

F7 slaw3

Redgjørelser Alvermarka 2.

Kort beskrivelse av prosjektet:

Prosjektet er lokalisert på gbnr. 137/771 i Lindås kommune. Eiendommens grunn-areal er på ca. 1007 m2. Det ønskes etablert en tomannsbolig på eiendommen med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkareal.

Reguleringsmessige forhold:

Området er regulert iht. reguleringsplan 1263-200202 – Ikenberget. Del av gnr. 137.

Området er regulert for boliger i to høgder. Det er kjem fram av planen at det kan bygges tomannsboliger på tomter som er store nok og egner seg for det.

Dispensasjoner:

I referat fra forhåndskonferanse vart det fra kommunen sin side hevda at det er behov for dispensasjon fra reguleringsplanen på følgende punkter:

- Avsnitt A, avsnitt 1.
- Egnethet.
- U-grad.

Vi var og er ikke av den samme oppfatning. Vi har forelagt problemstillingen for juridisk ekspertise samt Sigurd Holsbrekken hos Byggesak Norge (hans notat er vedlagt). Vi vurderer alle at det for det aktuelle tiltaket ikke kan kreves søknad om dispensasjon. Vår vurdering er som følger:

Vedrørende krav om dispensasjon fra bestemmelsen avsnitt A, avsnitt 1:

Her viser vi til delingsvedtak, byggeløyver gitt til andre bygg innenfor planen, samt notat fra Sigurd Holsbrekken. Plassering av bygg kan kun være meint å gjelde for de tomtene der det er vist bygg. For øvrige tomter innenfor feltet må det være øvrige bestemmelser i plan/plankart, samt PBL som er bestemmende for plassering av bygg. Plasseringen av det aktuelle bygget er i tråd med reguleringsplanen.

Egnethet:

Hvor vidt tomten er egnet er en vurdering som uansett ikke krever søknad om dispensasjon. Tomten har tilstrekkelig størrelse, beskaffenhet og tilgang til VVA-anlegg for å bebygges med omsøkt bygg.

U-grad:

Vi mener U-grad er fastsatt i plan til 0,35. Dersom det ikke er tilfellet er det i alle tilfeller ikke satt noen øvre grense for U-grad for den aktuelle eiendommen. Viser også her til Holsbrekkens notat. Viser også til deres behandling av øvrige saker innenfor planområdet.

F7 s2av3

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarsla, to av naboene har merknad til tiltaket. Da nabovarsel ble sendt ut ble det varslet at det var behov for dispensasjon. Som redegjort for i forrige avsnitt er det ikke behov for dispensasjon. Vi mener likevel at utsendt nabovarsel fortsatt er tilstrekkelig da berørte naboer har fått anledning til å komme med sine merknader til tiltaket.

Avstand til nabogrense:

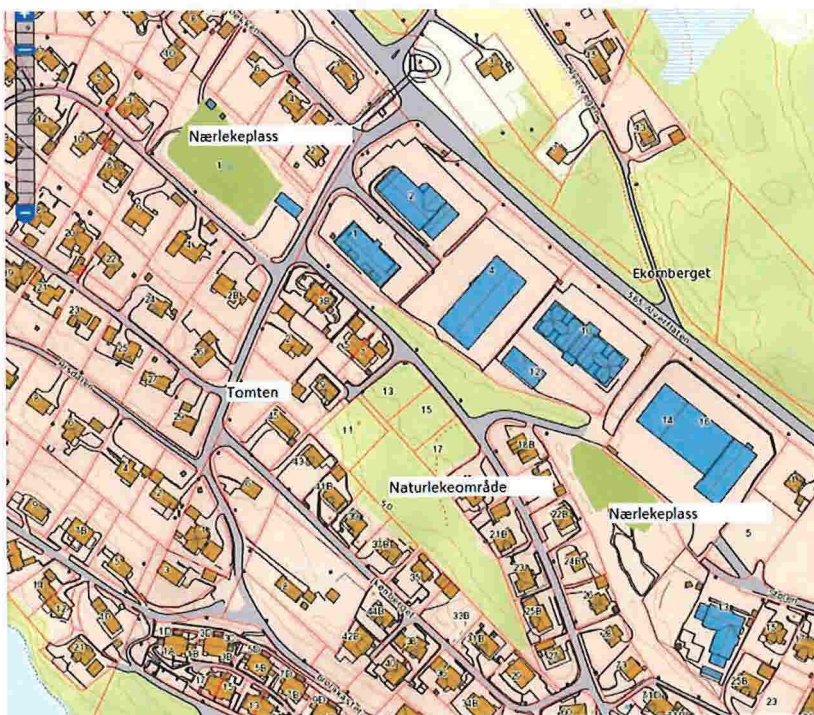
Mot nabogrense til 137/599 er det planlagt en støttemur med avstand til grense 2,46 meter. Nabo har ikke varslet motforestillinger til dette og vi går ut fra at Lindås kommune vil godkjenne denne plasseringa.

Uteoppholdsareal:

Det er store utearealer på eiendommen. Det er også lagt opp til en lekeplass på eiendommen. Det er tilstrekkelig med både private og felles uteoppholdsarealer.

Lekeplasser (iht. byggforskriften 381.301 Lekeplasser)

Skisse nedenfor viser plassering av nærlekeplasser og nærliggende friområde som ivaretar boligens behov for tilgang til større lekearealer og naturlekeplasser. Lekeplass på tomten ivaretar behovet for de minste barna.



Sandlekeplass ved inngang:

Det skal opparbeides sandlekeplass på 80 m² på tomten. Lekeplassen vil bli opparbeidet med sandkasse, dissestativ, rutsjebane og benk. Lekeplassen vil bidra som en naturlig samlingsplass for beboerne.

F7 s3aw3

Nærlekeklass: (inntil 150 meter fra bolig)

Det er flere områder som dekker begrepet nærlekeklass. Den øverste nærlekeklassen kvalifiserer også delvis til betegnelsen strøkslekeklass.

Terrengtilpassning/byggehøyder/estetikk.

Det er lagt stor vekt på å utforme prosjektet slik at det best mulig tilpasser seg det omkringliggende miljøet. Blant annet har det vært svært viktig at bakenforliggende bolig skal få utsikt over planlagt bygg. Dette er ivare tatt ved å oppføre bygget med underetasje, samt en takvinkel på 18 grader. Takvinkelen er i sammenfallende med store deler av omkringliggende bebyggelse og faller naturlig inn i miljøet.

Bygget er et tradisjonelt bygg oppført i bindingsverk med liggende kledning og grunnmur i betong. Den tradisjonelle byggestilen sammenfaller med omkringliggende bebyggelse. Tiltaket har god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser.

Lekeklassen / felles uteoppholdsareal på tomten ligger sør/vest vendt med gode solforhold og skjermet i forhold vind. Området vil stimulere for uteaktiviteter for de minste og som en møteplass for beboerne i bygget.