

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Bygg Prosjekt AS

Postboks 53, Fantof
5899 BERGEN
Besøksadresse:
Fantofveien 16
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50
Telefaks 55 27 71 51
E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 92 24 38 55/92 84 19 62
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgivning
Arkitekttjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

10.06.16

Saknr. 2015/2835. Hilland, Felt 6. Bolig 30- 34, Nybygg bolig og felles garasje.
Redegjørelse ved søknad om brukstillatelse
Hilland Vest, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

ByggProsjekt AS er som ansvarlig søker anmodet om å søke om midlertidig brukstillatelse i ovennevnte tiltak. Søknad om brukstillatelse gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:

Ved søknad om brukstillatelse gjenstår det følgende arbeider i selve tiltaket:

- Utarbeidelse, sammenstilling og overlevering av FDV dokumentasjon.
- Innsendelse av sluttrapport avfallshåndtering.

Mottatte samsvarserklæringer bekrefter at det ikke er gjenstående fysiske arbeider i tiltaket, og at sikkerhetsnivået i selve tiltaket er tilfredsstillende.

Imidlertid er det på søknadstidspunktet gjenstående arbeider i forbindelse med ferdigstilling av utenomhusanlegg (saknr. 1012/2458), omlegging av VA-ledning og felles Veg 9 (saknr. 2009/2562) som medfører at sikkerhetsnivået ikke er tilfredsstillende. Det er forventet at disse arbeidene avsluttes i løpet av uke 25.

Rekkefølgekrav i plan:

Gjeldende plan har rekkefølgekrav som må oppfylles før det kan gis brukstillatelse for boliger merket Bolig 30 – 34:

Kjøreveger:

- Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som utløses. Felles avkjørsler skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.
 - *Vi anser Veg9 kommer inn under denne bestemmelsen. Med bakgrunn i at det vil bli anleggstrafikk i forbindelse med oppføring av blant annet bolig 38 – 40, er det ikke ønskelig*

å legge toppdekke på deler av Veg9 på nåværende tidspunkt. Det søkes om dispensasjon for oppfyllelse av dette rekkefølgekravet.

Gangveger:

- FGV 4 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17 – 34.
 - *FGV 4 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*
- FGV 7 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 30 – 34.
 - *FGV 7 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*

Parkering:

- Parkering P 5 ferdigstilles parallelt med bolig 17 – 34.
 - *P 6 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk. (Antakelig vil også P6 være opparbeidet)*
- Innvendig parkeringskjeller P 4 ferdigstilles parallelt med bolig 17 – 21, 22 – 25 + 30 – 34.
 - *Parkeringskjeller P 4 inngår i søknad om brukstillatelse for bolig 30 – 34.*

Lekeareal

- FL 3 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17 – 34.
 - *FL 3 vil bli planert og jordpålagt, men det er usikkert om man rekker å legge på såldet jord og så i før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk. Lek FL 3 vil bli ferdigstilt før bolig 26 – 29 blir tatt i bruk. Det søkes om dispensasjon for endelig ferdigstillelse av FL 3.*

Felles grøntareal:

- FG 8 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 30 – 34.
 - *FG 8 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*
- FG 9 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 30 – 34.
 - *FG 9 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk. I tillegg vil FG 7 bli ferdigstilt.*

Post/søppel

- PS 3 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17 – 34.
 - *PS 3 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*
- PS 4 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 17 – 34.
 - *PS 4 vil bli ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*

I forbindelse med øvrige arbeider i feltet gjenstår det en del arbeider som må være utført / rettet før det kan gis brukstillatelse for bolig 30 – 34. Dette omhandler følgende:

Kjøreveger:

- Manglende fortau Veg 11.
 - *Fortau ved Veg 11 vil bli anlagt og ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk*
- Fotgjengerovergang kryss offentlig veg og Veg 11
 - *Fotgjengerovergang vil bli anlagt og ferdigstilt i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk*

Lekeareal

- FL 2 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 5 - 16.
 - *FL 2 vil bli utbedret med pålegging av såldet jord langs FGV 1 mot bolig 5 – 8. Vil bli utført i før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*



Gangveger:

- FGV 1 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 9 -12 / 13 - 16.
 - *Trapp i FGV 1 mellom Veg 8 og FGV 3 vil bli utbedret og ferdigstilles i løpet av uke 25 før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*

Felles grøntareal:

- FG 2 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 9 - 12.
 - *FG 2 vil bli utbedret med pålegging av såldet jord langs FGV 1 mot bolig 9 - 12. Vil bli utført i før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*
- FG 4 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 5 - 8.
 - *FG 4 vil bli utbedret med pålegging av såldet jord langs FGV 3 mot bolig 5 - 8. Vil bli utført i før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*
- FG 5 opparbeides og ferdigstilles parallelt med bolig 13 - 16.
 - *FG 5 vil bli utbedret med pålegging av såldet jord langs FGV 1 mot bolig 13 - 16. Vil bli utført i før bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.*

Fortau langs offentlig veg og rundkjøring / snuhammer skal ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger, jf. § 2.6 *Utbyggingsrekkefølge* i Reguleringsbestemmelser for Hilland Vest datert 6.4.2005. Ved tidligere utførelse av offentlig veg, er det ikke anlagt fortau fra kryss ved Veg 9 og mot øst frem til regulert avkjørsel i rundkjøring til Felt 7. Rundkjøring som var anlagt er ikke korrekt plassert i horisontalplanet, samt at den var lagt ca. 1,0 m for lavt i vertikalplanet.

Sistnevnte medfører at det ikke er mulig å få tilfredsstillende fall og overdekning på VA-ledninger fra Bolig 44 – 46 og frem til tilknytningspunkt på offentlig ledning. Det pågår arbeider med å heve rundkjøring i vertikalplanet, samt plassere den korrekt i horisontalplanet. Disse arbeidene rekker man ikke å ferdigstille før Bolig 30 – 34 er planlagt tatt i bruk.

Fortau langs offentlig veg er plassert hvor det er tenkt å omlegge felles VA-ledninger i forbindelse med utbygging av felt 7. Det anses at det ikke er formålstjenlig å etablere nytt fortau på nåværende tidspunkt for så å fjerne det igjen i forbindelse med omlegging av VA-ledninger. Det vil bli søkt om dispensasjon fra disse rekkefølgekravene ved søknad om brukstillatelse for Bolig 30 – 34.

Dispensasjon:

Som nevnt over, klarer man ikke, eller det er ikke tilrådelig å oppfylle alle rekkefølgekrav inntatt i planbestemmelser ved søknad om brukstillatelse for Bolig 30 – 34. Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Plan og bygningsloven**§ 12 - 4 Rettsvirkning av reguleringsplan**

§ 2. 6. 1 Felles lekeplasser, gangveier og tilhørende anlegg som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger.

Fortau langs offentlig veg fra kryss ved Veg 9 og frem til rundkjøring er ikke etablert. Rundkjøring hvor det pågår arbeider vil ikke ferdigstilt ved søknad om brukstillatelse. Forholder for så vidt eksisterende.

§ 13. 1 Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som utløses. Felles avkjørsler skal anlegg og ferdigstilles sammen med de respektive bygninger.

Med bakgrunn i at det må / skal utføres anleggsarbeid ved oppføring av bolig 38 – 40 er det ikke ønskelig å ferdigstille Veg 9 med toppdekke i sin helhet. Dette grunnet risiko for at toppdekke blir skadet i forbindelse med arbeider på bolig 38 – 40 i så stor grad at det må asfalteres på nytt.

§ 13. 4 Felles lekeareal

Lekeareal er felles for alle boenheter innenfor felt 6. Samtlige eiendommer er ansvarlig for investeringer til utstyr, beplantning samt drift og vedlikehold av felles lekeareal.

Deler av FL 3 har vært benyttet til midlertidig parkering for bolig 17 - 21, som skal ha parkering i P4 som inngår i tiltaket det nå søkes om brukstillatelse for. Dette har medført at området ikke har vært tilgjengelig for opparbeidelse og ferdigstillelse. Lekearealet skulle i utgangspunktet vært ferdigstilt ved ferdigattest for bolig 17 - 21.

Dispensasjoner må hjemles i *Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Manglende fortau ved offentlig veg og manglende ferdigstillelse av offentlig veg med rundkjøring vurderes til å være i strid med bestemmelser inntatt i plan, og til å være delvis i strid med de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Vi anser rekkefølgebestemmelsene er til for at kommunen skal kunne sikre seg at boligene i feltet ikke blir ferdigstilt og tatt i bruk før nødvendige felles vegger, lekeareal teknisk anlegg osv. er ferdigstilt.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser vil være at offentlig veg med tilhørende fortau ikke er ferdigstilt i samsvar med plan. Det samme gjelder for manglende toppdekke på del av Veg 9, og manglende ferdigstillelse av felles lekeareal FL 3. I tillegg vil det være en ulempe at det er begrenset lekeareal tilgjengelig når bolig 30 - 34 er tatt i bruk.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon fra ferdigstillelse av offentlig veg med fortau, er at ferdigstilte boliger kan tas i bruk. Overtakelse av boliger vil også utløse økonomiske midler som letter ferdigstillelse / retting av allerede utført arbeid. Boligene er ikke avhengig av den del av offentlig veg med tilhørende fortau som ikke er ferdigstilt for atkomst. Fordelen ved å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekrav for del av Veg 9 vil blant annet være at man unngår fordyrende reparasjoner i ettertid på utført toppdekke. Fordelen ved å innvilge dispensasjon for endelig ferdigstillelse av FL 3 vil være samme som for offentlig veg med tilhørende fortau.

Kommune har mulighet til å sette vilkår for dispensasjon. Dersom kommunen setter som vilkår at arbeider som ikke er ferdigstilt på nåværende tidspunkt, skal være ferdigstilt ved søknad om brukstillatelse for øvrige arbeider i feltet, anses det at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre anser vi at fordelene er større enn ulempene, og vilkårene for å innvilge dispensasjon er tilstede.

Vi ser for oss at kommunen setter følgende vilkår for innvilgelse av dispensasjon:

- FL 3 skal være ferdigstilt i sin helhet før søknad om brukstillatelse for bolig 26 - 29.
- Offentlig veg skal være ferdigstilt før søknad om brukstillatelse for bolig 26 -29.
- Veg 9 skal være ferdigstilt i sin helhet før søknad om brukstillatelse for bolig 38 - 40.
- Fortau ved offentlig veg opparbeides og ferdigstilles ved omlegg av VA-ledninger før utbygging av Felt 7, del II.

Nabovarsling:

Det søkes om fritak for nabovarsling av dispensasjon ved brukstillatelse, da det anses at innvilgelse av dispensasjon i liten eller ingen grad berører naboene eller deres interesser.



Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 41 962

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G. Njåstad
Arkitekt / konsulent

