

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 21.02.2018

## **SAKSNUMMER: 17/2312**

### **Søknad om dispensasjon fra detaljreguleringsplan for påbegynt tiltak på eiendom med gnr.188/bnr.775, Langheiane/Lonshaugen felt B8 i Lindås kommune**

#### **Det henvises til følgende:**

- Rammetillatelse for etablering av Langheiane felt B8 – gbnr.188/775, Gjervik ytre (datert 17.10.2017)
- Referat fra møte med Lindås kommune for gjennomgang av reguleringsplan m/rekkefølgekrav (datert 20.11.2017)
- Igangsettingstillatelse for grunnarbeid og VA-anlegg – gbnr.188/775, Gjervik ytre (datert 20.12.2017)

#### **Innledning**

På vegne av tiltakshaver, Orion Prosjekt AS, vil vi med dette søke om dispensasjon for heving av bygning i område BKS1 i detaljplanen. Bakgrunnen for dette er om mulig å bedre lys -og utsiktsforhold for den «innerste»/nordligste bygningen i utbyggingen av felt B8.

Dette ble diskutert som et mulig ønske fra byggherrens side, i møte med kommunen som er referatført den 20.11.2017. Det er viktig å understreke at søknad om dispensasjon må behandles parallelt med kommende søknad om igangsettingstillatelse for oppstart av selve byggearbeidene. Vi vil også understreke at tiltaket vi allerede har rammetillatelse -og igangsettingstillatelse for grunn-/VA-arbeider for, ikke avhenger av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Søknad om dispensasjon er kun ment for å undersøke muligheten for å heve den aktuelle bygningen med tanke på å «optimalisere» lys -og utsiktsforhold for boenhetene. Rekkefølge for gjennomføring på byggeplass er planlagt slik at et evt. negativt vedtak i dispensasjonssaken ikke forsinker prosessen. Hvis det blir gitt dispensasjon, vil vi sende inn en søknad om endring for høydeplasseringen av bygget i forhold til tidligere gitt tillatelse.

#### **Søknad om dispensasjon**

Maks. bygningshøyde for område BKS1 er satt til kote + 80,00moh, både i områdeplan og detaljreguleringsplan. Områdeplanen var premissgiver for detaljreguleringsplanen, som ble utarbeidet av plankonsulent og arkitekt i samarbeid med tiltakshaver. Selve tiltaket ble i denne planprosessen prosjektert i tilstrekkelig grad til at vi var trygg på at rammer definert av planen kunne etterleves i kommende byggesak. Det er særlig nå i detaljeringsfasen av prosjektet, og ved utarbeidelse av salgsprospekt, at vi ser nytten av å evt. kunne heve bygningen med 1,0m.

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: post@arkbc.no

Det aktuelle bygget, kalt «Bygg D» i prosjekt-/salgssammenheng, er sakset i snitt slik at de fire boenhetene lengst vest ligger 0,85m lavere enn de fire enhetene mot øst. For den høyeste delen av bygget er gesims satt til kote + 80,00moh, mens den laveste delen har gesimshøyde tilsvarende kote + 79,15moh. Hvis man hever bygget med 1,0m, blir gesimshøyden for laveste del 80,15moh, mens den høyeste delen av bygget får gesims på kote + 81,00moh.



Oversiktsillustrasjon fra salgsprospekt

Konsekvenser som en heving av bygget har på øvrig bebyggelse, anlegg og omkringliggende terreng, er kontrollert i 3d-modell. Siden Bygg D ikke har boenheter med universell utforming, vil en evt. heving ikke ha særlig negativ konsekvens for adkomstsituasjonen – hverken for leilighetene nede eller de større boligene med inngang på oppsiden/fra nord. Nivåforskjell mellom lokal tilkomstveg i forkant av bygget og inngang til boligene på nedsiden vurderes som håndterbar, selv om tilkomstvegen blir liggende i samme høydeposisjon som i dag. Det kan også oppfattes som en fordel at hagearealet til disse boligene blir litt bedre adskilt i forhold til fellesområdet med en klarere definert høydeforskjell.

Utvendig trapp som leder fra oppstillingsplass for utrykningskjøretøy til inngangene på oppsiden/mot nord, har allerede 3 hvilerepos i selve trappeløpet og har derfor tilstrekkelig potensiale til å omarbeides tilsvarende en ekstra høydemeter. I tillegg er det god plass ved topp av trappen til at trappeløpet kan forlenges ved behov – uten at det oppstår konflikt med nærmeste inngang. Heving av bygget har også positiv innvirkning på forholdet mellom felles gangsoner bak bygget og tilstøtende naturlig terreng. Her er det i dag varierende høydeforskjell mellom bearbejdet gangareal og nabotomt. Ved å heve bygg og gangveg med én meter, vil følgelig skråning/forstøtningsmur også bli mindre omfattende.

Ved enhver søknad om dispensasjon skal fordeler og ulemper i saken vurderes opp mot hverandre (Pbl § 19). 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.

En heving av det nordligste bygget i feltet får ingen negativ konsekvens for øvrig bebyggelse – hverken innenfor eget område eller for nabobygg. BKS1/Bygg D ligger i god avstand fra leilighetene i felt B7, med friområde GF1 mellom. Friområdet strekker seg også bak/nord for BKS1, og én meter endring i bygningshøyde får ingen negativ innvirkning av betydning på området lokalt sett. Byggets beliggenhet i forhold til nabobygg internt i feltet (BKS2), gjør at ingen av disse mister utsikt/lys ved nevnte heving.

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

Endringen vil virke positiv for boligene i BKS1, da disse får forbedret utsikts -og lysforhold. Adkomstsituasjonen til bygget er også håndterbar, og kan løses på en grei måte. Etter vår mening vil det heller ikke være snakk om endring av silhuettvirkning på grunn av økt bygningshøyde – sett fra sør. Det visuelle inntrykket av anlegget fra Lonsvegen mener vi er knyttet til hus og aktivitet i forgrunnen, og man vil bare så vidt vil kunne se Bygg D bak Bygg B i BKS2 fra denne vinkelen. I tillegg danner eksisterende terreng bak -og ovenfor bebyggelsen en omramming rundt prosjektet som gjør silhuetten av tiltaket minimal.

Vår vurdering av denne saken er at det ikke foreligger noen negative konsekvenser ved å øke maks. gesimshøyde for BKS1 fra 80,00moh til 81,00moh, og at den eneste ulempen ved dette er selve prinsippet ved å søke om dispensasjon fra en nylig godkjent detaljplan som vi selv har ført i pennen. Som tidligere nevnt er dette ikke snakk om en dispensasjon som tiltaket er avhengig av for å kunne gjennomføres, men snarere en «henvendelse» knyttet til økt bokvalitet som fra vårt ståsted ikke medfører forringelse av noen eksterne kvaliteter.

Vi håper med dette å ha beskrevet dispensasjonssaken tilstrekkelig til at søknaden kan behandles. Vi understreker at fremdriften for prosjektet er avhengig av at denne dispensasjonssøknaden kan behandles parallelt med kommende søknad om igangsettestillatelse. Søker vil vurdere å trekke dispensasjonssaken hvis kommunen mener den er uheldig for – eller vil forsinke øvrig saksgang for tiltaket.

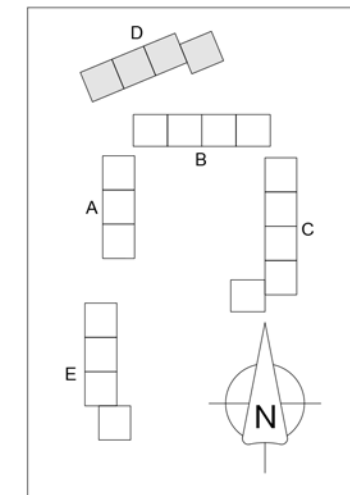
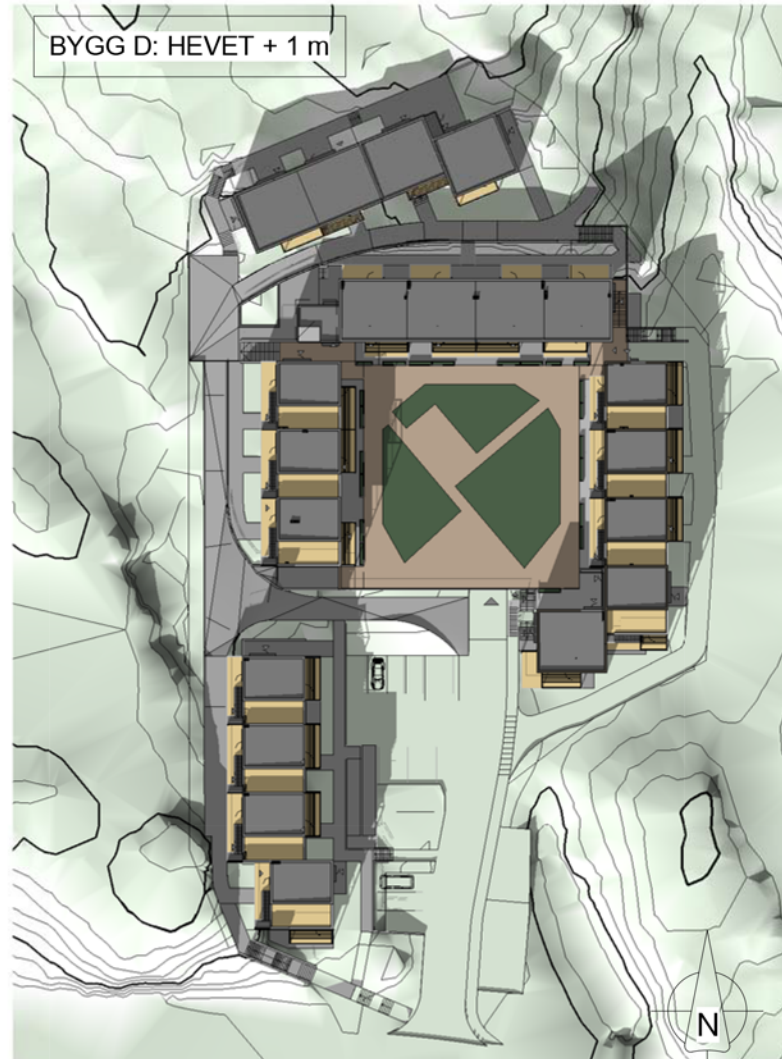
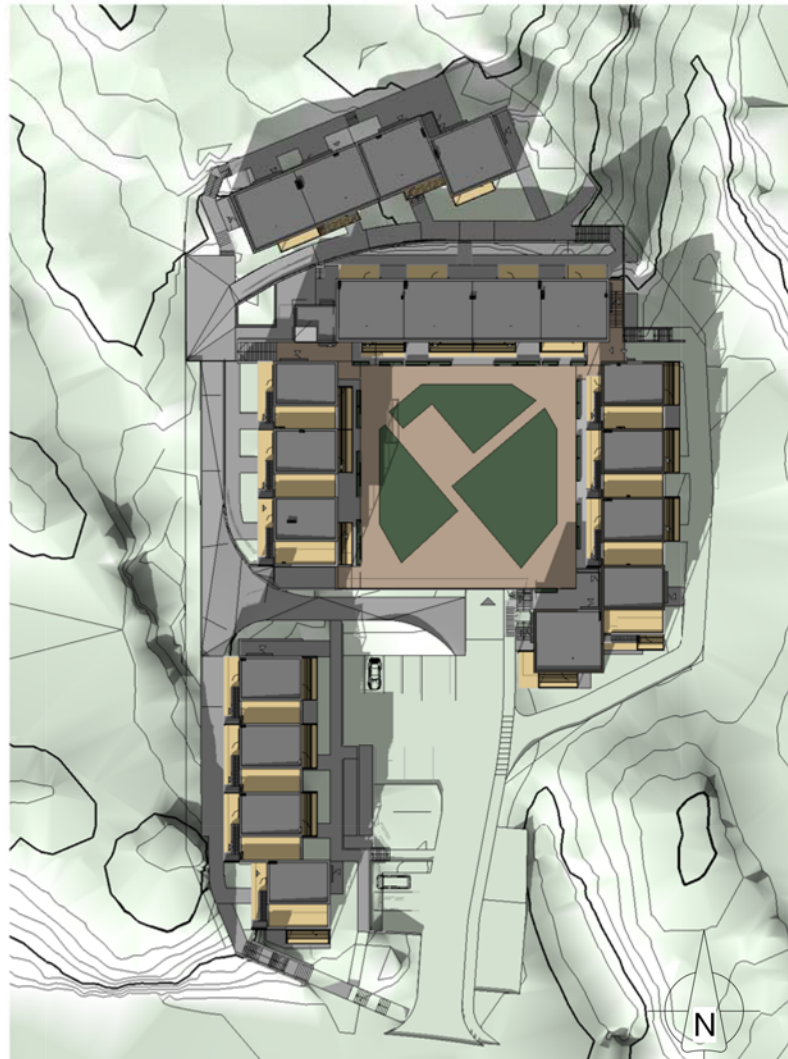
## Vedlegg

- Situasjonsplan med sol/skygge for «dagens» -og ny situasjon
- Terrengsnitt/bygningssnitt som viser omfang av endring

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

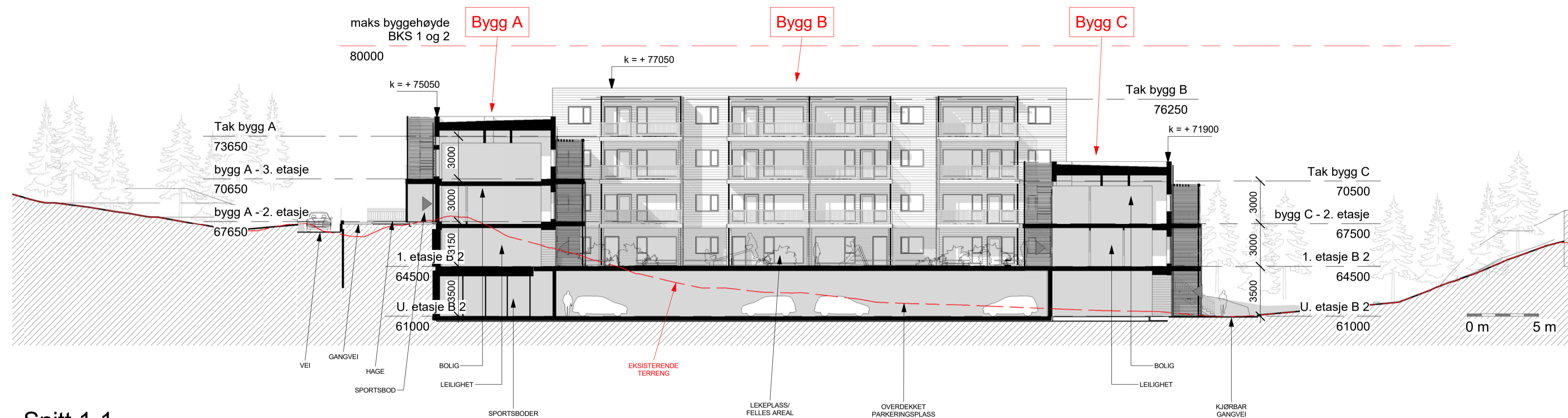
**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: post@arkbc.no



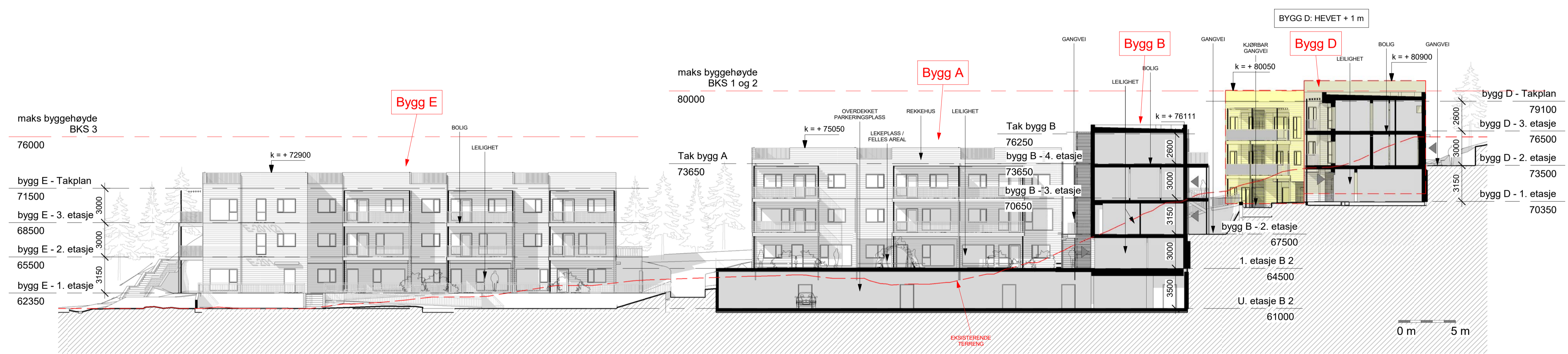
2 B8 - 20. mars kl. 15  
1 : 1000

2 B8 - 20. mars kl. 15  
1 : 1000

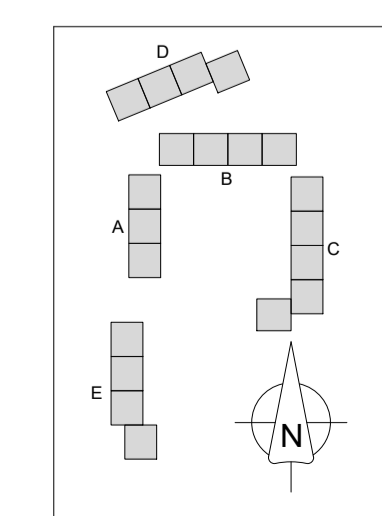
REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
A2-Lonstunet B8		<b>ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b> HAGELLIA 6 · 5914 ISDALSTØ TELEFON 400 41 614		
PROSJEKT-NR:	15015			
TEGNET AV:	MH			
KONTR. AV:	PJC			
ARKSTØRRELSE:	A3	TILTAKSØVER:	Orion Prosjekt AS	
MÅLESTOKK:	As indicated	GNR. / BNR.:	188 / 775	
DATE:	23.02.18	PROSJEKTNAVN:	Lonstunet	
FOR SØKNAD				
TEGNINGSNUMMER:	TEGNINGSNAVN:		REVISJON	
A3-194	B8 - Soldiagram 20. mars			



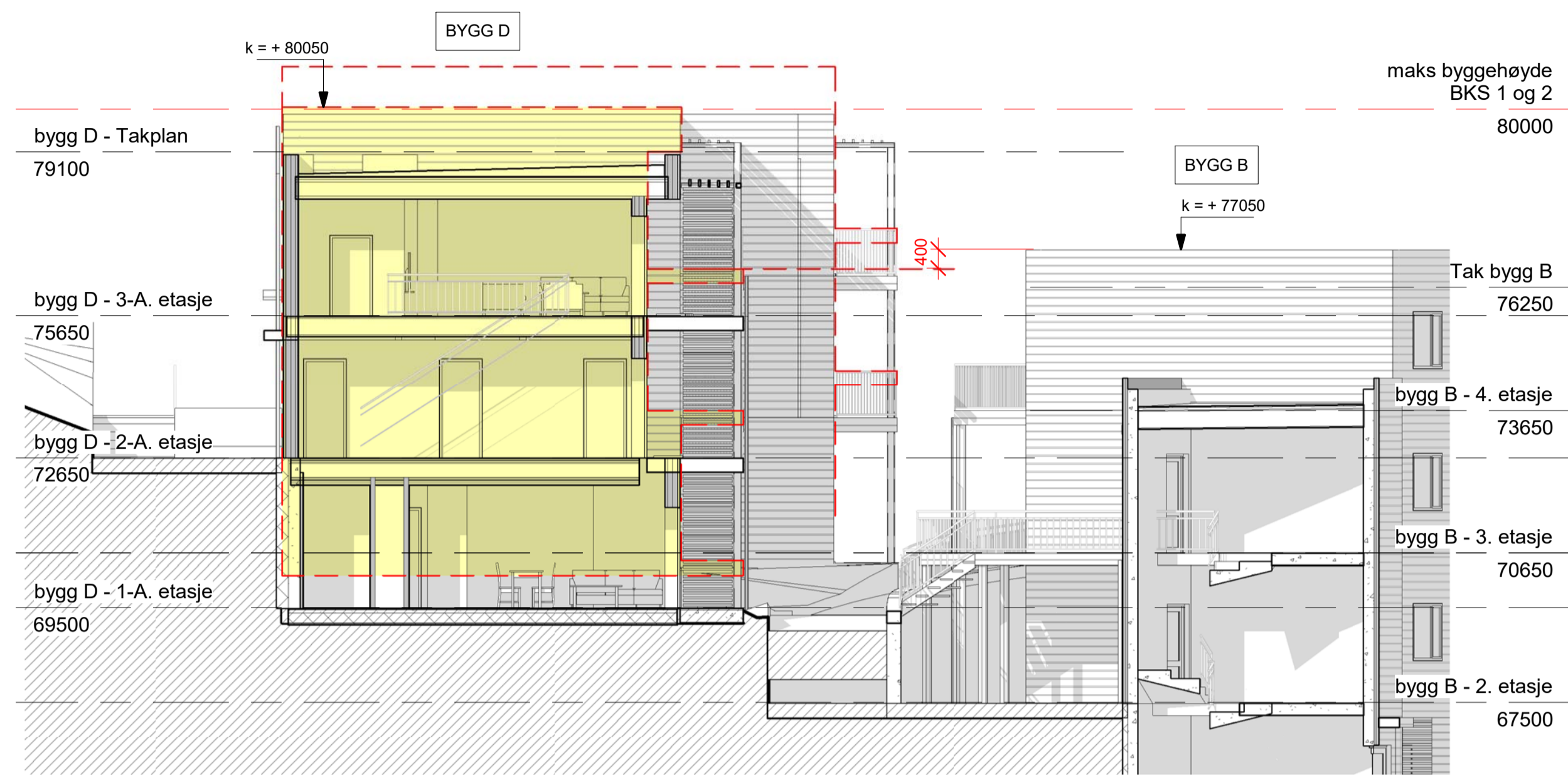
1 Snitt 1-1  
1 : 200



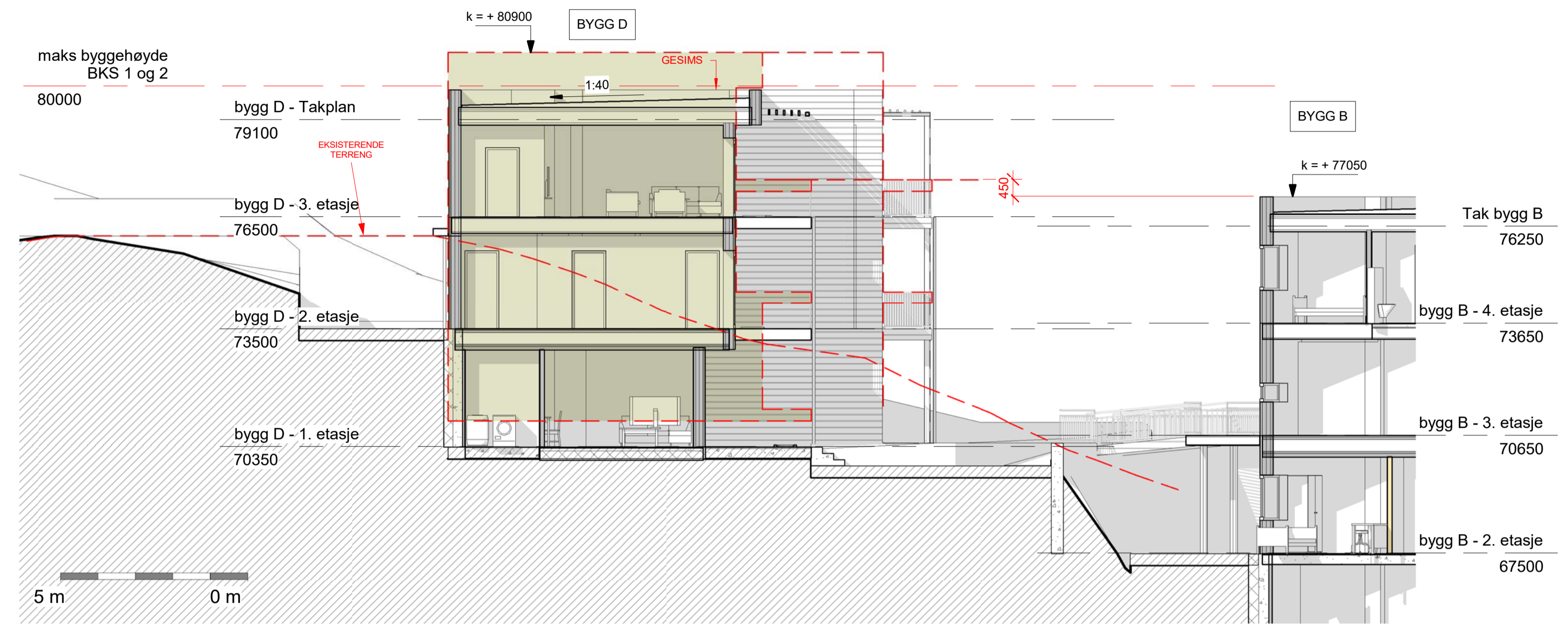
2 Snitt 2-2  
1 : 200



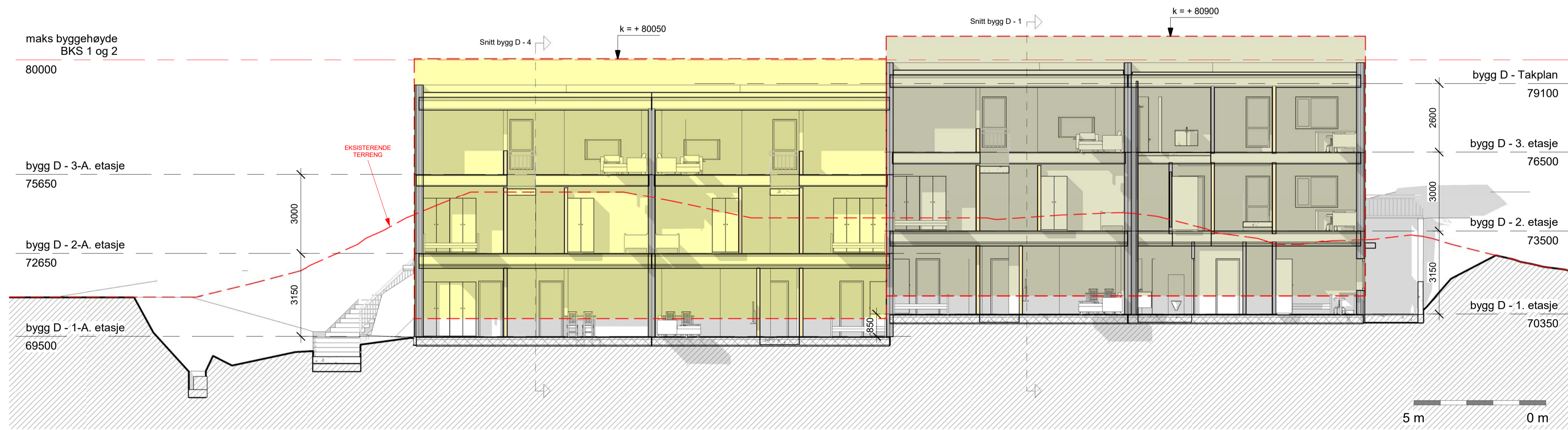
REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
A2-Lonstunet B8		ARKITEKTKONTORET		
PROSJEKTOR: 15015		<b>BØRTVEIT &amp; CARLSEN</b>		
TEKNIKUM: MH		HAGELLIA G. 5914		
KONTOR: PJC		ISDALSTED		
AVANTURVÅR: A1		TEKNIKUM: Orion Prosjekt AS		
INSTRUKTØR: As indicated		DRG. / ARK.: 188 / 775		
DATE: 23.02.18		PROSJEKTNUMMER: Lonstunet		
FOR SØKNAD		TEGNINGSNUMMER		
A2-401		Snitt B8		



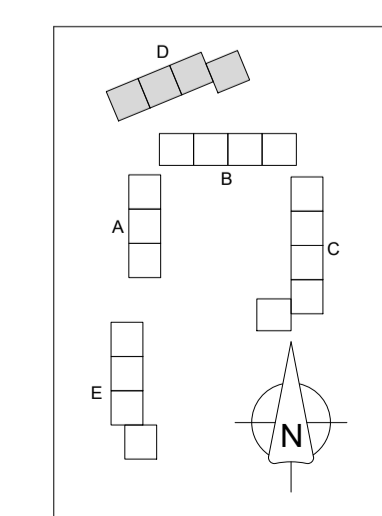
1 Snitt bygg D - 4  
1 : 100  
BYGG D: HEVET + 1 m



2 Snitt bygg D - 1  
1 : 100  
BYGG D: HEVET + 1 m



3 Snitt bygg D - 2  
1 : 100  
BYGG D: HEVET + 1 m



REV.	DATE	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
A2-Lonstunet B8		ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN		
PROSJEKTNR: 15015		HAGELLIA G. 5914		
TEKNETAV: MH		ISDALSTED		
KONTR. AV: PJC		TELEFON: 400 41 614		
AVSTAMPET: A1		TEKNEBOK: Orion Prosjekt AS		
INNEHOLD: As indicated		SHR./MÅL: 188 / 775		
DATE: 23.02.18		PROSJEKTNR: Lonstunet		
FOR SØKNAD		TEGNINGSNOMMER		
TEGNINGSNOMMER		TEGNINGSNOMMER		
A3-D-401		Snitt bygg D		