



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2013 - 19/28745

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
07.11.2019

Dispensasjon og rammeløyve til oppføring av nybygg og veg - gbnr 188/66 Gjervik ytre

Administrativt vedtak. Saknr: 539/19

Tiltakshavar: Kvassnesvegen 32 AS
Ansvarleg søkjar: Rolv Eide AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Tiltak

Saka gjeld søknad om rammeløyve for oppføring av bustadbygg 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkeringsanlegg innanfor BS18, utomhusareal og tilkomst til parkeringsanlegg via BS17. Tiltaket omfattar også etablering av del av O_SKV17 med fortau på begge sider fram til påkoplingspunkt til eksisterande veg og fortau langs O_SKV6 langs delområdet BS18.

Tiltaket har eit samla bruksareal oppgitt til 10 013 m² og ei utnyttingsgrad på 192,6 % BRA.

Saka omfattar også søknad om dispensasjon frå føresegn 1.4 i reguleringsplanen når det gjeld maksimal byggjehøgde.

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.06.2018 og endringssøknad mottatt 27.06.2019.

Historikk

Det vart i søknad om rammeløyve mottatt 29.06.2018, søkt om følgjande tiltak på gbnr 188/66:

- Oppføring av bustadbygg med til saman 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkeringsanlegg (BS18)
- Utomhusareal som vist på situasjonsplan og utomhusplan
- Tilkost til parkeringsanlegg via BS17
- Riving av eksisterande bygg på eigedommen (felt BS17 og BS18)



Søknaden omfatta også søknad om dispensasjon frå føresegn 1.4 i forhold til høgde og etasjetal for bygg C og mellombels dispensasjon for tidspunkt for sikring av rekkefølgekrav i føresegnene 3.2.3., 3.2.4 og 3.2.5/utbyggingsavtale i føresegn 1.13.

Saksgang:

- 21.09.2018 Det vert gitt avslag på søknad om mellombels dispensasjon for tidspunkt for forsikring av rekkefølgekrav. Søknad om rammeløyve vart ikkje handsama.
- 04.10.2018 Mottatt klage på avslaget.
- 08.01.2019 Fylkesmannen stadfestar kommunen sitt vedtak.
- 25.01.2019 Det vert gitt avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høgde for del av bygg C.
- 15.03.2019 Det vert gitt rammeløyve for riving av eksisterande bygningsmasse på eigedomen.
- 09.04.2019 Mottatt fristavbrytande klage på avslag på søknad om dispensasjon for bygg C.
- 31.05.2019 Mottatt endeleg klage på avslag på søknad om dispensasjon for bygg C og utfyllande dokumentasjon i forhold til søknad om dispensasjon for generell heving av byggjehøgder.
- 27.06.2019 Mottatt endra rammesøknad i tråd med plan når det gjeld etasjetal for bygg C.
- 19.09.2019 Fylkesmannen stadfestar kommunen sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høgde for bygg C.
- 26.09.2019 Kommunestyret godkjenner utbyggingsavtale med Kvassnesvegen 32 A.

Sakshandsamingsfrist

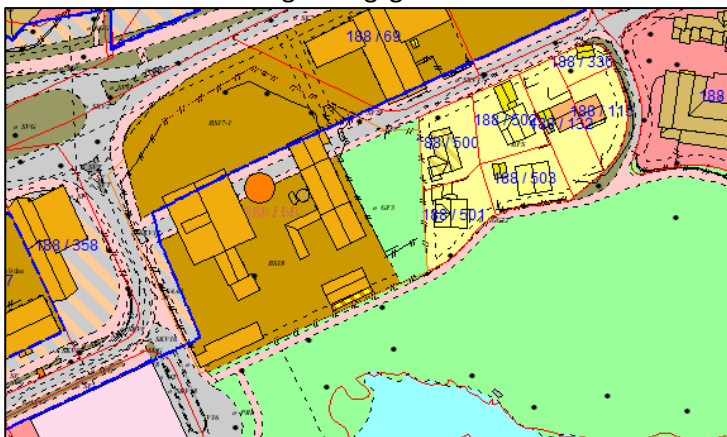
Søknaden var komplett og klar for handsaming den 26.09.2019 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

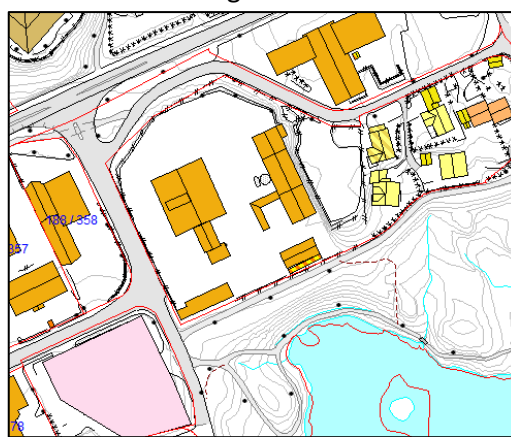
Eigedommen ligg i regulert område dels innanfor det som i områdeplan Knarvik sentrum med plan-ID 1263-201002 er definert som sentrumsføremål BS18, og dels innafør det som i reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring med plan-ID 1263-201702 er definert som sentrumsføremål BS17-1.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 200 % BYA.

Kartutsnitt som viser reguleringsgrenser



Grunnkart over eigedomen



Rekkefølgekrav i plan

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Kvassnesvegen 32 og Lindås kommune, jf. vedtak fatta i møte i kommunestyret den 26.09.2019 i saksnr 058/19. Avtalen omfattar rekkefølgekrav til 0_SKV4a, o_SKV6, 0_SKV17, 0_ST2, o_ST3, 0_GF3 og o_GF4. Kvassnesvegen 32 sitt anleggsbidrag skal dels ytast som ei

realtying og dels som eit kontantbidrag. Realtytinga inneber at Kvassnesvegen 32 skal opparbeida del av O_SKV17 med fortau på begge sider fram til påkoplingspunkt til eksisterande veg og fortau langs O_SKV6 langs delområde BS18. Kontantbidraget skal vera betalt før det vert søkt om igangsetjingsløyve for første byggetrinn for det enkelte delområde.

Rekkjefølgjekrava til opparbeiding av oval rundkøyring, O_SKV4a og o_SKV6, vil ikkje slå inn for omsøkte prosjekt då samla utbygging som er godkjend i planområdet er under 30 000 m², jf. føresegn 3.2.2.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 1.4 når det gjeld maksimal byggehøgde. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

«Tabellen i pkt. 1.4 i gjeldende områdeplan sier at bebyggelsen mot sør skal maks byggehøyde på K +47, mens bebyggelsen mot nord skal ha maks byggehøyde på K +51. Tiltaket som omsøkes har maks byggehøyde på K +48 mot sør og K +51,5 mot nord. Det søkes om dispensasjon for dette avviket i byggehøyder.

4.1 Hensynet bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt»

Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyder er i stor grad sammenfallende med hensynet bak bestemmelser om etasjeantall. Bestemmelsen skal blant annet 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.

Det er klager sin oppfatning at disse hensynene ikke vil bli «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon som omsøkt.

Omsøkte tiltak får en byggehøyde som er henholdsvis 0,5 og 1 meter enn regulert byggehøyde. Disse avvikene må betegnes som minimale både i seg selv (faktisk høyde) og prosentmessig sett i lys av at tiltaket har en høyde på ca. 11 og 14,5 meter.

Klager kan ikke se at en dispensasjon vil gi dårligere lys- og utsiktsforhold verken for tiltaket i seg selv eller for omkringliggende bebyggelse. Det vises her til vår begrunnelse i pkt. 2.1 og vedlagte solstudie.

4.2 Fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene

Klager har i prosjekteringen prioritert å ha direkte, trinnfri utgang fra leiligheter til uteområdet mellom boligene. Dekket over plan 1 er utvendig parkområde og tykkelsen på dette dekket må være 750 mm. For å kunne oppnå tilgjengelighet mellom boenhetene og uteareal, måtte arkitekten derfor løfte opp gulvnivået i alle leilighetene.

I tillegg stiller byggeteknisk forskrift krav til tekniske fremføringer til hver leilighet, noe som krever mer plass i himling. Leilighetene har derfor en etasjehøyde på 2,6 meter.

For å tilfredsstille kravene til grønn overflatefaktor i områdeplanen må det anlegges gress på alle tak. Dekketykkelsen er her 570 mm og det må i tillegg bygges opp noe for å sikre forskriftsmessig fall til sluk.



Alle disse forholdene har medført at gesimshøyden måtte heves. Trinnfri utgang, etasjehøyde og grønn overflatefaktor bidrar til at prosjektet blir så bra som mulig, med gode boforhold og estetiske kvaliteter i samsvar med gjeldende plan. Dette er åpenbare fordeler som må veie tungt i en dispensasjonsvurdering.

En dispensasjon vil ikke gi ulemper av betydning, og det må derfor legges til grunn at fordelene er klart større. Vilkårene for å gi dispensasjon er derfor oppfylt, jf. § 19-2.

5 AVSLUTNINGSVIS

Det anføres at de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon fra regulert etasjeantall og høyde er oppfylt. Vi anmoder derfor om at kommunen innvilger dispensasjon, slik omsøkt.»

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden har ikkje vore send på høyring til regionale styresmakter. Vedtaket vert send Fylkesmannen i Vestland med klagerett.

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til tiltaket på vilkår i skriv datert 17.12.2017.

Nabovarsel

Søknad om rammeløyve er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Endra rammesøknad er ikkje varsla. Ansvarleg søkjar har bedt om at det vert gitt fritak for nabovarsling då endringa ikkje rører ved naboar og gjenbuar sine interesser og er i tråd med reguleringsføresegnene.

Eigar av gbnr 188/501 har ved brev datert 02.07.2018 kome med merknader til rammesøknaden. Merknaden gjeld søknad om dispensasjon for avvik i byggjehøgde, i hovudsak for bygg C, men også for generell heving av høgde. Nabo ber om at søknaden om dispensasjon for ekstra etasje på bygg C og ekstra byggjehøgde både i nord og sør vert avslått. Nabo skriv:

I søknaden om dispensasjon er det beskrevet at eiendommen formidler overgangen mellom sentrum og boligområdet i øst og friområdet ved Kvasnesstemma med en nedtrappende høyde. Dette er nok riktig at det er en nedtrappende høyde mot Kvasnesstemma, men mot eksisterende boligområde er dette heilt feil. Her er det søkt om å byggja ein ekstra etasje mot øst på bygg C som ligg nermast Kvasnesstemma. Dette vil eg protestera sterk på. Her burde det vore ei nedtrapping mot eksisterende boligområde i staden.

Desse boligane vart bygd i 1986-87 og spesielt vår eigedom 188/501 vart tvinga av Lindås Kommune til å byggja så lavt, sjølv om me ville byggja ein del høgare. Det må takast hensyn til.

Her må byggherren forholde seg til gjeldane reguleringsplan (Knarvik planen) som seier maks 3 etasjar (K 47) mot sør og maks 4 etasjar (K 51) mot nord og flytta den ekstra etasjen på bygg C tilbake til bygg B.

Det burde etter mi meining ikkje vore lov å byggja meir enn to etasjar på bygg C som er nermaste bygg til oss.

Med tanke på det nye Helsehuset som vert nermaste nabo til denne utbygginga ville det vore meir naturleg å flytta etasje nr 3 og 4 frå bygg C til bygg B. Dette vil gi ein mykje betre utsikt frå leilighetene i bygg D og F mot Kvasnesstemma, som er eit fantastisk friområde. Dette må jo vera betre ennå berre kunna sjå mot eit seks etasjar stort Helsehus i Sør vest. Her ville det blitt mangen fleire supre leiligheter med fantastisk utsikt mot sør øst i staden for mot sørvest som vert eit kjempestort Helsehus. Dette hadde då blitt eit nedtrappende høyde mot eksisterende boligar og spesielt oss på 188/501 for å ivareta solforhold og utsikt.

Ber om at søknaden om dispensasjon på ekstra etasje på bygg C og dermed ekstra høyde både i nord og sør vert avslått.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknaden:

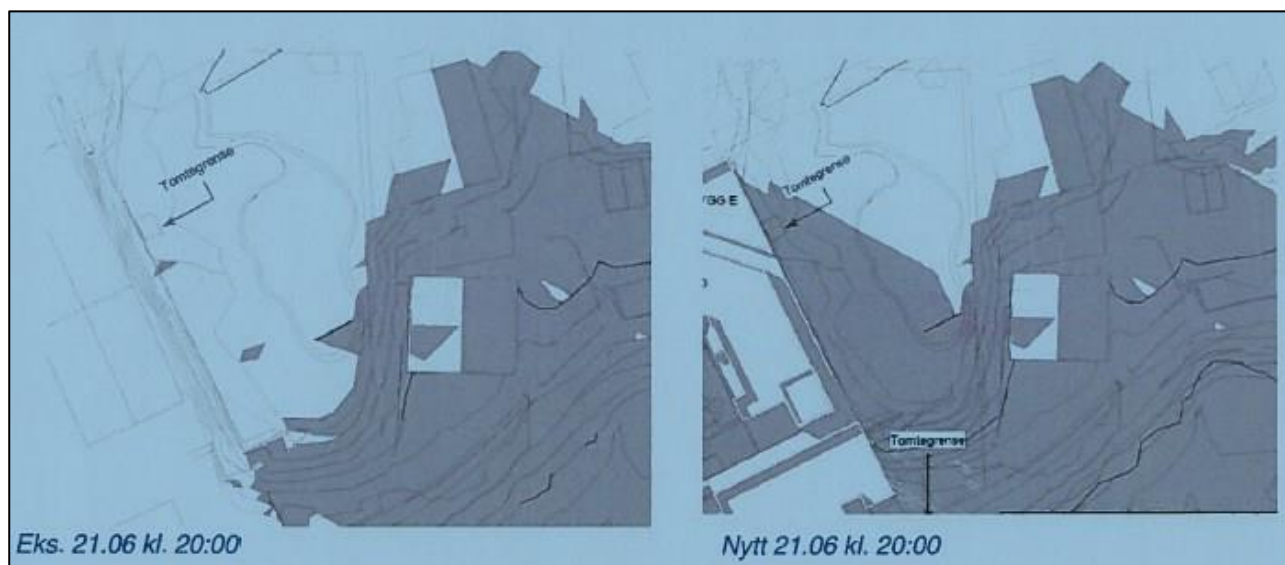
Det henvises til nabomerknad datert 02.07.2018 fra nabo i Kvasnesvegen 28 (gnr. 188 bnr. 501). Merknaden ble mottatt etter søknaden ble sendt til Lindås kommune, og etter frist for nabomerknader.

Ansvarlig søker vil på vegne av tiltakshaver kommentere nabomerknaden.

Nabomerknaden går i hovedsak ut på at det protesteres mot at bygg C er omsøkt høyere enn det reguleringsplanen legger opp til.

Tiltakshaver forstår at nabo er redd for hvilken konsekvens omsøkte dispensasjon vil ha for hans enebolig. Vi ønsker å synliggjøre at omsøkte heving av bygg C ikke vil medføre en endring av lys, sol eller utsiktsforhold for gnr. 188 bnr. 501, samt at omsøkte tiltak vil bidra til å gi eksisterende boligområde bedre kvaliteter enn det de har i dag.

Vedlagte soldiagram viser at solforholdene blir omtrent uendret for nabo med gnr. 188 bnr. 501 sammenlignet med dagens situasjon.



Vi kan heller ikke se at dispensasjon fra reguleringsplan for høyde på bygg C vil medføre en forverring av utsikt fra enebolig på gnr. 188 bnr. 501 mot Kvassnesstemma. Eneboligen ligger i dag mye lavere i terrenget enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Man ønsker også å fremheve at omsøkte tiltak innebærer at det blir opparbeidet et grøntareal mellom ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse. Dette arealet blir i dag benyttet til lagring i forbindelse med næringsdrift på eiendommen, og et nytt grøntområde vil derfor bidra til å heve kvalitetene på eksisterende boligområde og gi en grønn buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse.

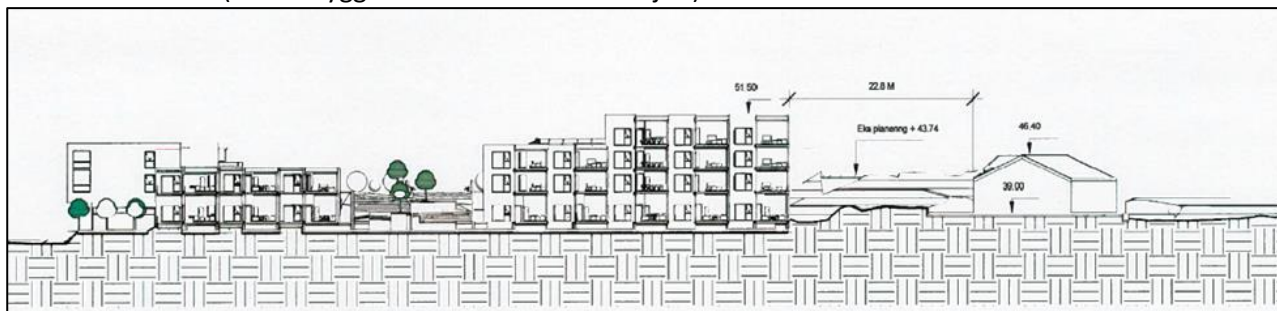
Fra et arkitektonisk perspektiv vil nedtrappingen av boligetasjene, slik de nå er prosjektert, være svært viktig for prosjektet, med hensyn til sol og åpenhet i uteområdet mellom leilighetene. Konsekvensen av å bygge i henhold til regulerte høyder er at utenomhusarealene i prosjektet får lite tilfredsstillende lys- og solforhold.

Områdeplanen stiller strenge krav til gode arkitektoniske kvaliteter til prosjektene innenfor planområdet. Dersom alle blokkene får samme høyde vil dette gi et monotont og kjedelig uttrykk, noe være svært negativt på opplevelsen av de visuelle kvalitetene ved prosjektet.

Som klager også ønsker vedlegges det terrengprofil og 3D tegninger som viser omsøkte prosjekt opp mot klagers eiendom, 188/501.

Med bakgrunn i det overnevnte anmodes det om at Lindås kommune godkjenner omsøkte tiltak slik det nå er omsøkt.

Terrengprofil som viser forholdet mellom nabobygg på gbnr 188/501 og tiltak på gbnr 188/66 sett frå Kvassnesstemma. (Del av bygg C er her vist med 4 etasjar.)



Nabo på gbnr 188/501 har i skriv datert 20.10.2019 kome med klage på søknad om fritak frå nabovarsel og søknad om endring av innsend rammesøknad. Han skriv:

Viser til søknad om endring av innsendt rammesøknad frå utbyggjar av Kvassnesvegen 32 AS datert 27.06.19.

Ber med dette om at Lindås Kommune seier nei til denne søknaden både pga. at byggjehøyden fortsatt er over bestemmelsene i reguleringsplanen og at utbyggjar ber om fritak frå nabovarsel pga. "at tiltaket ikkje berører naboer og gjenboers interesse". Her må utbyggjar følgja det som står i reguleringsplanen med at byggjehøgda vert trappa ned til 3 etasjar mot eksisterande einebustadar.

Dette vil eg sterkt avisa. Dette berører oss på det sterkaste, ikkje berre oss som bur på gbnr. 188/501 men og for våre naboar som bur i området.

Byggherre viser til at prosjektet no er tilpassa regulerings bestemmelsene i forhold til etasje antall slik kommunen tolker dette. Her har kommunen tolka det på ein annan måte i brev til fylkesmannen datert 18.06.19. Kommunen uttaler at i dette prosjektet på eigedommen gbnr.188/66 har alle bygg utanom bygg B avvik på høgdefastsetjing gitt i føresegn 1.4.

Viser til Områdeplan for Knarvik som seier i planomtalen på side 5 og 6.

"Mot Kvassnesstemma og eksisterande einebustader er byggehøgda trappa ned til 3 etasjar".

Vidare i områdeplanen sin illustrasjonsplan pkt. 7.4 viser berre utbygging mot nord og vest og ikkje mot øst, altså mot GDF3 og eksisterande einebustadar. På side 40 i områdeplanen er det og uttrykt i tekst under BS17 og BS18.

"GF3 skal vera eit allment tilgjengeleg punkt med utsikt over Kvassnesstemma og landskapet omkring" står det i pkt. 7.10.2.

Dette punktet vil mista all utsikt mot vest med desse planane for utbygging. Blokk D og E vil verta 5 meter høgare enn mønehøgda hos oss på gbnr. 188/501 og 8,5 meter over dagens høgde på GDF3. Dette kan jo ikkje vera intensjonen til Lindås Kommune med ein slik dominerande vegg mot eksisterande bebyggelse som vart etablert i 1986-87. Det går ut over både utsikt og solforhold spesielt for oss på gbnr. 188/501, men og for fleire andre naboar.

Det ligg føre klage på planlagt byggeprosjekt på gbnr 188/66 frå eigar av gbnr 188/500, 188/501, 188/502 og 188/503 i skriv datert 21.10.2019. I klagen står det:

Ber med dette om at Lindås Kommune tar hensyn til oss som naboar som bur i dette området øst for Gbnr 188/66.

Dette er eit nabolag som vart etablert i 1986/87 med fire einebustadar, men nabolaget hadde allerede to boenheter tilbake frå slutten av 70 tallet. Me har gjennom mange år vore plaga med støv og støy frå området som i reguleringsplanen endeleg er vedtatt som friområde GDF3. Dette er nabolaget glad for.

Viser til endeleg vedtak frå Fylkesmannen i Vestland datert 19.09.2019 der Fylkesmannen stadfestar Lindås Kommunes vedtak av 25.01.2019, sak 044/19, om avslag på søknad om dispensasjon for etasjetall og høyde for bygg C.

Ber om at kommunen sørgjer for at utbyggings prosjektet på Gbnr 188/66 følgjer vedtatte bestemmelser satt i Områdeplan for Knarvik sentrum.

Viser til Områdeplan for Knarvik sentrum som seier i planomtalen på side 5 og 6.

"Mot Kvassnesstemma og eksisterande einebustader er byggehøgda trappa ned til 3 etasjar."

I illustrasjonsplanen i planomtalen pkt 7.4 er det ikkje teikna inn bygg mot øst, noko som vert bekrefta i høgdefastsetjing føresegn 1.4, der det berre er snakk om høgder på bygg i nord og sør.

Her må Lindås kommune følgja reguleringsplanen og ikkje tillata meir enn 3 etasjar mot øst, også mot friområde GDF3 og eksisterande einebustadar.

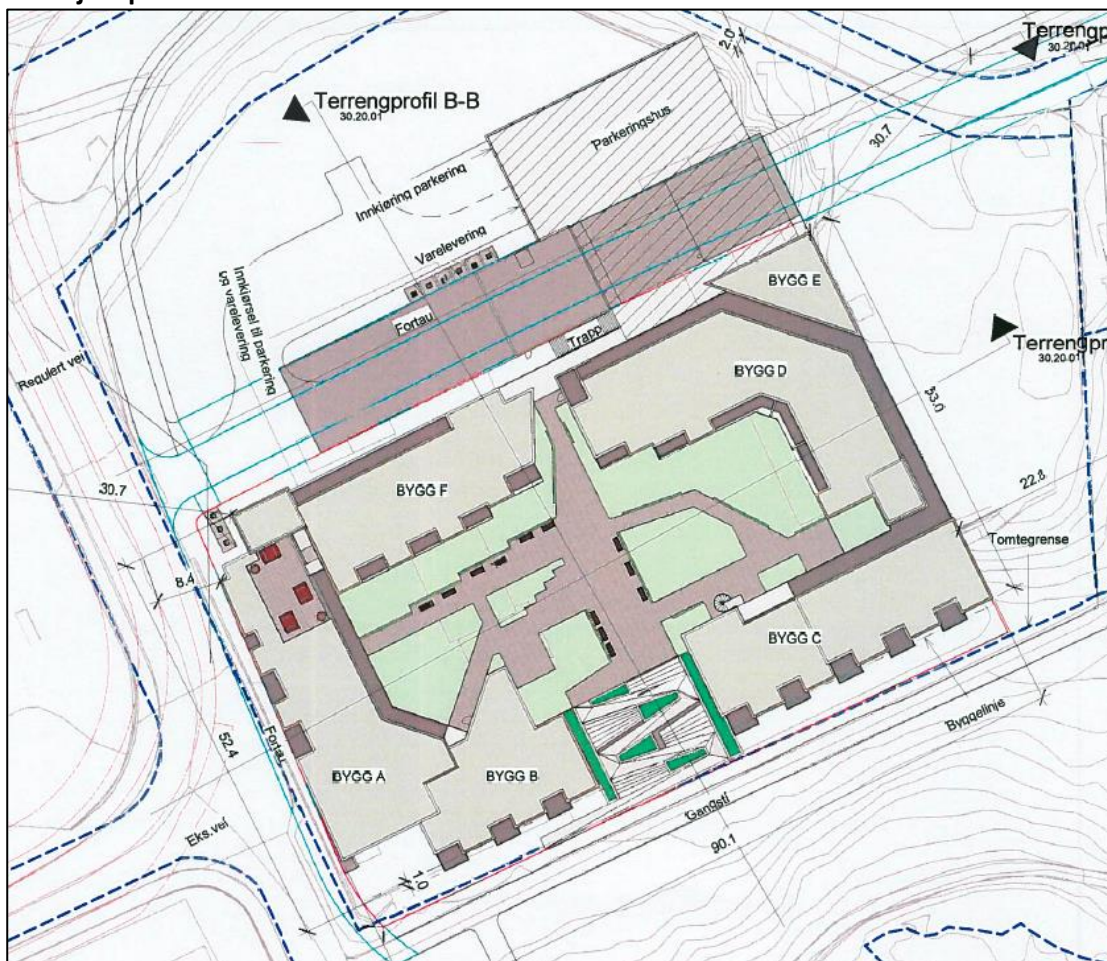
Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan med teikningsnummer 30.10.01 datert 30.05.2017. Utomhusplan går fram av teikningsnummer 30.10.03 datert 28.06.18.

Det er opplyst i søknaden at tiltaket er plassert i føremålsrensa mot SKV17 og byggjegransa mot SKV6.

Det er søkt om topp golv plan U1 parkeringskjellar på kote + 34,2, plan 01 næring på kote ca. + 37,0 og topp golv plan 01 bustad på kote ca. + 38,0. Maksimal byggjehøgder oppgitt til kote ca. + 51,5 for bygg mot nord og kote ca. + 48,0 for bygg mot sør.

Situasjonsplan



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedomen skal knytast til offentlig VA-anlegg. Det skal liggja føre løyve til tilknytning til offentlig VA-anlegg og godkjend teknisk plan for vatn og avløp før igangsetjingsløyve vert gitt. Overvasshandtering og sløkkevatn skal også gå fram av planen.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tilkomst til eigedomen går fram av situasjonsplanen. Det er planlagt felles tilkomst til BS17-1 og BS18 via BS17-1. All parkering og varelevering skal skje via parkeringsdekke under bakken.

Det er opplyst i søknaden at krav til parkeringsplassar og sykkelparkering er oppfylt.

Det skal liggja føre godkjend teknisk plan for veg og avkøyring før det vert gitt løyve til igangsetjing av tiltaket. Denne skal omfatta o_SKV17 og fortau langs o_SKV6 langs BS18 som er del av inngått avtale om realyting i vedteken utbyggingsavtale.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen/utomhusplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkerings-/garasjeplassering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Når det gjeld tiltaket og arkitektur har ansvarleg søkjar mellom anna opplyst følgjande:

Hovedkonseptet er å etablere moderne boligbygg, med høye arkitektoniske kvalitetar rundt et felles gårdstun som inviterer til rekreasjon sammen med gode naboer. Gårdsrommet åpnes opp mot syd ned til vannet og gir gode visuelle kvalitetar til området, samtidig som det gir mye sollys. Under gårdstunet er det plassert et næringsareal på ca 3000m². Dette arealet har tilkomst direkte fra gateplan.

(.....)

Første etasje inneholder næringsarealer og vil ha store glassflater ut mot veg SKV17 og SKV6. Dette er i henhold til krav i reguleringsvedtektene. Trapp og heishus til deler av boligene er plassert på hjørnet mellom skv17 og 6. Denne fremstår som eget element og bryter opp fasaden ut mot gateløp. Fra andre etasje er det tilrettelagt for boliger. De er lagt rundt gårdstunet med åpent areal mot syd og ned mot Kvassnesstemma.

Det er tilstrebet å la bygningen fremstå som et helhetlig prosjekt med forskjellig fasadeuttrykk. Inn mot gårdsplassen brukes det ensartet materialbruk av teglstein og glatte overflater som platemateriell. Materialbruken videreføres ut mot gatetun, men fasadeuttrykket endres. Det legges her opp til inntrukne terrasser og svalganger. Boligbyggene fremstår som selvstendige bygninger med felles underetasje mot tiliggende veger. Det er tilstrebet å få gode proporsjoner mellom de forskjellige fasadeuttrykkene, samtidig som de forskjellige arealer får naturlige tilknytninger ut mot de forskjellige nivåer.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5. Tiltaket har krav til utforming som tilgjengeleg bueining.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

Det er opplyst i søknaden at det vil verta utarbeidd avfallsplan og skildring av miljøsanering før det vert søkt om løyve til igangsetjing. Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Unntak frå krav om nabovarsel

Kommunen legg søkjar si utgreiing til grunn og vurderer at varsling av endring av rammesøknaden kan unnlatast. Vi har lagt til grunn for vurderinga at tiltaket var varsla ved innsending av søknad om rammeløyve og at endringa av søknaden gjeld reduksjon av byggjehøgde for del av bygg C i tråd med avslag på søknad om dispensasjon gitt i vedtak datert 25.01.2019 og nabo sin merknad til tiltaket datert 02.07.2018. Alle mottatte nabomerknader i saka er elles tatt inn i saksutgreiinga slik at naboar sine interesser er ivaretatt ved handsaming av søknaden.

Nabomerknader

Eigar av gbnr 188/501 har i skriv datert 02.07.2018 og skriv datert 20.10.2019 kome med merknader til byggjesøknaden på gbnr 188/66.

Merknaden av 02.07.2018 vart send inn i samband med søknad om rammeløyve. Nabo ber om at søknaden om dispensasjon for ekstra etasje på bygg C og ekstra byggjehøgde både i nord og sør vert avslått. Han skriv at tiltaket bør trappast ned mot eksisterande bustadar og at det må takast omsyn til at eksisterande bustadar ligg mykje lågare i terrenget. Han skriv elles at bygg C burde vore oppført i 2 etasjar då det vill gitt betre utsiktsforhold for dei nye husværa, ei betre avtrapping mot eksisterande bustadar og betre sol- og utsiktsforhold for eksisterande bustadar.

Den andre merknaden er datert 20.10.2019 og gjeld klage på søknad om fritak frå nabovarsling og søknad om endring av rammesøknad. Eigar av gbnr 188/501 ber om at kommunen avslår søknaden om endring av rammesøknad fordi byggjehøgda framleis er høgare enn det som går fram av reguleringsplanen, og at det ikkje blir gitt fritak frå nabovarsling då tiltaket sterkt berører naboar og gjenbuarar sine interesser.

Han skriv at byggjehøgda må verta trappa ned til 3 etasjar mot eksisterande einestadar i tråd med reguleringsplanen sine føresegner. Han viser også til at det går fram av planomtalen at bebyggelsen skal trappast ned mot Kvassnesstemma og eksisterande einestadar, at GDF3, som skal vera eit allment tilgjengeleg punkt med utsikt over Kvassnesstemma, vil mista all utsikt mot vest, og at illustrasjonsplanen berre viser utbygging mot nord og vest og ikkje mot aust og GDF3 og eksisterande einestadar. Han skriv at Blokk D og E vil verta 5 meter høgare enn mønehøgda til bustaden på gbnr 188/501 og 8,5 meter over høgda på GDF3 og at dette går ut over utsikts- og solforhold på gbnr 188/501 og andre naboar.

Eigarane av gbnr 188/500, 188/501, 188/502 og 188/503 har kome med merknad til tiltaket i skriv datert 21.10.2019. Naboane ber om at kommunen tek omsyn til dei som naboar og at kommunen sørgjer for at utbyggingsprosjektet på gbnr 188/66 følgjer vedtatt områdereguleringsplan for Knarvik sentrum. Dei viser til planomtalen der står at « mot Kvassnesstemma og eksisterande eigebustadar er byggehøgda trappa ned til 3 etasjar», illustrasjonsplanen som ikkje viser bygg mot aust og at det i føresegn 1.4 berre er vist til høgder på bygg mot nord og sør.

Merknadane frå naboar er i stor grad samanfallande. Kommunen har vurdert merknaden av 02.07.2019 ved handsaming av søknaden om dispensasjon frå krav til etasjetal og byggjehøgde for del av bygg C, jf. administrativt vedtak saknr. 044/19 datert 25.01.2019, der det vart gitt avslag på søknaden. Nabo sine merknader vart her tatt til følgje ved at det ikkje vart gitt dispensasjon for oppføring av 4 etasjar på del av bygg C. Søknaden om dispensasjon for generell heving av byggjehøgde var ikkje fullstendig på dette tidspunkt og vart ikkje handsama.

Når det gjeld merknaden til at endra rammesøknad ikkje er varsla har kommunen vurdert at det ikkje er nødvendig med ny nabovarsling då omsøkt endring medfører at etasjetal for del av bygg C, som ligg mot aust og eigedomen gbnr 188/501, vert endra frå 4 til 3 slik det går fram av § 1.4 i reguleringsplanen. Endringa er elles i tråd med gitt med avslag på søknad om dispensasjon gitt i vedtak datert 25.01.2019 og nabo sin merknad til tiltaket datert 02.07.2018. Alle mottatte nabomerknader til saka er elles tatt inn i saksutgreiinga slik at naboar sine interesser er ivaretatt.

Av endringsmeldinga går det fram at bygg C no vert prosjektert i samsvar med reguleringsbestemmelsane når det gjeld etasjetal ved at den ekstra etasjen på bygg C vert flytta til bygg B slik at begge desse bygga har 3 etasjar. Bygg B og C vil ha ei gesimshøgde på K +48 som er 1,0 meter høgare enn planen tillet. Det er ikkje gjort andre endringa i tiltaket.

Vurdering av nord og sør i planområdet, slik det går fram av føresegn 1.4, er avklart gjennom vedtak datert 19.09.2019 der fylkesmannen stadfestar kommunen sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for etasjetal og høgde for bygg C. Kommunen har lagt til grunn at bygningar langs o_SKV17 ligg mot nord og at bygg langs grensa mot Kvassnesstemma ligg mot sør.

Føremålet med områdeplanen for Knarvik sentrum er å leggja til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik sentrum til eit regionsenter som har framtidretta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet.

Plankart og føresegner er juridisk bindande for nye tiltak innanfor planområdet. Kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn for utforming av byggeplanar og detaljplanar. Byggeplanar som er i tråd med kvalitetsprogrammet vil kunne realiserast utan at det er utarbeidd detaljplan. Illustrasjonsplanen er berre bindande for kotehøgden fastsett for offentlege gater, vegar og byrom. Alle bygg og bygningskroppar er illustrative.

Ei utvikling i tråd med områdereguleringsplanen for Knarvik Sentrum vil medføre store endringar i bygningsstruktur i forhold til situasjonen i dag. Dette vil sjølvstøtt påverka eksisterande busetnad i området.

Ved handsaming av merknader frå naboar har kommunen lagt særleg vekt på at soldigram viser at sol- og lysforholda i lita grad vert påverka av omsøkte tiltak. Det er vidare lagt vekt på at både eksisterande bustadar og det omsøkte tiltaket er orientert mot sør og Kvassnesstemma og at tiltaket ikkje i vesentleg grad forringar utsikta. Grøntområdet GDF3 skal opparbeidast med vegetasjon, sitjeplassar og leikeapparat og vil liggja som ei buffersone mellom eksisterande bustadar og tiltaket på gbnr 188/66. Kommunen har vidare lagt vekt på at tal etasjar er i samsvar med reguleringsplanen og at ei auke i byggjehøgde slik omsøkt ikkje vil gje vesentleg negative verknadar og kan godkjennast. Merknader frå nabo til søknad om dispensasjon for generell heving av byggjehøgda vert ikkje tatt til følgje.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vera oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggja innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Byggjehøgder og etasjetal for dei ulike områda/føremåla i områdeplanen går fram av føresegn 1.4. For område BS18 er maksimal byggjehøgde fastsett til K +51 og fire etasjar mot nord og til K +47 og 3 etasjar mot sør. Det er i søknaden gjort greie for at det omsøkte utbygginga på eigedomen medfører at det er trong for ei generell heving av gesimshøgda slik at maksimal byggjehøgde vil vera på K + 51,5 mot nord og på K +48 mot sør.

Søklar grunnir søknaden med at høgdeavvika må vurderast som mindre sett i forhold til total byggjehøgde, at lys- og utsiktsforhold ikkje vert dårlegare, verken for tiltaket i seg sjølv, eller for nabobygg, at hevinga er nødvendig for å få trinnfri utgang til uteområdet mellom bustadane, at tekniske krav medfører trong for meir plass i himling og at krav til grøn overflatefaktor medfører auka byggjehøgde.

Omsynet bak bestemmelsane om byggjehøgde er i hovudsak å sikra tilstrekkeleg lys- og utsiktsforhold for bygget i seg sjølv og for omkringliggjande bygg, og tilfredsstillande tilpassing til terreng og bygde omgjevnadar. Byggjehøgde, og -volum, vil ha særleg verknad i forhold til nær- og fjernverknaden av eit bygg.

Omsøkte auke i byggjehøgde medfører at bygg D,E og F vil få ei maksimal gesimshøgde på K + 51,5 mot K +51 som planen tillet, og at gesimshøgda for av bygg A(som ligg mot sør), bygg B og C vil auka frå K + 47 til + 48.

Krav til grøn overflatefaktor, universell tilkomst og tekniske krav er kjende forhold som skal inngå i prosjekteringa av eit tiltak. Krava vil gjelda for all utbygging innanfor planområdet og vil ikkje i seg sjølv kunne vektleggjast særskild i ein dispensasjonssøknad.

På grunn av terrengmessige forhold er det knytt utfordringar til etablering av veg o_SKV17 og fortau gjennom byggjeområdet og etablering av felles tilkomst til parkeringsareal under bakken for områda BS17-1 og BS18. Ved å gje dispensasjon for regulert byggjehøgde slik det er søkt om vil ein få ei løysing som sikrar viktige kvalitetar i planen som trinnfri tilkomst til næringslokala langs o_SKV6 og o_SKV17 og uteområdet for bustadane, samstundes som ein får etablert parkeringsareal og varelevering under bakken. Det er vidare lagt vekt på at overskridinga i byggjehøgde er å vurdere som mindre og at soldigram viser at tiltaket ikkje vil gje dårlegare lysforhold verken for naboar eller tiltaket i seg sjølv. Å gje dispensasjon slik det er søkt om for ei generell heving av gesimshøgda vil etter administrasjonen si vurdering ikkje setja omsynet bak føresegna vesentleg til side.

Kvalitetsprogrammet skal leggjast til grunn for utforming av byggjeplanar og detaljplanar. Dersom tiltak er i samsvar med føresegn og kvalitetsprogram så kan det gjevast løyve til bygging innanfor delar av området utan at det ligg føre detaljregulering. Det er administrasjonen si vurdering at ansvarleg søker gjennom innsend dokumentasjon har synleggjort at krav i kvalitetsprogram og føresegner er oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg på etablering av o_SKV17 og tilkomst til bygget er løyst på ein tilfredsstillande måte og at ei moderat auke i byggjehøgde ikkje vil medføre dårlegare lysforhold for nabobygga. Det er vidare lagt vekt på at tiltaket ivaretek kvalitetane og intensjonen i

områdeplanen. Fordelane ved tiltaket vert vurdert klart større enn ulempene. Kommunen finn etter ei samla og konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon slik det er søkt om er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden. Før det vert gitt igangsetjingsløyve skal det liggja føre oppdatert situasjonsplan der byggje- og føremålslinjer går tydeleg fram.

Det skal også liggja føre oppdatert utanomhusplan i tråd med føresegn 2.4.1, som viser kotehøgder og anlegg for avfallshandtering før igangsetjingsløyve vert gitt. Plassering av innkast for avfall på hjørnet mellom o_SKV6 og o_SKV17 vil ikkje bli godkjend, jf. dialog som har vore mellom kommunen og utbyggjar.

Det skal gå tydeleg fram av teikningsgrunnlaget korleis overgang mellom bygg i BS18 og etablering av veg og fortau langs bygget er løyst.

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for innvendige arbeid i næringsdelen må det liggja føre oppdatert planteikning av plan 01 som også omfattar næringsarealet.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast sikra gjennom den dokumentasjon som ligg i saka.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Grunnundersøkingar

Eigedomen er ikkje omfatta av føresegn 4.1.2 der det er krav til gjennomføring av grunnundersøkingar og eventuelt masseutskifting. Uavhengig av om kravet er nedfelt i plan eller ikkje skal tiltakshavar vurderer om det er forureina grunn i området der eit terrenginngrep er planlagt, jf. § 2.4 i Forskrift om begrensing av forureining. Dersom det er grunn til å tru at det er forureina grunn i området, skal tiltakshavar sørge for at det vert utført nødvendige undersøkingar for å få dette klarlagt.

Med bakgrunn i den verksemda som har vore på eigedomen er det kommunen si vurdering at det må gjerast ei vurdering av om grunnundersøkingar er nødvendig, eventuelt dokumentert med undersøkingar, før tiltaket vert sett i gang.

Konklusjon

Kommunen gjev rammeløyve på følgjande vilkår:

Kvassnesvegen 32 skal betala inn kontantbidrag slik det går fram av utbyggingsavtalen inngått i møte i kommunestyret 15.10.2019, før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Det skal liggja føre løyve til tilknytning til offentleg VA-anlegg og godkjend teknisk plan for vatn og avløp før igangsetjingsløyve vert gitt. Overvasshandtering og sløkkevatn skal også gå fram av planen.

Det skal liggja føre godkjend teknisk plan for veg og avkøyring før det vert gitt løyve til igangsetjing av tiltaket. Denne skal omfatta o_SKV17 og fortau langs o_SKV6 langs BS18 som er del av inngått avtale om realyting.

Det skal liggja føre oppdatert situasjonsplan der byggje og føremålsgrenser går tydeleg fram før det vert gitt igangsetjingsløyve. Det skal også liggja føre oppdatert utanomhusplan i tråd med føresegn 2.4.1, som viser kotehøgder og anlegg for avfallshandtering før igangsetjingsløyve vert gitt. Plassering av innkast for avfall på hjørnet mellom o_SKV6 og o_SKV17 vil ikkje bli godkjend, jf. dialog som har vore mellom kommunen og utbyggjar.

Det skal gå tydeleg fram av teikningsgrunnlaget korleis overgang mellom bygg i BS18 og etablering av veg og fortau langs bygget er løyst. Oppdaterte teikningar skal liggja føre før igangsetjingsløyve vert gitt.

Avfallsplan og miljøsaneringskildring skal liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve.

Endeleg plan for gjennomføring av tiltaket i tråd med føresegn 2.9 skal liggja føre før det vert gitt igangsetjingsløyve, jf. føresegn 2.10.

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for oppføring av bygg med maksimal byggjehøgde på K +51,5 mot nord og K + 48 mot sør slik det går fram av søknaden.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av bustadbygg 67 bueiningar og næringslokale med tilhøyrande parkerings- og utomhusanlegg innanfor BS18, tilkomst til parkeringsanlegg via BS17, o_SKV17 med fortau og fortau langs BS18/o_SKV6 på følgjande vilkår:

- 1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan med teikningsnummer 30.10.01 datert 30.05.2017 og utomhusplan med teikningsnummer 30.10.03 datert 28.06.18, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.**
- 2. Anlegg for vatn og avløps skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan.**
- 3. o_SKV17 med fortau, fortau langs o_SKV6 og avkøyring frå kommunal veg skal etablerast i samsvar med godkjend teknisk plan.**
- 4. Tiltaksklasse vert godkjend slik det går fram av søknaden.**

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal følgjande liggja føre:

- 1. Kvassnesvegen 32 skal ha betalt inn kontantbidrag slik det går fram av utbyggingsavtalen inngått i møte i kommunestyret 15.10.2019.**
- 2. Løyve til tilknytning til offentleg VA-anlegg og godkjend teknisk plan for vatn og avløp.**
- 3. Godkjend teknisk plan for veg og avkøyring. Planen skal omfatta o_SKV17 og fortau langs o_SKV6 langs BS18 som er del av inngått avtale om realyting.**
- 4. Oppdatert situasjonsplan der byggje- og føremålsgrenser går tydeleg fram.**

5. Oppdatert utanomhusplan i tråd med føresegn 2.4.1, som viser kotehøgder og anlegg for avfallshandtering.
6. Teikningar som viser korleis overgang mellom bygg i BS18 og etablering av o_SKV6 med fortau langs bygget er løyst.
7. Avfallsplan og miljøsaneringsskildring.
8. Endeleg plan for gjennomføring av tiltaket i tråd med føresegn 2.9.
9. Vurdering av om det er trong for grunnundersøkingar, jf. forskrift om begrensing av forurensing kap 2.
10. Oppdaterte teikningar over plan 1 som også omfattar næringsarealet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande liggja føre:

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentlig VA anlegg
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunnjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 18/2013

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Gerd Anlaug Hopland	Kvassnesvegen 28	5914	ISDALSTØ
Hallfrid Magny Andås	Kvassnesvegen 22	5914	ISDALSTØ
Ingar Hopland	Kvassnesvegen 28	5914	ISDALSTØ
Karolina Rathore	Kvassnesvegen 26	5914	ISDALSTØ
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhusaugane	5914	ISDALSTØ
	2		
Kvassnesvegen 32 AS	Kvernhusaugane	5914	ISDALSTØ
	2		
Rajamansingh Rathore	Kvassnesvegen 26	5914	ISDALSTØ
Rolv Eide AS	Postboks 325	5343	STRAUME
Svein Daniel Bjordal	Kvassnesvegen 24	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Rolv Eide AS	Postboks 325	5343	STRAUME
--------------	--------------	------	---------