

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
18.03.2019

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 137/203, M. FL. I LINDÅS KOMMUNE – FELT BK05

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 137/203 i Lindås kommune. Tiltaket består i oppføring av 8- mannsbolig i felt BK05 i Sundeheim boligfelt.

Søknadspliktige rekkefølgekrav (infrastruktur) er omsøkt og godkjent i egen sak.

Tiltakshaver er Bolig og Eiendom AS.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende plan er reguleringsplan for Sundeheim i Isdalstø, planid. 1263-201103. Arealformålet er boligbebyggelse mm.

Bygget oppføres i det vesentlige som forutsatt og i tråd med reguleringsplan.

2. Naboforhold:

BK05 er nabovarslet i henhold til naboliste fra Lindås kommune. Det foreligger ingen merknader. Det er innkommet en melding fra nabo på gbnr. 137/151 som er nærmeste nabo til BK05 i sør. Merknaden går på at tomten vil få dominerende bygninger fra sørvest til nordøst og at en ikke kan akseptere at bygget blir høyere enn forutsatt i plan.

Våre kommentarer til merknadene:

Vi kan ikke se at nabo skulle oppleve særlig reduserte siktforhold eller oppleve særlig økt sjenanse ved at det gis dispensasjon i saken. Byggets høyde opp tom. takterrasse er godkjent i plan. Heishuset utgjør en relativt beskjeden del av totaliteten. Nivåforskjellene i terrenget tilsier at nabo ikke vil få særlig innsyn fra bygget. Heissjakten i seg selv gir intet økt innsyn/utsyn. Dersom en hadde tatt denne bort, ville fortsatt takterrassen ligget der, i tråd med plan, med samme grad av innsyn/sjenanse. Heishuset vil faktisk delvis bryte disse siktsonene til beste for naboer. Basert på dette kan ikke nabomerknaden tas til følge.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra krav til maksimal høyde, da bygget blir noe høyere enn planlagt på grunn av heissjakten. Dispensasjonssøknad er vedlagt, se B-1.

4. Utnyttingsgrad:

Utnyttingsgraden er knyttet til benyttet areal (BYA) og fremgår for hver enkelt bygning i området. Det vises i denne forbindelse til innsendte bygningstegninger. Det fremgår av disse

at de enkelte bygninger er innenfor tillatt grad av utnyttelse. I denne saken er utnyttingsgraden satt til 80% BYA. Vi er innenfor kravet. Se vedlegg A-1.

5. Byggehøyder

Tiltaket bygges i det vesentlige innenfor de byggehøyder som er angitt for BK05 i plan. Heissjakten blir noe høyere og det er søkt dispensasjon.

6. Vann og avløp:

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Det foreligger godkjent VA- rammeplan i saken. Ansvarlig VVS- foretak har sendt inn elektronisk søknad om sanitærabonnement. Det er sendt inn egen søknad om VA i forbindelse med søknad om VVA/infrastruktur.

7. Avkjørsel parkering og vei:

Avkjørsel, parkering og vei opparbeides i samsvar med reguleringsplan. Bygget får parkeringskjeller og parkeringsareal på terreng slik vist i situasjonsplan.

8. Uteoppholdsareal – LEIK

Det vises til rekkefølgekravene i pkt. 2.3.6. Dette vil være ferdigstilt innen det søkes om brukstillatelse for BK05. De rekkefølgekrav som er søknadspliktige er omsøkt og godkjent i egen sak.

Det følger av planens pkt. 3.2.5 at det skal være minimum 50 kvm. uteoppholds –og lekeareal per boenhet. Dette er ivaretatt gjennom felles avsatt areal til hvert av boligfeltene. Slik vi oppfatter reguleringsplanen er det ikke sagt noe om at det skal være ytterligere areal avsatt enn det som er vist i plankartet. Plankartet må i denne forbindelse anses bindende når det gjelder arealutnyttelse.

9. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. For andre ansvarsområder vises det til vedleggsgruppe G.

10. VA- rammeplan - utbyggingsavtale:

Det er ifølge opplysninger fra tiltakshaver avklart med kommunen at det ikke er nødvendig med utbyggingsavtale, jfr. krav i pkt. 2.4.1 da kommunen ikke skal overta noe av planlagt infrastruktur innen planområdet. Dette betyr at forutsetningen for utbyggingsavtale ikke lenger er til stede, noe som legges til grunn i saken.

Videre legges godkjent VA- rammeplan til grunn for utbygging av VA innen planområdet, jfr. krav i planens pkt. 2.4.2. Ansvarlig VVS- foretak har sendt inn elektronisk søknad om sanitærabonnement for samtlige boenheter i BK05. VA- rammeplanen følger vedlagt. Tilknytning til VA er godkjent i egen sak.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regard

Inge A. Johannessen

Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

www.arkoconsult.no