

Knarvik Aust - Langheiane B6

Søknad om dispensasjon i forbindelse
med søknad om rammetillatelse



KnaSen - nye boliger sentralt i Knarvik



4.. feb. 2015

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om parkering Regulering Knarvik Aust og detaljregulering Langheiane B6 og B7

Bakgrunn:

Tomtefelt Knarvik Aust, felt B6, ble kjøpt fra Lindås tomteselskap som en regulert tomt. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplanen for Knarvik Aust ble vedtatt i Lindås kommune den 21.5.2010 og er utgangspunkt for den detaljreguleringen som senere er utført. I parkeringsbestemmelsene for Knarvik Aust er vedtatt at den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Lindås kommune skal legges til grunn for utregning av antall parkeringsplasser. Det er videre oppgitt at felt B1 og B2 skal ha 1,4 plasser per boenhet. Felt B8-B10 skal ha 1 plass under bygg + 0,4 plasser per 100 m² BRA. Det vil si litt i underkant av norm for disse 4 nabofeltene til det området vi regulerer.

I senere utformet planskildring til detaljreguleringsplanen for felt B6 og B7 (plan-ID 1263-201003) skriver reguleringsarkitekten at det «I følge vedtektene til bygningsloven for Lindås kommune skal det vera 1,5 plass per husvære».

Dette samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanen.

Dispensasjonssøknaden for B6 omfatter følgende to punkter i reguleringsbestemmelsene for Langheiane:

« 3.5.1 Parkeringshusa for felt B6 og B7 skal liggje innanfor områda for bustadformål. Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per bueining.»

«4.4.1 F_PP1er felles gjesteparkeringsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.»

Under vises et utsnitt av den illustrasjonen som fulgte reguleringssaken (vi har på illustrasjonen tatt vekk det parkeringsarealet som Fylkesmannen anmodet om å fjerne). Endelig prosjekt for rammetillatelse er planlagt med basis i den viste planen.



Det har oppstått en feil i reguleringsbestemmelsene for B6 og B7. Reguleringsplan for Knarvik Aust tillater 1,5 plasser per boenhet. Det har oppstått et avvik fra dette i reguleringsbestemmelsene til detaljreguleringsplan.

Prosjektet får nøyaktig samme utforming som før. Det som bygges under bakken vil ikke vises for naboer og omgivelser. I forhold til illustrasjon (utomhusplan) som ligger ved saken har det blitt gjort en endring ved at p-plass ved rekkehus er tatt vekk. Det betyr at området vil framstå som mer grønt enn vist i illustrasjon reguleringsplan. Arkitektene har i tegninger og arealberegninger som har vært benyttet i planfasen benyttet 1,5 plasser per boenhet, det var jo det som var forutsetningen.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) sier følgende om dispensasjon: *«Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesse.»* Dette kan leses slik at det ikke er nødvendig å nabovarsle søknad om dispensasjon i dette tilfellet, men Lindås kommune anbefaler oss å gjøre det. Derfor nabovarsler vi.

Sammendrag av søknad om dispensasjon

Det har oppstått en utilsiktet feil i reguleringsbestemmelsene om parkering for Langheiane B6. Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsene om utvendig og innvendig parkering (punkt 3.5.1 og 4.4.1. i reguleringsbestemmelsene).

Det blir fortsatt slik at parkeringshus for felt B6 og B7 ligger innenfor områdene for boligformål, men at parkeringsplasser i underetasje endres til minimum 1 plass per boligenhet. Det skal samlet være minst 1,5 plasser per boenhet på utvendig parkering og i parkeringshus. Dispensasjonssøknaden medfører ingen synlige endringer i utformingen av prosjekt med utomhusanlegg i forhold til vedtatte planer.

Det er med dette dokumentert at 1,5 p-plasser per enhet er i samsvar med overordnede planer og i samsvar med det andre som bygger i større skala i nærområdet nylig har fått godkjent. Den omsøkte dispensasjonen vil medføre at det på B6 bygges med minst samme antall parkeringsplasser som det andre har fått godkjent i tilsvarende prosjekter like i nærheten.

Evt. merknader til dispensasjonssøknaden sendes oss innen den 18.2.2015.

Bergen den 3.2.2015

Erstad & Lekven Utbygging AS

Dag Dalland

Søknad om dispensasjon for avkjørsel for gangveg og brannkjøretøy Rammetillatelse - Detaljregulering Langheiane B6 og B7

Bakgrunn

Det er utarbeidet arealkart for detaljreguleringsplanen for felt B6 og B7 (plan-ID 1263-201003). Dette kartet ligger tilgjengelig på nett. Utover dette viser vi til illustrasjon/situasjonsplan som har fulgt saken. For å gjøre saken lettere å forstå har vi laget utsnitt med sammenstilling av disse to planene. Det er reguleringsplanen som er bindende. På illustrasjonen er vist en gangveg som også skal kunne benyttes som tilkomst for brannbiler. Den vil normalt være avstengt, men må være kjørbart i tilfelle brann. Vi har nå søkt om rammetillatelse for prosjektet og i den forbindelse har vi fått en merknad fra Lindås kommune. De mener at avkjørsel til gangvegen skulle vært vist på selve plankartet, det er ikke nok å vise det på illustrasjonen. Derfor pålegges vi å søke om dispensasjon for denne avkjørselen.

Utsnitt av reguleringsplan



Rød pil: Viser hvor avkjørsel skal være

Utsnitt av illustrasjonsplan



Blå pil: Viser kjørbart gangveg

Ulik målestokk

Dispensasjonssøknad, avkjørsel:

Gjelder for søknad om rammetillatelse for prosjektet. Det søkes med dette om aksept for avkjørsel slik vist på illustrasjonsplan. Avkjørselen skal brukes som adkomst til gangveg, men må dimensjoneres til bruk for utrykningskjøretøy i tilfelle brann.

Evt. merknader til dispensasjonssøknaden sendes til oss innen den 18.2.2015.

Bergen den 3.2.2015

Erstad & Lekven Utbygging AS

Dag Dalland

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Lindås	188	769	Lonsvegen, 5914 ISDALSTØ	ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

Det varsles herved om

Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.	bolig garasje

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter
Begrunnelse for dispensasjon: Se redegjørelse. Vedlegg B1 Parkering og Vedlegg B2 Avkjørsel

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Langheiane felt B6 og B7

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Mobiltelefon
Dag Dalland	elu@erstad-lekven.no	91542136

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS	Paradisalléen 8, 5232 PARADIS	elu@erstad-lekven.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Kvittering for nabovarsel	C	
Annet	Q	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om parkering.
Annet	Q	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om avkjørsel for brannbil.

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Ansvarlig søker

Dato 4.2.2015

Signatur 

Gjentas med blokkbokstaver

DAG DALAND

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Lindås	188	769	Lonsvegen, 5914 ISDALSTØ	ERSTAD & LEKVEN UTBYGGING AS

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 770
Orion prosjekt, Adresse Postboks 449 Nesttun, 5853 BERGEN

☒ Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1531 9NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 771
Orion prosjekt, Adresse Postboks 449 Nesttun, 5853 BERGEN

☒ Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1532 2NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 771
Lindås Tomteselskap AS, Adresse Hagellia 4, 5914 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1533 6NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 793
Lindås Kommune, Adresse Felles mottak Kvernhusmyrane, 5914 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1534 0NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 785
Elisabeth Sterri Fjell, Adresse Postboks 171, 5903 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1535 3NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 785
Roy Erik Veland, Adresse Postboks 171, 5903 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1536 7NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 783
Kjetil Mjøs Soltveit, Adresse Langheiane 24, 5914 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1537 5NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 783
Renate Mjøs Soltveit, Adresse Langheiane 24, 5914 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1538 4NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 768
Lynghagen Borettslagt, Adresse Postboks 1947 Nordnes, 5817 BERGEN

☐ Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: Denne del klistres på kvittering
RA 0224 1539 8NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabo/eiendom

Lindås kommune, Gnr. 188, Bnr. 797

Velforeninga B3 B5 i Langheiane, Adresse Postboks 171, 5903 ISDALSTØ

☒ Varsel er sendt rekommandert

Poststedets reg.nr.:

Denne del klistres på kvittering

RA 0224 1540 7NO

☐ Varslet er mottatt

☐ Samtykker i tiltaket

Dato: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Signatur: _____

For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____

10

Sign.

BS

124707

Dato:

04.02.15