

ByggProsjekt AS

Att: Roy Njåstad

e-post: roy@byggprosjekt.no

Hilland 02.september 2015

Vi har mottatt nabovarsel for nybygg i Lindås Kommune, Hilland Vest, del av gnr 134 bnr 471 Felt 6 .

Bakgrunn:

Kommunen har gitt klarsignal for igangsetting av opparbeiding av uteareal og nå foreligger det byggesøknad som inneholder flere dispensasjoner.

Vi vil komme med følgende tilbakemelding til søknaden som foreligger:

- **Dispensasjon for av overskridelse av TU; Søknad legger til grunn arealutnyttelse på 46,6 % og grensen er 35% for området.** Vi har et inntrykk av hvordan bebyggelse og grøntområder/lek fordeles i feltet, men vi er usikre på hvordan det skal gjennomføres og detaljer ihht godkjent plan. For å kunne ta stilling til omfang av dette arbeidet ønsker vi å få tilsendt oppdatert plan for uteområde og bebyggelsesplan.

Lekeplass FL3 er i siste byggetrinn ferdigmeldt og godkjent som ferdig opparbeidet. men det kan se ut som om høyder ikke stemmer ikke med plan? Området egner seg ikke til lek eller lekeapparat slik det fremstår i dag. Grøntarealene i feltet fremstår som bratte skråninger og skrenter. I tillegg er gangveier også utført med stor helling så det store deler egner seg dårlig for hverken barnevogn eller sykling. Grøntområde/lek er viktige områder i et boligfelt og slik vi ser det er grøntområder bare dekket med et minimum på Hilland allerede. Spesifikt ønsker vi en avklaring for skråningen i felt FG6. Hvilken høydeforskjell er det mellom FgV6 og FGV7? Vil denne skråningen bli sikret med gjerder?

Vi ser at den planlagte utbyggingen skal gjøres på bekostning av et minimumuteområder, men vi ser det som en dårlig utvikling i feltet. Barn og voksne har behov for friområder/grøntareal/lek for å trives og sosialisere seg med andre og balkonger kan ikke kompensere for færre friarealer slik utbygger argumenterer for. Etter vårt syn kan ikke formålsbestemmelsene for Hilland settes til side for dette ønsket når ulempene er vesentlig større enn fordelene ved forslåtte tiltak.

Forsøk med 5-roms boliger har for øvrig vært testet av tiltakshaver tidligere da hus 25 i feltet ble omsøkt som bolig med 4 soverom og utvendig bod våren 2013. Denne dispensasjonssøknaden ble tydelig avslått fra kommunen, ref sak 2013/2322.

- **Parkering og vei:** Under generell beskrivelse av tiltaket i byggesøknaden er det beskrevet 24/26 antall garasjeplasser. For beboere i feltet hadde det vært fint med en total oversikt over parkeringsarealer og hvilken boenhet de er tiltenkt. Vi i hus 22-25 har midlertidig fått tildelt (presisert som grunnlag for ferdigattest/brukstillatelse) 6 parkeringsplasser i P3 og to utvendige plasser på P5. Det er videre tildelt to plasser til hver, til sammen 8 plasser, i P4 når garasjeanlegget er ferdig. Vi ønsker spesifisert hvilke plasser dette gjelder.

Vi har to parkeringsplasser på P5 (som lå til grunn for vår ferdigattest gitt feb. 2013). P5 har aldri vært opparbeidet! Status i dag er at de to plassene fortsatt ikke eksisterer, selv om ferdigattest ble gitt med bakgrunn i at de var ferdig opparbeidet for 22-25. Det samme gjelder for de midlertidige plassene (10 stk) for hus 17-21. Arealet hvor P5 og P6 består av sprengt fjell pr i dag og er delvis/noe avsperrert. Vi mangler 12 parkeringsplasser!

I søknadsprosessen beskriver Byggprosjekt at det ikke er behov for å opparbeide P7 i tillegg til P6 slik kommunen oppfordrer. Dette medfører at dagens situasjon ; 12 biler mangler parkeringsplass! Det er behov for en redegjørelse av totalt parkeringsareal/antall plasser og sikre dette for feltet slik at vi unngår kaos. Hvor mange gjesteplasser skal det være i feltet?

Vei 9 er tidligere ferdigmeldt og grunnlag for brukstillatelser som er gitt. Denne veien eksisterer ikke pr i dag. Hva er planen med dette? Skal vei 9 endres?

- **Bebyggelse og utforming:** Det er søkt om dispensasjon fra bygningens utforming som er angitt i bebyggelsesplan.

Husene i feltet på Hilland fremstår som svært tett bebyggelse med minimum tillatte avstand imellom byggene. Ved å endre utforming slik byggemelding viser vil det åpne for balkonger både foran og bak. Omsøkte utforming vil påvirke våre balkonger, uteområde og innsyn. Våre uteplasser var skjermet slik planlagt bebyggelse var utformet, men nå vil naboer bli «sittende oppå hverandre».

For øvrig venter hus 25 på sin utvendige bod (mangel fra overtagelse feb 2013) som ifølge tiltakshaver skal gjennomføres i garasjelegget. Vi ser det som en god løsning at boder legges i garasje, både praktisk for sykler og ski o.l. som skal inn og ut av biler. Bod tiltenkt hus 25 mangler på tegninger som er vedlagt byggesøknad, men det er fint om dette kan illustreres slik at beliggenhet i forhold til garasje plass blir tydelig.

- **Oppdaterte planer og tegninger.** Vi fikk oversendt nabovarsel-skjema, men for at vi skal ha mulighet til å sette oss inn i omsøkte byggesak ønsker å få tilsendt oppdaterte utomhus- planer og snitt som viser høyde på planlagte bygg sammenstilt med hus 22-25. Hus 30 og 31 i feltet vil muligens stjele utsikt fra rekken bak da de ligger fremst. Dette er ikke slik utbygger har lagt det frem for oss i prospekt og kjøpsavtale. Kote for ferdig gulv hus 22-25 er 23,0 (ihht godkjenning). Er høyder for planlagt utbygging ihht godkjent plan?

Vi ser at det er svært uheldig at det blir gjort vesentlige endringer i fortsettelsen av en utbygging der vi har lagt til grunn opprinnelige planer når vi har gjort våre investeringer. Ser frem til å motta ytterligere materiell slik at vi kan ta stilling til utbyggingen som planlegges og forventer at byggesaken ivaretar dette.

Med hilsen

For «Sameige 4 Vardar» som består av:

Sissel og Morten Smørdal

Helene Berg og Steinar Sjøvik

Stig Morten Kjørlaug

Norvald Gjellesvik

