

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Bygg Prosjekt AS

Adresse:
Møllendalsbakken 2 A
5009 BERGEN

Telefon 55 27 71 50

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 92 24 38 55/92 84 19 62
Bank 9524 05 08703
Org nr No 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgivning
Arkitektfjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister
Deling av grunneiendom

Bergen den:

30.06.15

Saknr. 2013/3499. Hilland, Felt 6. Bolig 30- 34, Nybygg bolig og felles garasje.
Hilland Vest, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

Dette tiltaket er tidligere omsøkt med AS Arkiton som ansvarlig søker og prosjekterende. Som kjent har tiltakshaver Alversund Utvikling AS og AS Arkiton avsluttet sitt samarbeid, og ByggProsjekt AS er engasjert av tiltakshaver som ansvarlig søker og prosjekterende for tiltaket.

I tidligere dialog med bygningsmyndighetene i denne saken, har vi forstått det slik at Plan og Byggesak i Lindås kommune anser at opprinnelig søknad har en del mangler. Av denne grunn er vi anmodet om å utarbeide komplett ny søknad, fremfor å supplere eksisterende søknad.

Vi antar at det er pga. mangler i søknaden sammen med manglende igangsetting for utenomhus-anlegg som er årsaken til at Lindås kommune ikke har tatt opprinnelig søknad til behandling.

Denne søknad omhandler:

Søknad om tillatelse i ett-trinn omhandler følgende forhold:

- Oppføring av rekkehus i 2 etasje med 5 boenheter og underbygget felles garasje, samt tilhørende installasjoner og anlegg.
- Søknad om dispensasjoner fra gjeldende planbestemmelser.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av *Hilland Vest, del av gnr. 134 bnr 4, Bebyggelsesplan felt 6*. Omsøkte tiltak er i samsvar med formål i plan, men krever dispensasjon fra planbestemmelsene for å kunne gjennomføres

Generell beskrivelse av tiltaket:

Planlagt tiltak omhandler rekkehus med 5 boenheter underbygget med felles garasjeanlegg med parkering for 24/26 biler. Garasje utføres i plasstøpt betong, med åpninger for ventilasjon med spileverk av tre eller aluminium.



Rekkehusene utføres med tradisjonelle yttervegger i tre, og trekledning varierende som stående kledning, tradisjonell liggende kledning og listekledning. Fargetilpasset listverk, membrantekking på tak med tilhørende beslagføring, og rekkverk på balkonger, altaner og garasjedekke utført i glass og metall.

Antall parkeringsplasser oppfyller krav til parkering gitt i bestemmelser til plan.

Universell utforming/tilgjengelig boenhet:

Omsøkte tiltak har ikke atkomst som oppfyller kravene til universell utforming, krav til atkomst for tilgjengelig boenhet. Boenhetene har heller ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at det er ikke krav til tilgjengelig boenhet. Bad/toalett i 1. etasje oppfyller kravene til tilgjengelig toalett.

Dispensasjon:

Bygningenes utforming samsvarer ikke med bygningskropper angitt i bebyggelsesplan. Planlagte tiltak er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan og bygningsloven

§ 12 – 4 Rettsvirkning av reguleringsplan

Utforming av bebyggelsen samsvar ikke med bestemmelser og plankart (Bebyggelsesplan)

Utforming og størrelse på bygningskropper i bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Utførelsen av bygningskropper for bolig 30 – 34 avviker fra utforming i bestemmelser og bebyggelsesplan.

Gjeldende plan og plankart har strenge bestemmelse for utforming av bebyggelsen i feltet. De aktuelle boligene skal i utgangspunktet bestå av 5 bygningskropper med mål 7 x 8 m. Planlagte tiltak er i strid med disse bestemmelsene ved at det er planlagt utkragete balkonger mot sør og bodtilbygg med altan mot nord.

Dispensasjoner må hjemles i Pbl § 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.

Som nevnt tidligere, er størrelsen på boligene i Felt 6 i hovedsak begrenset til 56m² grunnflate for hver boenhet. Dette gir ett samlet BRA for hver boenhet på ca. 100 m², inkl. boder, altaner/balkonger mm. Erfaringen har vist at det etterspørres rimelige familieboliger med inntil 4 soverom i området. Det sier seg selv at det er utfordrende å løse dette innenfor en arealramme på 100m² BRA. Man har da valgt å planløse boligen med utenpåliggende balkonger og boder m/altan.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon kan være at feltet blir mer utbygget enn det som var forutsetning i planen, og at tilgjengelig uteoppholdsareal reduseres. Reduksjon av uteoppholdsareal som overbygges eller reduseres grunnet økt grunnflate på bygningene, kompenseres ved at arealene blir erstattet med balkonger og altaner. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være at boligene får atkomst til privat uteoppholdsareal fra oppholdsrom i 2. etasje (stue/kjøkken). Arealene som overbygges mot sør kan fremdeles nyttes til lek og opphold. Øvrige fordeler er at arealøkningen ved å legge sportsbod utenfor bygningskroppen benyttes til å øke antall soverom i boligen, slik at denne kan benyttes også av familier som samlet har fler enn 2 eller 3 barn.

Vi kan ikke se at ovennevnte avvik og endring i forhold til godkjent bebyggelsesplan er av ett slikt omfang eller størrelse at hensynet bak bestemmelsen eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Samtidig anser vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Vilkårene for å innvilge dispensasjon er derved til stede.

Arealregnskap:

Vedlagt søknad følger revidert midlertidig arealregnskap, hvor arealene for bolig 30 – 34 er endret etter endelig arkitekturprosjektering .

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet av AS Arkiton 17.12.12. Dispensasjon fra planbestemmelser for utvendige boder og balkonger er nabovarslet av AS Arkiton 18.9.13. Opprinnelig søknad er sendt inn innenfor ett-års fristen for nabovarsling av tiltaket, med supplerende varsling av dispensasjon, slik at vi anser at det ikke er behov for å varsle tiltaket på nytt.

Det er opplyst fra opprinnelig ansvarlig søker at det ikke er kommet merknader til varslet tiltak.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 41 962

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G. Njåstad
Arkitekt / konsulent