

Lindås Kommune  
Plan og landbruk  
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

**Bygg Prosjekt AS**

Postboks 53, Fantof  
5899 BERGEN  
Besøksadresse:  
Fantofveien 16  
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50  
Telefaks 55 27 71 51  
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

Bergen den:

14.03.16

Hilland Vest, Felt 6. Bolig 41 - 43, Nybygg bolig (rekkehus), felles garasje.  
Vardane, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

**Innledning:**

ByggProsjekt AS er engasjert av Alversund Utvikling AS v/Christian Fuglseth som ansvarlig søker og prosjekterende for oppføring av rekkehus Bolig 41 - 43 og felles garasjeanlegg.

**Denne søknad omhandler:**

Søknad om tillatelse i ett-trinn omhandler følgende forhold:

- Oppføring av rekkehus i 2 etasjer med 3 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 3 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 kartmaterieell via Gemini programvare. Kart i Sosi-format er kjøpt fra Lindås kommune sommeren 2015. 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.

**Dispensasjoner:**

Deling er avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan for å kunne gjennomføres. Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

**Plan- og bygningsloven**

§ 12 - 4 *Rettsvirkning av Reguleringsplan*

**§ 3. OMRÅDER FOR BOLIGER / BYGG**

- 3.2 Tillatt tomteutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:
- TU = 35 % for frittliggende eneboligtomter
  - TU = 35 % for toetasjes småhus / rekkehus
  - TU = 50 % for terrasseblokk

Dispensasjon fra plankrav må hjemles i *Plbl § 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.

Ansvarlig søker har tidligere gjort Lindås Kommune oppmerksom på at det en uoverensstemmelse mellom tillatt grad av utnyttning gitt i bestemmelser til planen, antall boenheter som planen omhandler, etasjeantall og størrelse på bygningskropper vist i plankart og angitt i bestemmelsene. Bygger man ut feltet i samsvar med plankart, vil samlet grad av utnyttning overstige TU = 35 %.

Ved søknad for Bolig 41 - 43 har søker beregnet grad av utnyttning til %BRA=35,22. Dette er en meget beskjeden overskridelse.

Innvilgelse av dispensasjon vil ikke medføre at området blir mer utbygget i sin helhet enn intensjonene i planen. Alternativet til dispensasjon vil da være at deler av feltet ikke vil bli utbygd i samsvar med plan. Evt. manglende dispensasjon fremstår da som ett urimelig formalkrav da øvrige bestemmelser i planen er ivaretatt. Etter vårt skjønn blir ikke lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon, og lovens vilkår for innvilgelse av dispensasjon er derved oppfylt.

Det søkes om fritak for nabovarsling av dispensasjon, da overskridelsen er av en meget beskjeden karakter, og vi kan heller ikke se at naboenes interesser blir berørt eller skadelidende som følge av dispensasjonen.



**Avløp:**

Planlagte boliger har avløp via felles ledninger til privat slamavskiller. Det er tidligere brakt på det rene at nåværende slamavskiller ikke har tilstrekkelig kapasitet og nødvendig utslipps-tillatelse til å håndtere avløp fra omsøkte boliger.

Utbygger har kommet til enighet med Teknisk Drift i Lindås kommune om anleggsbidrag for hyppigere tømning av eksisterende slamavskiller frem til denne er tilkoplest offentlig avløp fremfor å utvide kapasiteten på slamavskiller, uten at avtalen er formalisert dags dato.

Vi har heller ikke oversikt om søknad om utslippstillatelse utarbeidet av Teknisk Drift i Lindås kommune er ferdig behandlet på nåværende tidspunkt.

Da det ikke er avklart om nødvendige tillatelser for tilkopling til avløp foreligger på søknadstids-punkt, har vi valgt å dele søknad i to-trinn. Parallelt med søknad om rammetillatelse, vil det bli sendt inn søknad om igangsetting av garasjeanlegg. Dette for å kunne oppfylle rekkefølgekrav for øvrig bebyggelse i feltet som er under oppføring.

**Arealregnskap:**

Vedlagt søknad følger revidert midlertidig arealregnskap, hvor arealene for bolig 41- 43 er endret etter endelig arkitekturprosjektering.

**Dokumentasjon MUA:**

Vedlagt søknad følger revidert regneark / arealregnskap hvor tilgjengelig og nødvendig uteareal (MUA) er oppgitt. Sammenstillingen viser at krav til MUA gitt i plan er oppfylt også etter at feltet er ferdig utbygd.

**Nabovarsling:**

Det er ved fristens utløp ikke kommet merknader til tiltaket fra varslete naboer.

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