestemning

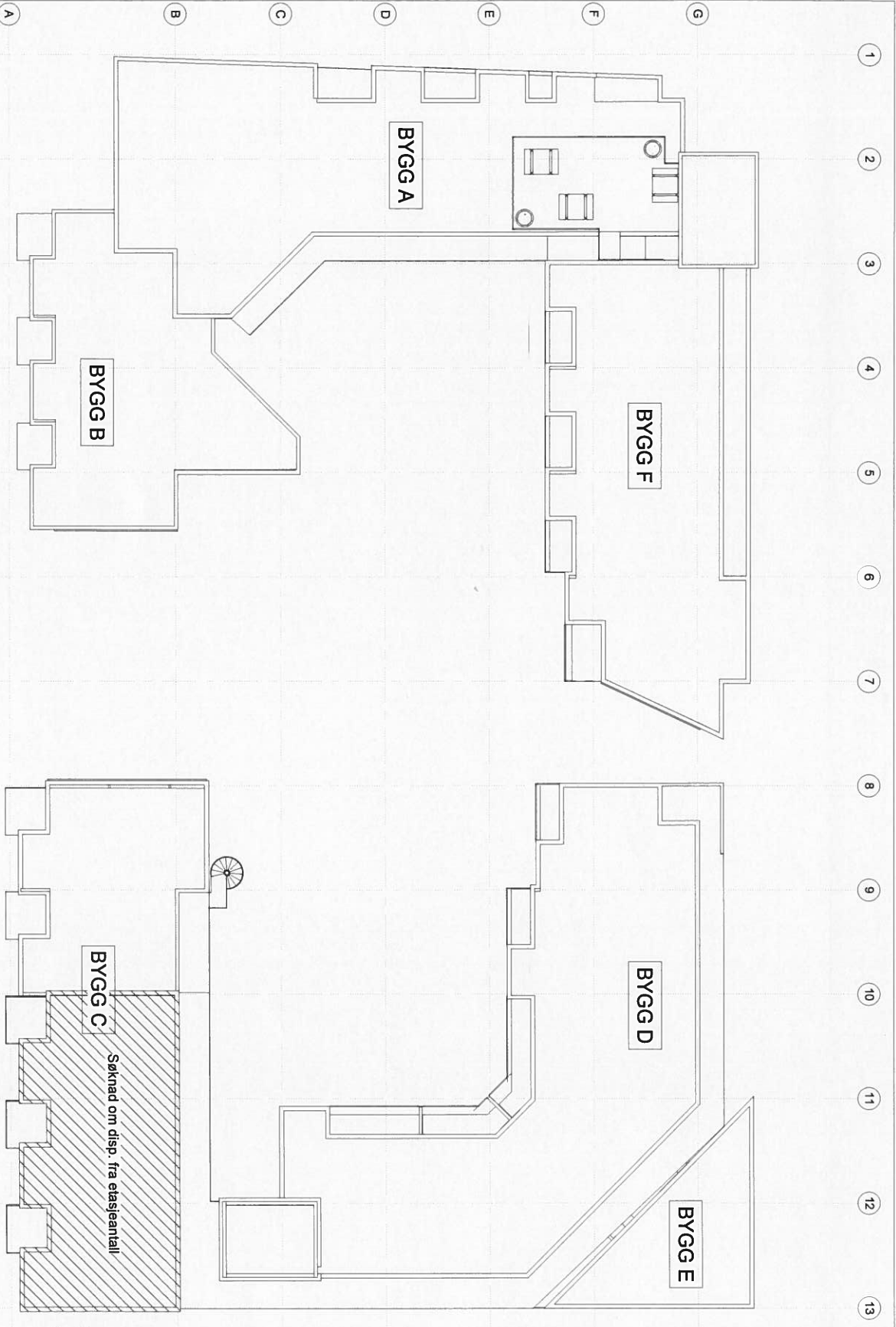
Titel: KVASSNESVEGEN 32 AS
Adresse: KVASSNESVEGEN
Kontrakt: KRANVIK SENTRUM
Felt: FELT BS 18
Prosjekt: 761
Type tegning: A30,50,01

Arkitekt: ROLV EIDE AS
Prosjektleder: RE
Signatur: RE
Dato: 05.06.17
Skala: 1:200
Rev.: RE



Uskiftsdato: 13.06.2018 14:56:00

Rev:	Dato:	Bestovelse:	Sgn:	Kont:
ANNEDELSESTEGNING				
Lokalisering:				
Titel:				
Kvassnesvegen 32 AS				
Kvassnesvegen				
Knarvik Sentrum				
Felt BS 18				
Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:			
761	30.100.08			
Type tegning:				
Sol 21.06 kl. 12.00				
Målestokk:	1 : 500	Tegn.:	Sgn:	Rev.:
Kontroll prosjekt:		sgn:	kontroll:	
Sgn.:	kontroll:	sgn:	kontroll:	
ARKITEKT FRILV EIDE AS <small>Postboks 205 5318 Sjørum E-post: post@frilveide.no www.frilveide.no</small>				



1 Takplan
1 : 200

Utskriftsdato: 12.06.2018 14:40:20

Tittel: ANMELDELSESTEGNING		Dato: 12.06.2018	Rev.:
Løsningsnr.: 761		Prosjekt: Kvassnesvegen 32 AS	Rev.:
Type tegning: Takplan		Dato: 12.06.18	Rev.:
Prosjekt nr.: 761		Kontrakt nr.: 1	Rev.:
Type tegning: ANMELDELSESTEGNING		Skala: 1 : 200	Rev.:
Prosjekt nr.: 761		Kontrakt nr.: 1	Rev.:
Type tegning: Takplan		Skala: 1 : 200	Rev.:

Prosjekt nr.:	761	Prosjekt:	Kvassnesvegen 32 AS
Type tegning:	Takplan	Dato:	12.06.18
Kontrakt nr.:	1	Rev.:	
Skala:	1 : 200	Rev.:	
Kontrakt nr.:	1	Rev.:	
Skala:	1 : 200	Rev.:	