

Lindås kommune v/byggesak
Og naboar til gbnr 134/342 og 343

28.03.2014

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av ein 4 mannusbustad på tomtene gbnr 134/342 og 134/343

Vi søkjer om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppsetjing av ein 4-mannusbustad på området som omfattar gbnr 134/342 og 134/342.

Reguleringsstatus

Arealet er i høve plankartet i reguleringsplanen sett av til bustader. I reguleringsføresengene §2 heiter det: "Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder."

Førehandskonferanse

Vi har vore i førehandskonferanse med administrasjonen i kommunen 25.09.2013. I høve referatet frå møtet vurderer administrasjonen området som areal for einebustad, vidare at einebustad kan ha utleieeining. Oppføring av 4-mannusbustad vil krevje dispensasjon. Ein dispensasjon vil bli vurdert opp mot føresegnene i kommuneplanen. I referatet heiter det og at "knallgode prosjekt hvor kvalitet fremgår, som "positivt bidrar" til omgivelsene, vil kunne fremmes med positiv innstilling".

Vår vurdering av området og planen.

Nærområdet til tomtane er bebygd med både einebustader, einebustader med utleieeiningar og tomannsbustader. Reguleringsplanen syner areal avsett både til einebustad, tomannsbustader og område med fleirmannsbustader. Ein rask oversikt på Nordhordlandskart/Se eiendom syner at mange av einebustadtomtene innan planen er bebygd med tomannsbustader (bnr 468,352, 324,323, 351, 321,322, 279,289, 341), tremannsbustad (bnr 339) og 4 mannusbustad (bnr 362). Ein del einebustader er registrert med 3 bueiningar (t.d 214, 347).

I høve byggutforming i nærområdet er det bygd ulike typar, t.d takutforming er det både valm, saltak, saltak med ark(er), vinkelhus. m.v. Når det gjeld møneretning har ein stort sett halde seg til planen (møne langs terreng). Dei næraste bustadene er horisontaldelte tomannsbustader i to høgder.

Einebustad

Våre tomtar høver til bygging av einebustad, men beliggenheiten midt i denne noko inneklemt "dalen" gjer at området er mindre attraktivt enn t.d areal meir vest i planen. Reguleringsplanen er frå 1985, at det ikkje har vore bygd på desse i utgangspunktet sentrale tomtene tilseier det same. Kostnaden ved å setje opp einebustad etter dagens krav og ønskjer, gjer at husbyggjar ser mykje meir på beliggenheit- innsyn, utsikt og

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Gjervik Ytre
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad:
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

solforhold enn tidlegare. Dette og med tanke på eventuelt sal av bustaden seinare. Ein betalar heller noko meir for betre beliggenheit.

I dag ønskjer ein gjerne og ei meir individuell formgjeving av bustaden, dette kan medføre at heilskapen i området t.d valma tak, vert uroa av ønskje om funkis-stil

Typografien gjer og at det vert kostbart grunnarbeid for å få desse tomtene opparbeidd som enkelttomtar i høve dagens ønskjer til uteområde (flatt og lettstelt). Skal ein ha større utleigeeining i underetasje, vil utearealet framom huset ofte "tilfalle" utleigeeiningen, noko som er lite attraktivt.

Tomtene er kvar for seg heller ikkje spesielt store (695 m² og 637 m²). I høve oppsetjing av einebustad med utleige og garasje, vert BYA bygg gjerne 200 m². + biloppstilling 36 m². Tomteutnytting vert då ca %BYA=37 for den minste tomta, noko som er relativt høgt.

4-mannsbustad

Vi ønskjer å slå saman dei to tomtene for å føre opp ein 4mannsbustad. Løysinga gjer at ein kan sjå området under eitt og skape ei god heilskapsløysing.

Tomteutnytting

I reguleringsplanen er det ikkje sett krav til tomteutnytting, eller krav til uteopphaldsareal. For å kunne gje eit inntrykk av utnytting av tomta vel vi likevel å setje opp følgjande:

Dei samanslåtte tomtane vil ha eit areal på om lag 1332 m². Av dette vil bustadbygget har BYA ca 180 m², bod 20 m² + parkering 6x18=108m², total BYA 308 m². Dette gjev ei tomteutnytting på %BYA= 23.1. Restarealet vil då vere 1024 m². Berekna uteopphaldsareal vil vere kring 800 m², det resterande arealet på ca 200 m² vil vere areal til avkjøring og areal for tilkomst til bustadene. Ser ein til kommuneplanen for Lindås, slik administrasjonen ønskjer, er det krav om 200m² uteopphaldsareal pr eining for tomannsbustader. Ein 4-mannsbustad skulle då totalt ha 800 m² uteopphaldsareal, noko vi tilfredstiller her.

Bygget er planlagt med BYA bygg inkl bod på ca. 200 m². + biloppstilling. Dette vert om lag halvparten av BYA for to einebustader med utleige. Den visuelle belastningen i området/dalen vil då verte vesentleg betre med ein 4mannsbustad sett opp mot 2 einebustader.

Ved å trekkje bygget nært den nordlege grensa, vil dette og medføre ei betring av den visuelle belastninga på området, kontra 2 einebustader plassert i samsvar med plan, som vi kunne gje ei trongare løysing i "dalen". Omsøkt løysing vil og gjere at naboar vil tape minst mogleg utsikt, innynstilhøve til dei eksisterande bustadene vert og vesentleg betre.

Slik parkeringsløysinga er planlagt, rett ved felles innkjøring, vil dette krevje minst mogleg av utearealet. Det vert lagt opp til 6 plassar for parkering i samsvar med føresegnene til fellesparkering.

Uteopphald

Det totale uteopphaldsarealet vil vere om lag 800 m². Vi legg opp til at dei store uteopphaldsareala/leikeområda vert liggjande mot dei eksisterande naboane. Dette er gjort for å ta omsyn til dei som allereie er etablert i område, men samstundes for å leggje til rette til felles leik/bruk av desse områda, både for alle i bustaden men også for sambruk av andre i "dalen". Dersom grøntområda vert liggjande rett framføre bustaden, vil dette

gjere området meir privatiserande, og (delar av) slike fellesområde har ein tendens til å verte "beslaglagt" av dei som bur i 1 høgda.

Uteareala vil ha ulike kvalitetar, både flate/lett skrånande areal, og meir skrånande areal. Dette vil kunne leggje opp til ulike aktivitetar både for liten og stor. Mesteparten av areala vert grøntareal, men areal mellom bod og bustad vil vere med fast dekke, for t.d trehjulsykkkelkjøring. Vi legg opp til tilgjengelegheit/tilkomst til bustadene, parkering og uteområder i samsvar med intensjonen i TEK10. Det vert <1:20 tilkomst til leikeareala i aust og vest.

Terrengtilpassing.

Terrenget på tomtane er utfordrande, frå +41 til + 51moh. (søraust-nordvest). Dette medfører ein del terrenginngrep. Vi meiner dette er løyst på ein god måte, med plassering av bustad og bod på kote +45, terrengmur med høgd ca 1m bak bustad, og terrengtilpassing av uteområda rundt bygningen, samt parkering som i stor grad føl den naturlege hellinga frå vest mot aust framfor bustaden. Bustaden er plassert langs kotene, som gjev den beste løysinga i høve terrengtilpassing.

Bustaden

Vi har vald eit tradisjonelt type bustad i to høgder som vi meiner vil passe godt inn i omgjevnadene også i høve dei kringliggjande bustadene.

Bustaden vil ha ei utforming som liknar nabobygga (tomannsbustader), i to høgder og med valma tak med ca 22gr. Breidda på bygget vert om lag som desse bygga (9m/-9,5m). Lengda noko større (18m/-14-15m). Bodbygg vil også få valma tak.

Terrasser og balkongar på framsida av bygget vil naturleg bryte den største synlege fasaden. På vestsida vil mur mot terreng og terrenget bryte fasaden, gje eit positivt element. På same måte vil austsida opplevast positiv med trapp og lågare bodbygg som vil dempe inntrykket av galvveggen. Baksida vil i liten grad vere synleg for andre, men her vil terrengmur og terrenget bak kunne gje ein positiv oppleving av fasaden.

Dialog med naboar

Vi har vore i kontakt med dei næraste naboane som vert berørt av tiltaket. Dei fleste ser klart føremona med denne heilskapsløysinga, som vil gje vesentleg betre buforhold enn med oppføring av einebustader med utleige i samsvar med plan.

Konklusjon

Etter planlagt løysing vil bygg og området framstå som heilskapeleg, dempa i høve omgjevnaden og utan større siluettverknad i høve fjern og nærverknad. Bygget vil ha mønehøgd lågare enn mellom anna nabobygg på bnr 282, 325 og 344. Løysinga vil gje eit meir ope landskap i dalen enn planen legg opp til.

Vi vonar at kommunen etter dette vurderer tiltaket som eit kvalitetsprosjekt som bidreg positivt til omgjevnaden, og at vil ha eit positivt utgangspunkt ved vurdering av søknad om dispensasjon.

Dispensasjon.

Det vert jf. PBL 19-2 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av 4mannsbustad som nemnd over. For å få dispensasjon etter PBL §19-2 er det eit vilkår at omsynet bak reglane det vert dispensert for ikkje vert vesentleg sett til sides. Vidare lyt

fordelen ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene. Det som og kan vere viktig er det ikkje kan gjevast dispensasjon når omsyna bak reglane framleis gjer seg gjeldane med styrkje.

Det vert søkt om dispensasjon til å føre opp ein 4mannsbustad på to tomter. Tomtene er i utgangpunktet vurdert som tomter til einebustader eventuelt med utleige. Vi meiner løysinga som ligg føre vil gje desse:

Føremona:

- Heilskap for totalområdet, bygg og terrengtilpassing, parkering og uteområder
- Mindre visuelt belastande enn 2 einebustader med utleige, opnare landskap
- Betre løysing for eksisterande naboar- utsikt/innsyn
- Mogelegheit for fellesskap på uteområda, også for naboar
- Samla utbygging i høve tid, området vert ferdig utbygd.
- Byggutforming i samsvar med dei kringliggjande bustadane- heilskap for området
- Bruk av bustadane i samsvar med kringliggjande bustader ("leilighet" i tomannsbustad)
- Vil ikkje gje auka trafikkbelastning i høve einebustader med utleige
- Vil ikkje gje større personbelastning i området i høve einebustad med utleige

Ulemper: tiltaket er i utgangpunktet ikkje i samsvar med intensjonen i planen.

Intensjonen i planen viser at dette området og elles i store delar av planen i utgangpunktet skal byggjast med einebustader. Likevel står det i føresegna §2 at: *Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.*"

Til dømes opnar etter vårt syn opp for ei vurdering av kvart område. Dersom det var heilt eintydig at det innan planen berre skulle byggjast hus slik kartet viser, ville teksten vore annleis, (t.d.. *skal byggjast ut med bustadhus slik planen viser*).

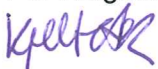
Når vi ser på utbygginga som har vore innan planen i dag, kan det sjå ut som at ein har nytta seg av *til dømes* mange høver, jf. oppteljinga over, med 6 tomannsbustader, 1 tremannsbustad og ein 4-mannsbustad på tomter for einebustader.

Med dette som bakgrunn meiner vi at om §2 gjev retning om einebustad på desse tomtene, vil denne regelen ikkje lenger gjere seg *gjeldande med styrke* jf. PBL§19-2.

Likeeins vil kravet om likehandsamning kunne gjere seg gjeldande her, dvs at nokonlunne like saker skal kunne handsamast likt innan same plan. Vi viser mellom anna til at det ser ut til å vere bygd 4mannsbustad på ei einebustadtomt innan planen (bnr 362, tomtestorleik 919 m²).

Vi meiner etter dette at dispensasjon frå planen ikkje medfører at omsynet bak føremåla i planen vert sett til sides. Vidare at fordelane ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. Reglane vi ber om dispensasjon frå framstår ikkje lenger med same styrkje. Dispensasjon jf. pbl §19-2 kan dermed gjevast.

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as



Kjell-A. Reigstad
Ansvarleg søkjar