

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

Byggteknisk rådgivning
Arkitekttjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkkyndig ved tvister
Deling av grunneiendom

Bergen den:

28.10.15

Hilland Vest, Felt 6. Bolig 26 - 29, Nybygg bolig (rekkehus).
Vardane, 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.

Denne søknad omhandler:

Søknad om tillatelse i ett-trinn omhandler følgende forhold:

- Oppføring av rekkehus i 2 etasjer med 4 boenheter og tilhørende installasjoner og anlegg.
- Søknad om dispensasjoner fra gjeldende planbestemmelser.
- Søknad om dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår for Vatn og Avløp vedr. byggverks avstand til offentlige ledninger

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 4 boenheter. 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.

Terrengtilpasning:

Profiler / eksisterende terreng på fasader og snitt er høstet fra elektronisk kartmateriell via Gemini programvare. Kart i Sosi-format er kjøpt fra Lindås kommune i sommer. Vi ser av profilene at tiltaket krever nokså omfattende terrengtilpasning. Her må man ved vurdering av terrengtilpasningen ta hensyn til at plassering av boliger med tilhørende atkomst er fastsatt i plan både i horisontalplanet og vertikalplanet.

I tillegg kan det se ut som om masser som tidligere er deponert på byggetomten har lagt der så lenge at de er kommet inn i kartgrunnlaget.

Dispensasjon:

Bygningenes utforming inklusiv planlagte balkonger 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 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.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon kan være at feltet fremstår 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. 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.

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.



Avstand byggverk til offentlig ledning:

Plassering av planlagte tiltak er i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Imidlertid er felles/offentlige VA-ledninger i feltet lagt slik at avstand fra veggliv fasade øst for bolig 29 til ledninger er mindre enn 4 m.

Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra krav om avstand fra byggverk til offentlig ledning inntatt i Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp (Sanitærreglementet) i Lindås kommune for å kunne gjennomføres.

Det søkes om dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp for byggverks avstand til offentlig ledning, da minste avstand fra planlagt tiltak til offentlig ledning er 2,7 m. Det er planlagt kompenserende tiltak i form av fundamentering av tiltaket til fjell/under ledningsnivå for å sikre atkomst for fremtidig vedlikehold og reparasjon av offentlig ledning. Endelige krav til kompenserende tiltak vil bli gitt av Teknisk drift Lindås kommune.

Så langt vi har brakt på det rene, vil ikke en evt. dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår bli gitt med hjemmel i Pbl. § 19-2 *Dispensasjonsvedtaket*. Vi kan da heller ikke se at det er krav til nabovarsling av dispensasjon vedr. avstand til offentlig ledning. Subsidiært søkes det om fritak for nabovarsling, da vi anser det er åpenbart at dispensasjonen ikke berører naboenes interesser.

Arealregnskap:

Vedlagt søknad følger revidert midlertidig arealregnskap, hvor arealene for bolig 26 – 29 er endret etter endelig arkitekturprosjektering .

Nabovarsling:

Ved fristens utløp er det kommet 2 merknader til tiltaket fra hhv. "Sameige 4 Vardar" ved Sissel og Morten Smørdal, Vardane 158 , Helene Berg og Steinar Søvik, Vardane 154, Stig Morten Kjølau, Vardane 156 og Norvald Gjellesvik, Vardane 152, samt Camilla Danielsen og Espen Kjenes, Vardane 168, Aina Neverdal og Harriet Molland, Vardane 166, Anne-Britt Nerland Lilletvedt og Rune Lilletvedt, Vardane 162 og Linn Veronica Flataker og Aleksander Bredesen, Vardane 160. Nabomerknadene følger vedlagt som vedlegg C-5 og C-6.

Senere er det kommet ytterligere merknad på e-post fra Linn Veronica Flataker m.fl.. Selv om merknaden er mottatt 27.10, nær 6 uker etter nabovarsel er sendt ut, prosederer vi ikke på at merknaden er for sent innkommet. Dette fordi merknaden er fremsatt kort tid etter søker oversendt supplerende informasjon i forbindelse med merknad fra Espen Kjenes på vegne av Vardane 160 – 162 og 166 – 168. Flataker har opprinnelig sendt merknad til Lindås kommune, jf. e-post fra avdelingsleder byggesak i Lindås kommune datert 27.10.15. Merknader er journalført i saknr. 15/2835.

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 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.

Ovennevnte merknader ser ut til å være identisk med merknad inngitt til bolig 30 - 34 (saknr.2015/2835), og er etter vårt skjønn bare delvis relevant for dette tiltaket.

I utarbeidet midlertidig arealregnskap er beregnet grad av utnyttning medtatt overflateparkering oppgitt til %BRA(TU)=47,7%. 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 seg fullført utbygging.

Når det gjelder utforming av FL3, inngår dette i arbeider 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 anser denne del av merknaden ikke er relevant for varslet tiltak. 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?

Bolig 26 – 29 skal foruten 2 plasser på parkering P5, ha sine parkeringsplasser i garasjeanlegg P7. Vi kan ikke se at ovennevnte merknad som omhandler parkeringssituasjon for bolig 22 – 25 er relevant for varslet tiltak.

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 utvendig parkering P5 og P 6 er ferdigstilt. 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».

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. Vi ser frem til svar på våre merknader. (Mangler svar på merknader innmeldt for hus 30-34 også).

Innbyrdes plassering av boligene er fastsatt i plan, og plassering av bygningskroppene til varslet tiltak samsvarer med plan.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at all bebyggelse som hittil er oppført i feltet har balkonger mot sør. Vi kan heller ikke se at planlagte balkonger for bolig 26 – 29 påvirker innsikts- og utsiktsforhold for bolig 22 – 25 (Vardane 152 – 158).

Under er våre kommentarer til merknader fra Espen Kjenes m.fl.:

Vi ser at hus 26-29 avviker fra original tegning, som viser at mønet på bygget 26-29 skal ligge på 24-26 meter (over havet) Dispensasjonsøknaden deres viser 27-29 meter(over havet).

Dette er veldig store endringer i forhold til original tegning, og dette vil vi absolutt ikke godkjenne. Verdien på boligene våre vil synke og vi mister utsikt.

Som nevnt tidligere, er plassering av bygningskroppene for bolig 26 – 29 plassert i samsvar med godkjent plan, både i horisontal- og vertikalplanet. Regulert høyde for O.K. gulv 1. etg for bolig 26 – 29 er kote + 21,0 til +23, 0 og for O.K. gulv 2. etg kote + 24,0 til +26,0.

Høyeste planlagte gesimshøyde (mønehøyde) er fra ca. kote +27,7 til ca. kote + 29,7. Maks tillatt gesimshøyde i plan for 2 etasjes bygninger er 7 m. Planlagte bygninger har høyeste gesimshøyde ca. 6,8 m, og er innenfor planbestemmelsene. Planlagte mønehøyder krever ikke dispensasjon.

Stiller også spørsmål vedrørende balkong på bakside av bygget 26-29 som også avviker fra original tegning.



Vi ønsker å få tilsendt en ordentlig skisse for å få oversikt over hvordan balkongene blir liggende i forhold til innsyn, med fare for å bli for lite skjermet. I utgangspunktet kommer vi ikke til å godkjenne denne endringen heller.

Slik nabovarselet står nå, blir det ikke godkjent av noen beboere i Vardane 160-168.

Vi antar at det er bebyggelsesplan Kjenes henvises til når det gjelder original tegning. Det er korrekt at balkonger på nordside av bebyggelsen avviker fra bygningsutforming i bebyggelsesplan, og det er søkt om dispensasjon fra gjeldende plan for dette forholdet. For øvrig henviser vi til søknad om dispensasjon med begrunnelse for dette forholdet.

Vi kan ikke se at planlagte balkonger mot nord skulle gi sjenerende innsyn til boliger i bakenforliggende rekke. Det er ett felles lekeareal mellom rekkene som gir relativt stor avstand mellom bolig 17 - 21 og bolig 26 - 29. Foruten bolig 17 som er plassert 2 m høyere enn bolig 26, er boligene i rekke 17 - 21 plassert 3 m høyere enn foranliggende boliger. Dette vil også gi ett begrenset innsyn til bolig 17 - 21 fra bolig 26 - 29. Uansett anser vi at innsyn ikke utgjør større sjenanse enn det man må påregne i konsentrert tett bebyggelse.

Under er våre kommentarer til merknader fra Linn Veronica Flataker:

Har funnet frem til situasjonskartet som var gjeldende når vi signerte kontrakten på huset, og her er det store endringer (se vedlegg Opprinnelig kontrakt)

Vi ser at utbygger har økt med følgende mål: Når vi signerte skulle grunnplan ligge på 21m - dette er nå økt til 22m.

2. etasje skulle ligge på 24m, den er nå økt til 25,77, altså en økning på nesten to meter. (Se vedlegg Ny versjon tegninger)

Dette vil vi klage på da dette vil senke verdien på boligene våre betraktelig i form av tap av utsikt, vi vil miste all utsikt til sjøen med disse nye tegningene.

Som nevnt tidligere, er denne merknaden kommet etter søker oversendte snitt som viser naboforhold ang. høyder mm. Beklageligvis har vi kommet i skade for å sende over snitt før dette var kontrollert og kvalitetssikret. Dette har medført at nabo har mottatt kopi av vedlegg E-6 hvor bolig 28 er var plassert 1 m for høyt i horisontalplanet, og med feil i høydeangivelse for 2. etasje og møne. Nabo har i ettertid fått oversendt korrigert vedlegg E-6.

Fasader og snitt som fulgte nabovarsel dokumenterer at plasseringen av bygningene er i samsvar med plan. Dette bekreftes også av utarbeidet snitt som viser høyder i forhold til nabo i bakenforliggende rekke. Utover dette har vi ikke ytterligere kommentarer til høyder enn det som er fremført i kommentar til merknad fra Kjenes.

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

