
Fra: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>
Sendt: onsdag 3. juli 2019 12.30
Til: Postmottak Lindås
Kopi: Christopher Brun / Schjødt; roald.valestrand@coop.no; Eirik Berntsen
Emne: VS: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei

Som følge av ferieavvikling hos saksbehandler Eirik Berntsen sendes tilsvar på mail vedrørende forhåndskonferanse for Kvassnesveien 27 til postmottak for videre behandling.

Mvh

Gro Borkner

Fra: Gro Borkner
Sendt: onsdag 3. juli 2019 12.26
Til: Eirik Berntsen <eirik.berntsen@lindas.kommune.no>
Kopi: roald.valestrand@coop.no; Christopher Brun / Schjødt <c.brun@schjodt.no>
Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei igjen

Viser til mottatt mail.

Vi beklager at det nå foreligger ytterligere forhold som må avklares. Som nevnt i vår forespørsel om forhåndskonferanse var det et klart ønske om at vi ville få en tydelig tilbakemelding på områdeplanens bestemmelser slik at vi kunne videreføre vår prosjektering på en omforent forståelse av plangrunnlaget. Som det har vært drøftet tidligere foreligger det stedvis mangler og motstrid i områdeplanen. Det er følgelig av stor viktighet at vi fundamenterer vår videre prosjektering på et korrekt grunnlag og med en klar forståelse av bruk av dispensasjoner.

Vi vil gjøre rede for vår forståelse av de påpekte punkter:

Etasjeangivelse- grad av utnyttelse

Det er i illustrasjonsplan som følger områdereguleringen angitt høyder på omkringliggende veganlegg fra +30 i kryss mot nordvest til +31.7 i nordøst. Videre er det angitt høyder fra +27 i sydvest til +30 i sydøst. Det er i våre tegningsskisser oversendt i forkant av forhåndskonferansen angitt en 1. etasje mot Kvassnesveien på +30.5 og fra o_SKV11 i syd på +27. Dette gir en etasjehøyde på 3.5 meter. Høydeangivelser er angitt i tråd med illustrasjonsplanens høyder for omkringliggende veganlegg. Det er følgelig ikke mulig å imøtekomme krav i henhold til pkt 4.5.3 om fri innvendig høyde på minimum 4 meter for å kunne angis som første etasje.

<p>4.5.3 Første etasje i nye bygg som vender mot offentlige gater og byrom, skal ha fri innvendig høyde på minimum 4 meter.</p>

I henhold til TEK17 er det angitt at garasje er å forstå som tilleggsdel. Tilfylt areal rundt eiendommene BS13-14 vil tilsi at man helhetlig har en himling som ligger mindre enn 1.5 meter over

planert terrengs gjennomsnittsnivå rund bygningen. Dette tilsier følgelig at arealet ikke regnes med i etasjeantallet og forstås som kjeller under terreng.

Kapittel 6 Beregnings- og måleregler

§ 6-1. Etasjeantall

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

a) kjellere som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Veiledning til bokstav a

Alle måleverdige plan som bare inneholder tilleggsdel og som har himling høyere enn 1,5 meter over planert terreng, regnes med i etasjeantallet.

Kjeller som ikke regnes med i etasjeantallet, kan inneholde garasje. Dette fordi garasje er tilleggsdel.

1.1.2 Parkeringsareal under bakken, definert som under lågaste inngangsetasje som har direkte inngang fra tilstøytande gateplan, inngår ikkje i grunnlaget for berekning av grad av utnytting.

Vi legger til grunn at laveste inngangsetasje er mot Kvasnesveien. Alle innganger til byggets hovedfunksjoner legges fra denne gaten. Parkeringsetasjen er anlagt under Kvasnesveien og det etableres kun adkomst til parkeringsanlegg og varelevering fra veganlegget i syd o_SKV11. Det er i planbestemmelsene lagt klare føringer for at adkomst til parkeringsanlegg og varelevering skal anlegges fra o_SKV11. Arealbehov til nevnte funksjoner tilsier at det ikke er tilgjengelig lengde for etablering av andre funksjoner. Vi mener da at pkt 1.1.2 klart er oppfylt og at skissert parkeringsplan ikke skal inngå i beregning av grad av utnytting.

Forståelsen over/ under terreng – Vertikalnivå

Det er i områdeplanen tilrettelagt vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2. I henhold til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, del 1- Spesifikasjon for plankart er det gitt føringer for bruk av vertikalnivå i plan. Vi kan ikke se at det i planmaterialet for områdeplanen fremkommer vertikalsnitt som klart synligjør når man er over eller under bakken.

VERTNIV:

1= under grunnen

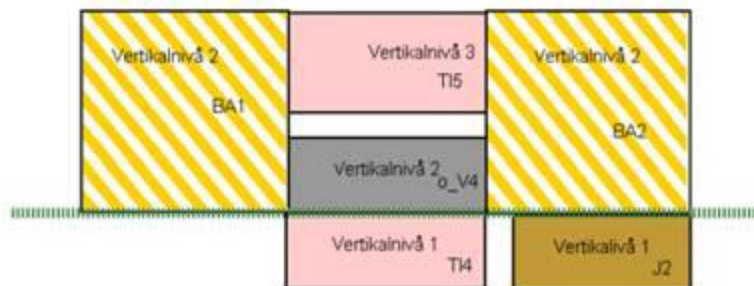
2= på grunnen/vannoverflate

3= over grunnen

4= på bunnen

5= i vannsøylen

- Arealplan skal utarbeides med det antall plankart som er nødvendig for å få planen entydig, jf. kart- og planforskriften § 9 tredje ledd. Det skal utarbeides ett plankart pr. vertikalnivå for å sikre at planen blir entydig og enkel å forstå. Planer med vertikalnivå skal ha tilstrekkelig forklarende snitt.
- To eller flere arealplaner kan være overlappende i samme vertikalnivå kun i den grad de har rettsvirkning for ulike (romlige) arealer.



Figur 1-11: Eksempel på plan med flere vertikalnivåer. Eksempelen viser et utsnitt av plankartet for hvert vertikalnivå, samt en illustrasjon som viser et vertikalsnitt. Alt som fysisk er på grunnen eller i kontakt med grunnens overflate (under lokk) er regulert på vertikalnivå 2. I snitteksempelen er vertikalnivå 1, T14 kjeller og J2 tunnel. Vertikalnivå 3, T15, er lokk (bru over veg). Grønn linje viser bakkenivå.

1.4.2.1 Navning av lag innen vertikalnivå

Det blir foreløpig ikke gitt egne regler for navning av lag. Departementet ønsker å se an praksis i kommunene før vi eventuelt kommer tilbake med et standardisert opplegg. Foreløpig anses det å være et for lite erfaringsgrunnlag å bygge på.

Det er følgelig opp til kommunen selv å avgjøre hvilke betegnelser og system man ønsker å benytte for inndeling av lag. Departementet anbefaler at navn eller betegnelse på lag suppleres med en tallkode som referer til kotehøyte (maksimum og minimum).

For vertikalnivå 1 for f_PHU13 og f_PHU12 vil planlagt omkringliggende veganlegg variere fra helt til delvis tilfylt. Et illustrerende snitt for overgang mellom vertikalnivå 1 og 2 i dette området ville gitt klare føringer for forståelsen. Da vertikalnivåenes høydeangivelse dessverre er manglende vil forståelsen etter vår vurdering baseres på en skjønsmessig vurdering. Det vil da være urimelig å vurdere ulik forståelse for f_PHU12 og f_PHU13.



Byggetegninger

Vi tar kontakt med infoland og får oversendt tegningene.

Prosjektering av omkringliggende veganlegg

Vi forstår det slik at det ikke foreligger konkrete planer for prosjektering og gjennomføring av omkringliggende veganlegg. Det har fra kommunens side tidligere vært klart signalisert at det er ønskelig at denne delen av Kvassnesveien ferdigstilles parallelt med byggeprosjektet. Vi vil følgelig videreføre dialogen med Lindås kommune om muligheten for å foreta prosjektering og etablering av omkringliggende veganlegg som en realytelse tilknyttet en utbyggingsavtale for områdeplanens rekkefølgekrav.

Med basis i avholdt forhåndskonferanse og ovennevnte informasjon ber vi om følgende avklaringer:

- Bekreftelse på at vår forståelse av plassering av garasjeanlegg er korrekt. Dette vil da tilsa at vi uten reguleringsendring og/ eller dispensasjon kan etablere parkeringsgarasje på nivå med o_SKV11.
- Plassering av parkeringsgarasje er i tråd med reguleringsbestemmelsenes punkt 1.1.2 og arealet skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttelse.
- Status rammesøknader innenfor områdeplanen i relasjon til oval rundkjøring og angitte 30.000m². Hva er gitt i dag, og hvilke signaler har kommunen i forhold til pågående planlegging / forhåndskonferanser. Hovedadkomst til dette området er i stor grad med adkomst fra vest og berører i mindre grad oval rundkjøring. Hvordan vil kommunen se på en dispensasjonssøknad om etablering av næringsbygget om man overskrider angitte 30.000m².
- Kommunalt ønske om prosjektering og etablering av omkringliggende veganlegg som realytelse.

Det ble på forhåndskonferansen gitt signaler om at man anså dispensasjoner i forhold til publikumsrettet fasade mot o_SKV11 og glasskrav som uproblematisk. Vi stiller videre spørsmål om hvordan kommunens signaler er i forhold til en eventuelt utvidet bruk av dispensasjoner i forhold til parkeringsgarasje, utnyttelsesgrad og forholdet til tidsrammen for rammesøknad ved oval rundkjøring og 30.000m2.

Som nevnt i vår anmodning om forhåndskonferanse er det av stor viktighet at vi har en entydig forståelse av plangrunnlaget. Vi har igangsatt prosjekteringsarbeidet med utgangspunkt i de tilbakemeldinger som fremkom på forhåndskonferansen. Videre prosjektering frem mot rammesøknad er igangsatt og full prosjektering er planlagt med oppstart like over fellesferien. Avklaring av ovennevnte forhold er følgelig av aller største viktighet.

Vi håper på en snarlig tilbakemelding og håper kommunen kan gi oss en tydelig tilbakemelding som grunnlag for den videre prosess for planlegging og gjennomføring.

Med vennlig hilsen

Gro Borkner

Fra: Eirik Berntsen <eirik.berntsen@lindas.kommune.no>

Sendt: fredag 28. juni 2019 13.18

Til: Gro Borkner <gro@se-arkitektur.no>

Emne: SV: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Hei, og beklager jeg ikke har fått svart på denne tidligere.

Når det gjelder referatet, så har dette tatt lengre tid enn forespeilet. Grunnen til dette er at vi i ettertid har hatt en diskusjon om tolkningen av parkeringsbestemmelsene. Det kan se ut som vi ga feil tilbakemelding i konferansen. Vurderinger er om det er tillatt med parkering i underetasjen, slik dere hadde, eller om parkeringen kun kan benytte kjelleretasje som i sin helhet er under bakken. Dersom dette blir resultatet, vil hele deres parkeringsetasje være avhengig av dispensasjon. Utfordringen oppstår når man ser de bindende kotehøydene på veganlegget rundt. Vi har ikke landet endelig tilbakemelding på dette, og derfor har det strukket litt ut i tid. Dere vil samtidig få tilbakemelding om de andre forholdene vi snakket om.

Dere vil få endelig tilbakemelding og referat over sommeren, vi klarer det dessverre ikke før.

Når det gjelder de andre spørsmålene dine, har jeg følgende tilbakemelding:

1. Dere må henvende dere til infoland for å få tilsendt tidligere byggetegninger. (<https://infoland.ambita.com/>)
2. Jeg har snakket med teknisk avdeling som sitter på planene for veganlegget i områdeplanen for Knarvik. De kan opplyse om at det ikke er utarbeidet mer detaljerte planer for veganlegget i dette området, og de kjente heller ikke til planer om å utarbeide dem. De

hadde ingen annen tilbakemelding enn at man må forholde seg til bindende høyder i områdeplanen (illustrasjonsplanen).

Av det jeg klarer å lese av områdeplanen er det ikke krav om teknisk veiplan for private områder, slik at en detaljert utomhusplan (§ 2.4) vil dekke dette kravet i byggesaken.

Mvh
Eirik Berntsen

Fra: Gro Borkner [<mailto:gro@se-arkitektur.no>]

Sendt: torsdag 27. juni 2019 16:13

Til: Eirik Berntsen

Emne: VS: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen:-)

Kan ikke se å ha mottatt referat fra forhåndskonferansen eller svar vår henvendelse av 20.juni 2019.

Flott om vi får en snarlig tilbakemelding:-)

Skulle det være noen spørsmål vennligst ta kontakt.

Mvh

Gro

Fra: Gro Borkner

Sendt: torsdag 20. juni 2019 14.55

Til: eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Emne: 591 20190620 Forhåndskonferanse Kvassnesveien 27

Heissan igjen:-)

Viser til hyggelig avholdt forhåndskonferanse for Kvassnesveien 27. Vi lurte på om det er kommet noen avklaringer om de forhold vi drøftet på møtet?

Vi ønsker gjerne også tilsendt informasjon om følgende:

1. Byggemeldingstegninger

Vi ønsker gjerne oversendt eksisterende byggemeldingstegninger for bygget med høydeangivelser.

2. Vegplaner rundt bygget.

Tilknyttet områdeplanen for Knarvik sentrum foreligger det illustrasjonsplan som er påført noen høyder i veganlegget. Vi ønsker gjerne informasjon om det foreligger mer detaljerte tegninger for veganlegget. Om det er utarbeidet detaljplaner for omkringliggende veger ønsker vi gjerne det oversendt slik at vi kan ta hensyn til dette i planleggingen. Om det ikke

foreligger utarbeidet grunnlag ønsker vi tilbakemelding på hvordan vi skal forholde oss til dette punktet. Er det ønskelig at tiltakshaver igangsetter egen konsulent for utarbeidelse eller har kommunen spesielle ønsker omkring dette forholdet?

Hører gjerne fra dere med det første:-)

Mvh

Gro