

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
Arkitekttjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister
Deling av grunneiendom

Bergen den:

19.09.15

Saknr. 2015/2835. Hilland, Felt 6. Bolig 30- 34, Nybygg bolig og felles garasje.
Hilland Vest, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

Ved utarbeidelse og innsendelse av vår søknad hadde vi knyttet denne til tidligere innsendte søknad fra AS Arkiton i saknr. 2013/3499. Av denne grunn anså vi også at man kunne gjøre bruk av tidligere nabovarsling utført av AS Arkiton.

Lindås kommune har valgt å føre vår søknad som en ny sak, og ikke kople denne til saknr. 2013/3499. Vi har også fått tilbakemelding på at tiltaket med søknad om dispensasjon må nabovarsles på nytt. I tillegg er det noen mindre endringer som vi ønsker å få tatt med i behandlingen av søknad. For reguleringsmessige forhold, beskrivelse av tiltak mm, henviser vi til redegjørelse som fulgte søknad.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet 20.08.15. Kopi av gjenpart nabovarsel, kvitteringsliste og opplysninger som fulgte varsel til nabo følger vedlagt.

Endret utførelse garasje:

I opprinnelig søknad er garasje vist med utgang i gavlvegg mot vest. Her må vi erkjenne at det ikke er helt samsvar mellom tegning over garasje og innsendt utenomhusplan. Gangatkomst til garasje ville da måtte bli etablert på område som i utenomhusplan er vist som felles areal FG7. I tillegg måtte man benyttet areal avsatt post og søppel for atkomst.

Vedlagt følger reviderte plantegning for garasje og reviderte fasadetegninger for Bolig 30 – 34 med garasje hvor gangatkomst til garasje er flyttet frem på siden av kjøreatkomst. I tillegg utgår viste forstøtningsmur på gavlvegg mot vest. Samtidig er det gjort mindre endringer av åpninger for lufting av garasje på gavlvegg mot vest.

Vi anser endringene er av så beskjedne karakter at disse i meget liten grad, eller ikke berører naboenes interesser. Det søkes om fritak for nabovarsling for endringen med denne begrunnelse.

Endring ansvarsrett:

I opprinnelig søknad er det oppgitt at foretaket 123 Rør AS Org.nr. 990 143 595 påtar seg og søker om ansvar for PRO/UTF inn- og utvending sanitæranlegg. Senere har byggherre og tiltakshaver Alversund Utvikling AS engasjert Bergen og Omegn Rørinstallasjon AS Org. nr. 994 882 015 for prosjektering og utførelse av inn- og utvendige sanitæranlegg. Vedlagt følger søknad om ansvarsrett for fagområdet fra Bergen og Omegn Rørinstallasjon AS samt oppdatert gjennomføringsplan.

Dispensasjon:

Dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser er søkt og begrunnet i opprinnelig søknad.

Arealregnskap:

I arealregnskap som fulgte søknad, er det dessverre benyttet feil grunnlag for foreløpig beregning av areal for bolig 35 - 46. Vi beklager dette. Vedlagt følger arealregnskap med oppdaterte verdier for disse boligene.

Kommunens behandling av søknad:

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende planbestemmelser med hensyn til utforming av bygningskropper for boligene som er plassert oppå planlagt garasjeanlegg. Garasjeanlegget er utformet i samsvar med gjeldende planbestemmelser.

Dette er ett prosjekt som har dratt ut i tid, og utbygger er interessert i å komme i gang med arbeidene snarest mulig, spesielt for garasjeanlegg. Dette er blant annet begrunnet i krav om oppfyllelse av kjøpekontrakter.

Tomten er ferdig planert og klar til igangsetting av betongarbeider. Dersom søknad om dispensasjon må behandles i det faste planutvalget, eller det er andre forhold som medfører at kommunen må bruke noe tid på behandling av søknaden i sin helhet, ber vi om at søknader om ansvarsrett behandles og det gis igangsettingstillatelse begrenset til garasjeanlegg.

Nabomerknader:

Ved fristens utløp er det kommet 2 merknader til tiltaket fra hhv. Patrick Tvedt, Vardane 148, Arne-Helge Byrknes, Vardane 146 og Espen Kjenes, Vardane 168, samt "Sameige 4 Vardar" ved Sissel og Morten Smørdal, Vardane 158, Helene Berg og Steinar Søvik, Vardane 154, Stig Morten Kjørtaug, Vardane 156 og Norvald Gjellesvik, Vardane 152. Nabomerknadene følger vedlagt som vedlegg C-4 og C-5.

Under er våre kommentarer til merknader fra "Sameige 4 Vardar":

[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 minimum uteområder, 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.

I utarbeidet midlertidig arealregnskap er beregnet grad av utnyttning medtatt overflateparkering oppgitt til %BRA(TU)=46,6%. Slik bestemmelsene i gjeldende plan er utformet, skal ikke overflateparkering medtas i beregningsgrunnlaget. Vi har tidligere gjort utbygger og Lindås kommune oppmerksom på at det ikke er samsvar mellom tillatt antall boliger, størrelse på bygningskropper, etasjeantall, påkrevde garasjeanlegg og tillatt grad av utnyttning i feltet. Bygges feltet ut i samsvar med plankartet, vil tillatt grad av utnyttning bli overskredet. Dog vil ikke dette være aktuelt før man nærmer fullført utbygging.

Når det gjelder utforming av FL3, inngår dette i arbeidet i forbindelse med utenomhusanlegg i saknr. 2014/4545. Foruten oppfyllelse av rekkefølgekrav, har ikke utforming mm. av fellesarealer betydning for varslet og omsøkt tiltak.

Gangveg (FGV 7) til bolig 30-34 er planlagt med høyde cote + 19,8 som er i samsvar med plan og godkjent utenomhusplan. Vi må anta at FGV 6 er opparbeidet i samsvar med plan med høyde cote + 22,5. Hellning på denne skråningen vil da bli ca. 1:3 – 1:5, avhengig om man fører opp mur i bakkant av FGV7. Det er i utgangspunktet ikke krav til sikring av skråning med denne helning, men dette er ett forhold som må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Varslet tiltak legger ikke beslag på arealer avsatt til felles lek eller grønt/friareal. Det er søkt om dispensasjon for utforming av bygningskropper, og ikke tillatt grad av utnyttning slik som merknaden kan gi inntrykk av. Areal som balkonger osv. legger beslag på, må kunne betraktes som privat uteareal. Når privat uteareal på bakkeplan blir erstattet av privat uteareal på balkonger, kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Vi anser også at fordelene med å innvilge dispensasjon er større enn ulempene er etter en samlet vurdering, og vilkåret for å innvilge omsøkte dispensasjon er oppfylt.

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?

Oversikt over parkering i feltet fremgår av reguleringsbestemmelsene. Varslet og omsøkt garasjeanlegg P4 skal betjene bolig 17 – 21, 22 – 24 og 30 – 34, i alt 14 boliger. Garasje P4 er planlagt med 24 p-plasser, resterende parkering for å oppnå 2 plasser pr. boenhet skal dekkes av utvendig parkering P5. På spørsmål om hvilke plasser i P4 som skal tildeles bolig 22 – 25, må dette tas opp med utbygger eller andre som kan administrere fordeling av p-plasser. Kommunens oppgave i dette tilfellet er å se til at krav til parkering er oppfylt i samsvar med planbestemmelsene, noe som varslet og planlagt tiltak oppfyller.

Det pågår for tiden arbeider med å opparbeide feltet i samsvar med godkjent utenomhusplan, slik at samlet krav til parkering og rekkefølgekrav kan oppfylles. Dessverre vil dette arbeidet berøre beboere som allerede er flyttet inn i feltet. Det er/vil bli opparbeidet midlertidig parkering frem til utvending parkering P5 og P 6. Ferdigstillelse av Veg 9 inngår også i dette arbeidet. Vi har ikke klart for oss om det vil bli endringer av utført arbeid, men Veg 9 skal opparbeides i samsvar med godkjent utenomhusplan og gitte tillatelser.

Vi kan ikke se at vi i foreliggende dokumenter har kommunisert noe som skulle kunne tolkes dit hen at vi er av den oppfatning at P7 ikke skal bygges. Tvert i mot så er vi i gang med å planlegge garasje P7 med tilhørende boliger.

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 garasjeanlegget. 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 garasjeplass blir tydelig.

Innbyrdes plassering av boligene er fastsatt i plan, og plassering av bygningskroppene til varslet tiltak samsvarer med plan, foruten utvendig bod som inngår i dispensasjonssøknad.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at all bebyggelse som hittil er oppført i feltet har balkonger mot sør.

Planlagt altan på nordside av bolig 30 – 34 vil ha O.K Gulv ca. 22,7 moh. Uteareal på sørside av bolig 22 – 25 har høyde ca. 22,5 – 22,8, og balkonger ca. 25,8 – 26,0 moh. Slik vi ser det, vil det være begrenset innsyn til uteareal for bolig 22 – 25 fra bolig 30 – 34, og også fra planlagte balkonger til bolig 30 – 34. Uansett anser vi at man ikke er utsatt for mer innsyn i feltet enn det som må påregnes i tett bebygde områder.

For manglende utvendig bod for bolig 25 er vi kjent med at det foreligger ett rettsforlik som primært betinger en annen løsning enn etablering av sportsbod i P4.

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?

På forespørsel har vi oversendt kopi av komplett søknad med tegninger til nabo i bolig 22 – 25, slik at de ha kunnet gjøre seg tilstrekkelig kjent med tiltaket. ByggProsjekt AS kan ikke innstå for hva som er blitt kommunisert fra selger og dens representanter ved salg av bolig 22 – 25, men planlagte høyder for bolig 30 – 34 følger høyder fastsatt i plan.

Under er våre kommentarer til merknader fra Patrick Tvedt m.fl.:

- Ønsker å få et tydeligere kart i større format da det ikke er mulig å tyde det som står. Vi ønsker tydeligere informasjon som synliggjør gangveier, trapper, høyde på fellekleksplass FL3 og om det er noen støttemurer ved lekeplassen.
- Stiller spørsmål om det mangler garasjeplasser totalt for planlagte boliger? Pr dags dato har vi ikke noen gjesteparkeringer. Kan vi få en liste over hvordan parkering fordeles og hvordan gjesteparkeringer er plassert? Er det planlagt nok gjesteparkeringer? Og hva er kravet til gjesteparkering?
- Er planen å bruke den godkjente lekeplassen FL3 til parkering for naboer (hus 17-21)? Vi ønsker å så snart så mulig kunne benytte oss av lekeplassen. Er lekeplassen godkjent pr i dag? Ser ikke at lekeplassen er klargjort i henhold til planene slik vi har oppfattet det. Vår innstilling til at lekeplassen skal benyttes til parkeringsarealet er at dette er en dårlig løsning for vår del.
- Hva menes med inntill 6 parkeringsplasser? Hus 17-21 er 5 boliger, men hva med gjesteplasser under byggeperioden?

Ovennevnte merknader mener vi ikke har relevans til varslet tiltak, men berører den del av utbyggingen som omhandler utenomhusanlegg, og hvor det er gitt igangsettingstillatelse i sak 2014/. Vi har svart på ovennevnte spørsmål i e-post 08.09.2015 og oversendt kopi av godkjent av utenomhusplan. Vi har senere ikke mottatt kommentarer på vår e-post.

- Ved å bygge tettere som dispensasjonen viser vil dette gjøre at tilgjengelig uteoppholdsarealer reduseres for feltet. Dette ser ikke vi på som noe bra. Utbyggingen av feltet er allerede tett nok.

Er ikke enig med dispensasjons søknadene.

Naboer motsetter seg dispensasjonssøknad uten å begrunne dette nærmere. Vi opprettholder vårt syn og vår begrunnelse som fremkommer i søknad om dispensasjon.

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

