

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Likelydende til naboer

Bygg Prosjekt AS

Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50
E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgiving
Legalisering av eiendom
Arkitekttjenester
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig utførende
Deling av grunneiendom
Seksjonering av eiendom
Byggherreombud
Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

01/19.12.16

Søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnytting

Adresse: Hilland Vest, Felt 6, Vardane, Gnr. 134 bnr. 471 m.fl.

ByggProsjekt AS er engasjert av Alversund Utvikling AS v/Christian Fuglseth som ansvarlig søker og prosjekterende ved utbygging av Hilland Vest, felt 6.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av *Hilland Vest, del av gnr. 134 bnr 4, Bebyggelsesplan felt 6*. Planlagte utbygging er i samsvar med plan, men slik bestemmelsene i reguleringsplanen og målereglene i TEK 10 er utformet anser vi at gjennomføring av utbyggingen slik den er planlagt er avhengig av dispensasjon fra tillatt grad av utnytting for å kunne gjennomføres.

Dispensasjonens omfang:

Søknad om dispensasjon vil bli gjort gjeldende for den gjenstående del av gnr. 134 bnr. 471 som er søkt fradelt til boligtomter (Bolig 38 – 40, Bolig 44 – 46 og Bolig 47 – 48) og hvor det er gitt tillatelse til deling, men parsellene er ikke innført i matrikkelen ennå.

Dispensasjon:

Restutbygging av Hilland Vest, Felt 6 er avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan for å kunne gjennomføres.

Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan- og bygningsloven**§ 12 – 4 Rettsvirkning av Reguleringsplan****§ 3.OMRÅDER FOR BOLIGER / BYGG**

- 3.2 Tillatt tomtutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillat bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:
- TU = 35 % for frittliggende eneboligtomter
 - TU = 35 % for toetasjes småhus / rekkehus
 - TU = 50 % for terrasseblokk

Dispensasjon fra plankrav må hjemles i *Plbl § 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.

I hht. til *Veiledning for Grad av utnyttning H-2300 B § 5 -1* skal grad av utnyttning fastsettes enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde etter pbl. §§ 11-7 eller 12-5. Den nærmere definisjonen av tomt er gitt i TEK 10 § 5-8.

Tillat grad av utnyttning for det aktuelle byggeområdet (Hilland Vest, Felt 6) er satt til TU=35%. Foreløpig beregnet grad av utnyttning for feltet fremgår av utarbeidet arealregnskap.

Det fremgår videre av TEK 10 § 5-8 at med mindre annet er fastsatt i bestemmelsene til den enkelte plan, gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte tomt.

Eiendomsgrenser er fastsatt i gjeldende plan (bebyggelsesplan). Ved utbygging av tomter som er fradelt gnr. 134 bnr. 471 i samsvar med plan, vil da bestemmelser om tillatt grad av utnyttning bli gjort gjeldende for den enkelte fradelte tomt. Som det fremgår av arealregnskap overstiger tillatt grad av utnyttning for fradelte parseller. Dette som en konsekvens at det er motstrid mellom planbestemmelser og plankart. Slik vi har forstått, vil da plankartet være gjeldende foran bestemmelser om tillatt grad av utnyttning.

Fordelene ved å tillate dispensasjon er at man får opprettet matrikkelenheter i samsvar med plan, og som gir den enkelte hjemmelshaver tilfredsstillende pantetingsrett og råderett over sitt private uteareale. Ulempene vil være at tillatt grad av utnyttning for disse fradelte parseller overstiger begrensning satt i plan.

Ansvarlig søker har tidligere gjort Lindås Kommune oppmerksom på at det er uoverensstemmelse mellom tillatt grad av utnyttning gitt i bestemmelser til planen, antall boenheter som planen omhandler, etasjeantall og størrelse på bygningskropper vist i plankart og angitt i bestemmelsene. Bygger man ut feltet i samsvar med plankart, vil samlet grad av utnyttning være beregnet til %BRA = 41,5 % (TU = 41,5%).

Innvilgelse av dispensasjon vil ikke medføre at området blir mer utbygget i sin helhet enn intensjonene i planen, og som følge av tidligere gitte dispensasjoner i de enkelte byggesaker. Alternativet til dispensasjon vil da være at deler av feltet ikke vil bli utbygd i samsvar med plan. Evt. manglende dispensasjon fremstår da som ett urimelig formalkrav da øvrige bestemmelser i planen er ivaretatt. Etter vårt skjønn blir ikke lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon, og lovens vilkår for innvilgelse av dispensasjon er derved oppfylt.

Arealregnskap:

Vedlagte arealregnskap er utarbeidet for å vise grad av utnyttning i feltet samt dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.

Hvor ByggProsjekt AS selv har regnet ut arealer, har vi lagt til grunn NS 3940 : 2007 *Areal og Volumberegning av bygninger* for utregning av arealene. For fastsettelse av grad av utnyttning mm, har vi lagt til grunn *Veiledning for Grad av utnyttning H-2300 B, utgave 2014* med henvisning til side 57 for reguleringsplaner vedtatt i perioden 1997 - 2007.

Areal for bebyggelsen for tidligere utbygde enheter (Bolig 1 - 25 og Parkering P3) er beregnet ut fra tegningsmateriell som foreligger i den enkelte byggesak. Areal for oppført bebyggelse for bolig 26 - 34 og planlagt bebyggelse for bolig 35 - 43 og 47 - 48 er hentet fra tegningsmateriell som følger byggesøknader ByggProsjekt AS har utarbeidet. Areal for bolig 44 - 46 er beregnet fra størrelse på bolig angitt i plan. For boliger hvor det ikke er utarbeidet fullstendig tegningsmateriell, er verdiene angitt i kursiv i arealregnskapet.

Tomteareal for den del av feltet som er ferdigutbygd og hvor det er etablert egne matrikkel-enheter, er hentet fra matrikkelen via Infoland. For eiendommer som søkes fradelt i denne søknad, er arealene beregnet fra tegning og kartmateriell. For seksjonerte eiendommer er beregnet grad av utnyttning vist for den aktuelle eiendom i sin helhet. Hvor hver enkelt bolig har/får egen matrikkel-enhet er beregnet grad av utnyttning angitt for den enkelte tomt. For parseller hvor det ikke er utarbeidet fullstendig tegningsmateriell er arealene angitt i kursiv.

For å dokumentere at MUA er oppfylt, har vi benyttet tomteareal for den enkelte parsell med tillegg av areal på balkong som ikke er overbygget, og trukket fra bebygget areal på parsellen. Gjenværende areal vil da være tilgjengelig uteoppholdsareal for den enkelte parsell. Hvor gjenværende areal er mindre enn 150m² pr. boenhet (MUA), må resterende areal dekkes av fellesområder. Hvor det er areal til parkering, søppel, mm som inngår i arealet til parsellen, er dette trukket fra grunnlaget for beregning av uteoppholdsarealet. Andel av nødvendig areal for å oppnå tilfredsstillende MUA fremkommer i kolonne helt til høyre i arealregnskapet.

Nederst til høyre i arealregnskapet er det en kolonne med oversikt over Felles lekeareal (FL) og Felles grøntareal (FG). For felles grøntområder hvor det ikke fremkommer areal, eller arealene er vist i kursiv er ikke disse medtatt i MUA. Dette fordi vi anser at arealene ikke er egnet til uteoppholdsareal. Enten som følge av plassering, topografi eller størrelse og utforming. Tilgjengelig felles uteoppholdsareal overstiger behovet for å oppnå kravet til MUA.

Nabomerknader:

Evt. merknader til varslet søknad om dispensasjon sendes til:

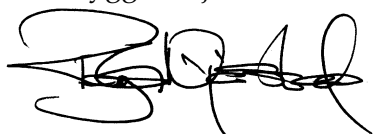
ByggProsjekt AS
Fantoftvegen 16
5072 BERGEN

Merknader kan evt. sendes på e-post til post@byggprosjekt.no.

Det er ved fristens utløp ikke kommet merknader til varslet dispensasjon fra naboer og gjenboere.

Dersom det er spørsmål i saken kan undertegnede kontaktes pr tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 419 62

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G Njåstad
Arkitekt