

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
134	342 og 34			Kalvatrø 9 og 11	5911	ALVERSUND
Eier/fester				Kommune		
Reigstad bygg og eigedom as				Lindås Kommune v/byggesak		

Det varsles herved om						
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B - 1		

Arealdisponering		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		
Reguleringsplan Hilland PlanID: 1263-02051985 gr.nr 134/4 og 37 i lindås kommune		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Varselet gjeld søknad om oppføring av ein 4mannsbustad (BxL 9x18 meter) på to tomter gbnr 134/342 og 343, totalt tomteareal ca 1330 m2. Tomtane er i utgangspunktet avsett til einbustader, eventuelt med utleige. Det vert difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen sjå vedlegg. B-1. Bustaden vert i to høgder og vil innehalde 4 einingar, totalt areal pr bustad ca 80 m2. Det vert og sett opp tilhøyrande utebod. Det vert i byggesaka og søkt om dispensasjon for ending av tilkomst i høve planen. Sjå elles situasjonsplan og medfølgjande teikningar.
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver			
Reigstad Bygg og Eigedom as			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Håkon Reigstad	post@reigstadbygg.no	92608236	92608235
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
Reigstad Bygg og Eigedom as	Osterfjordvegen 124
Postnr. Poststed	E-post
5914 ISDALSTØ	post@reigstadbygg.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Gjervik	28.03.2014	<i>[Signature]</i>
		Gjentas med blokkbokstaver
		REIGSTAD BYGG OG EIGEDOM AS

Lindås kommune v/byggesak
Og naboar til gbnr 134/342 og 343

14.01.2014

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Hilland vest for oppføring av ein 4 mansbustad på tomtene gbnr 134/342 og 134/343

Vi søker om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppsetjing av ein 4-mannbustad på området som omfattar gbnr 134/342 og 134/342.

Reguleringsstatus

Arealet er i høve plankartet i reguleringsplanen sett av til bustader. I reguleringsføresengene §2 heiter det: *"Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder."*

Jf. førehandskonferanse med kommunen, er dette vurdert som areal for einebustad, vidare at einebustad kan ha utleigeeining.

Vår vurdering av området og planen.

Nærområdet til tomtane er bebygd med både einebustader, einebustader med utleigeeiningar og tomannsbustader. Reguleringsplanen syner areal avsett både til einebustad, tomannsbustader og område med fleirmannsbustader. Ein rask oversikt på Norhordlandskart/Se eiendom syner at mange av einebustadtomtene innan planen er bebygd med tomannsbustader (bnr 468,352, 324,323, 351, 321,322, 279,289, 341), tremannsbustad (bnr 339) og 4 mansbustad (bnr 362). Ein del einebustader er registrert med 3 bueiningar (t.d 214, 347).

I høve byggutforming i nærområdet er det bygd ulike typar, t.d takutforming er det både valm, saltak, saltak med ark(er), vinkelhus. m.v. Når det gjeld møneretning har ein stort sett halde seg til planen (møne langs terreng). Dei næraste bustadene er horisontaldelte tomannsbustader i to høgder.

Einebustad

Våre tomtar høver til bygging av einebustad, men beliggenheiten midt i denne noko inneklemt "dalen" gjer at området er mindre attraktivt enn t.d areal meir vest i planen. Reguleringsplanen er frå 1985, at det ikkje har vore bygd på desse i utgangspunktet sentrale tomtene tilseier det same. Kostnaden ved å setje opp einebustad etter dagens krav og ønskjer, gjer at husbyggjar ser mykje meir på beliggenheit- innsyn, utsikt og solforhold enn tidlegare. Dette og med tanke på eventuelt sal av bustaden seinare. Ein betalar heller noko meir for betre beliggenheit.

I dag ønskjer ein gjerne og ei meir individuell formgjeving av bustaden, dette kan medføre at heilskapen i området t.d valma tak, vert uroa av ønskje om funkis-stil

VISJON:

HEILSKAP
OG KVALITET

Gjervik Ytre
5914 Isdalstø

Org.nr :
982 231 345

epost: post@reigstadbygg.no

heimeside: www.reigstadbygg.no

Dagleg leiar:
Geir Reigstad
92 60 82 35
geir@reigstadbygg.no

Bygg

Fagleg leiar:
Håkon Reigstad
92 50 82 36
hakon@reigstadbygg.no

Fagleg leiar
prosjektering:
Kjell Reigstad
97 74 79 64
kjell@reigstadbygg.no

Teikning
Prosjektering,
Byggesak
Nybygg
Tilbygg
Bustad
Garasjar
Hytter

Entreprenør

Fagleg leiar
Rolf Reigstad
90 03 97 61
rolf@reigstadbygg.no

Graving,
Boring
Sprenging
Transport
Støyping
Natursteins
Muring
Uteareal
Grøntareal

Typografien gjer og at det vert kostbart grunnarbeid for å få desse tomtene opparbeidd som enkelttomtar i høve dagens ønskjer til uteområde (flatt og lettstelt). Skal ein ha større utleigeeining i underetasje, vil utearealet framom huset ofte "tilfalle" utleigeeiningen, noko som er lite attraktivt.

Tomtene er kvar for seg heller ikkje spesielt store (695 m² og 637 m²). I høve oppsetjing av einebustad med utleige og garasje, vert BYA bygg gjerne 200 m². + biloppstilling 36 m². Tomteutnytting vert då ca %BYA=37 for den minste tomte, noko som er relativt høgt.

4-mannsbustad

Vi ønskjer å slå saman dei to tomtene for å føre opp ein 4mannsbustad. Løysinga gjer at ein kan sjå området under eitt og skape ei god heilskapsløysing.

Tomteutnytting

I reguleringsplanen er det ikkje sett krav til tomteutnytting, eller krav til uteopphaldsareal. For å kunne gje eit inntrykk av utnytting av tomte vel vi likevel å setje opp følgjande:

Dei samanslåtte tomtane vil ha eit areal på om lag 1332 m². Av dette vil bustadbygget har BYA ca 180 m², bod 20 m² + parkering 6x18=108m², total BYA 308. Dette gjev ei tomteutnytting på %BYA= 23.1. Restarealet vil då vere 1024 m². Berekna uteopphaldsareal vil vere kring 800 m², det resterande arealet på ca 200 m² vil vere areal til avkjøring og areal for tilkomst til bustadene.

Bygget er planlagt med BYA bygg inkl bod på ca .200 m². + biloppstilling. Dette vert om lag halvparten av BYA for to einebustader med utleige. Den visuelle belastningen i området/dalen vil då verte vesentleg betre med ein 4mannsbustad sett opp mot 2 einebustader.

Ved å trekkje bygget så nære den nordlege grensa som mogeleg vil dette og medføre ei betring av den visuelle belastninga på området, kontra 2 einebustader plassert i samsvar med plan, som vi kunne gje ei trongare løysing i "dalen". Omsøkt løysing vil og gjere at naboar vil tape minst mogeleg utsikt, innynstilhøve til dei eksisterande bustadene vert og vesentleg betre.

Slik parkeringsløysinga er planlagt, rett ved felles innkjøring, vil dette krevje minst mogeleg av utearealet. Det vert lagt opp til 6 plassar for parkering i samsvar med føresegnene til fellesparkering.

Bustaden vil ha ei utforming som liknar nabobygga (tomannsbustader), i to høgder og med valma tak. Breidden på bygget vert om lag som desse bygga (9m/-9,5m). Lengden noko større (18m/-14-15m). Bodbygg vil også få valma tak.

Uteopphald

Det totale uteopphaldsarealet vil vere om lag 800 m². Vi legg opp til at dei store uteopphaldsareala/leikeområda vert liggjande mot dei eksisterande naboane. Dette er gjort for å ta omsyn til dei som allereie er etablert i område, men samstundes for å leggje til rette til felles leik/bruk av desse områda, både for alle i bustaden men også for sambruk av andre i "dalen". Dersom grøntområda vert liggjande rett framføre bustaden, vil dette gjere området meir privatiserande, og (delar av) slike fellesområde har ein tendens til å verte "beslaglagt" av dei som bur i 1 høgda.

Vi legg opp til tilgjengelegheit/tilkomst til bustadene, parkering og uteområder i samsvar med intensjonen for fellesområder i TEK10.

Terrengtilpassing.

Terrenget på tomtane er utfordrande, frå +41 til + 51moh. (søraust-nordvest). Dette medfører ein del terrenginngrep. Vi meiner dette er løyst på ein god måte, med plassering av bustad og bod på kote +45, terrengmur med høgd ca 1m bak bustad, og terrengtilpassing av uteområda rundt bygningen, samt parkering som i stor grad føl den naturlege hellinga frå vest mot aust framfor bustaden. Bustaden er plassert langs kotene, som gjev den beste løysinga i høve terrengtilpassing.

Etter planlagt løysing vil området framstå som heilskapeleg, dempa i høve omgjevnaden og utan større siluettverknad i høve fjern og nærverknad. Bygget vil ha mønehøgd lågare enn mellom anna nabobygg på bnr 282, 325 og 344. Løysinga vil gje eit meir ope landskap i dalen enn planen legg opp til.

Naboar

Vi har vore i kontakt med dei næraste naboane som vert berørt av tiltaket. Dei fleste ser klart føremona med denne heilskapsløysinga, som vil gje vesentleg betre buforhold enn med oppføring av einebustader med utleige i samsvar med plan.

Dispensasjon.

Det vert jf. PBL 19-2 søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for oppføring av 4mannsbustad som nemnd over. For å få dispensasjon etter PBL §19-2 er det eit vilkår at omsynet bak reglane det vert dispensert for ikkje vert vesentleg sett til sides. Vidare lyt fordelene ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene. Det som og kan vere viktig er det ikkje kan gjevast dispensasjon når omsyna bak reglane framleis gjer seg gjeldane med styrkje.

Det vert søkt om dispensasjon til å føre opp ein 4mannsbustad på to tomter. Tomtene er i utgangpunktet vurdert som tomtar til einebustader eventuelt med utleige.

Vi meiner løysinga som ligg føre vil gje desse

føremona:

- Heilskap for totalområdet, bygg og terrengtilpassing, parkering og uteområder
- Mindre visuelt belastande enn 2 einebustader med utleige
- Betre løysing for eksisterande naboar- utsikt/innsyn
- Mogelegheit for fellesskap på uteområda, også for naboar
- Samla utbygging i høve tid, området vert ferdig utbygd.
- Byggutforming i samsvar med dei kringliggjande bustadane- heilskap for området
- Bruk av bustadane i samsvar med kringliggjande bustader ("leiligheit" i tomannsbustad)
- Vil ikkje gje auka trafikkbelastning i høve einebustader med utleige
- Vil ikkje gje større personbelastning i området i høve einebustad med utleige

Ulemper: tiltaket i utgangpunktet ikkje i samsvar med intensjonen i planen.

Intensjonen i planen viser at dette området og elles i store delar av planen i utgangpunktet skal byggjast med einebustader. Likevel står det i føresegna §2 at: *Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vere i to høgder.*"

Til dømes opnar etter vårt syn opp for ei vurdering av kvart område. Dersom det var heilt eintydig at det innan planen berre skulle byggjast hus slik kartet viser, ville teksten vore annleis, (t.d.. *skal byggjast ut med bustadhus slik planen viser*).

Når vi ser på utbygginga som har vore innan planen i dag, kan det sjå ut som at ein har nytta seg av *til dømes* mange ganger jf. oppteljinga over, med 6 tomannsbustader, 1 tremannsbustad og ein 4-mannsbustad på tomtar for einebustader.

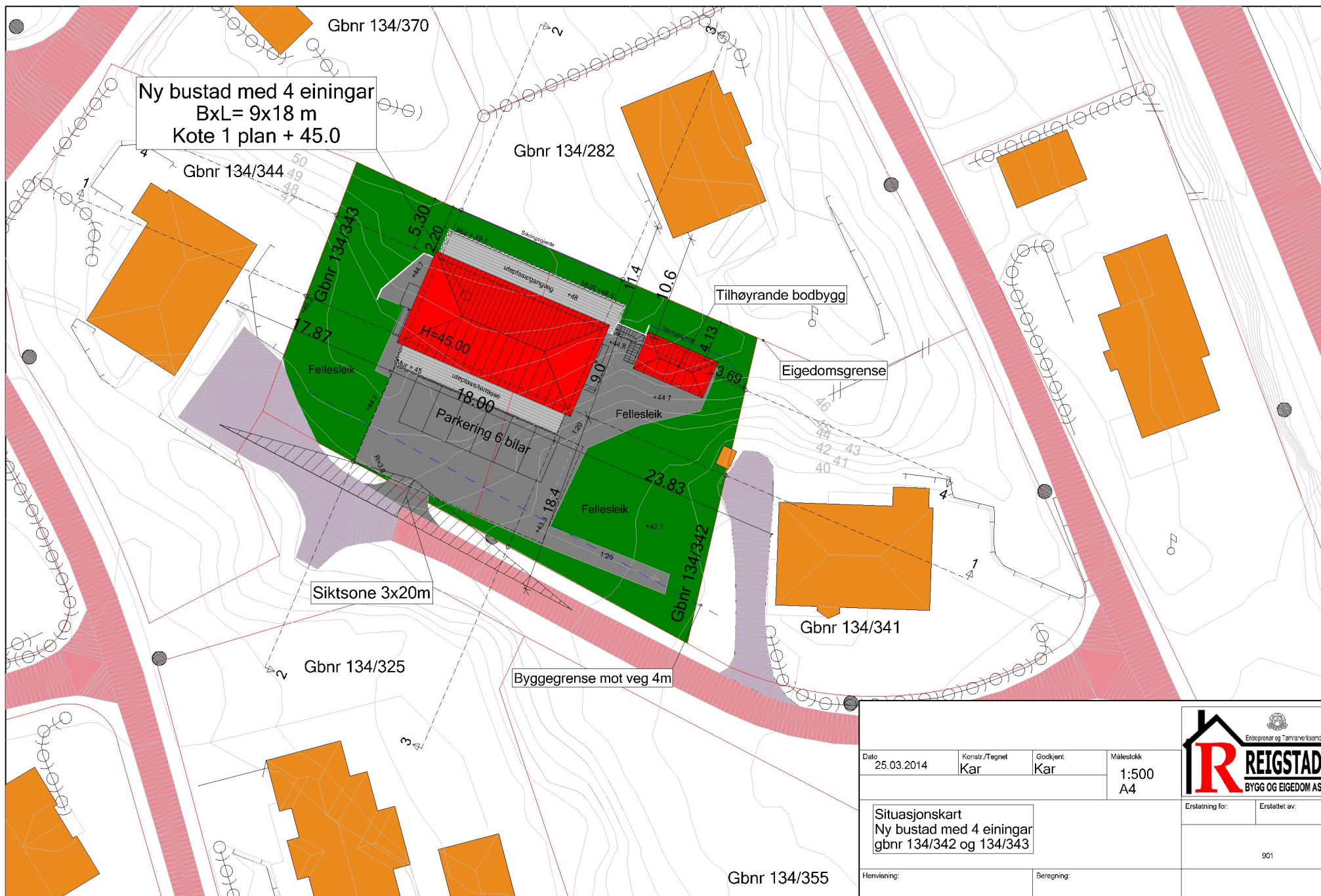
Med dette som bakgrunn meiner vi at om §2 gjev retning om einebustad på desse tomtene, vil denne regelen ikkje lenger gjere seg *gjeldande med styrke* jf. PBL§19-2.


Likeeins vil kravet om likehandsamning kunne gjere seg gjeldande her, dvs at nokonlunne like saker skal kunne handsamast likt innan same plan. Vi viser mellom anna til at det ser ut til å vere bygd 4mannsbustad på ei einebustadtomt innan planen (bnr 362, tomtestorleik 919 m²).

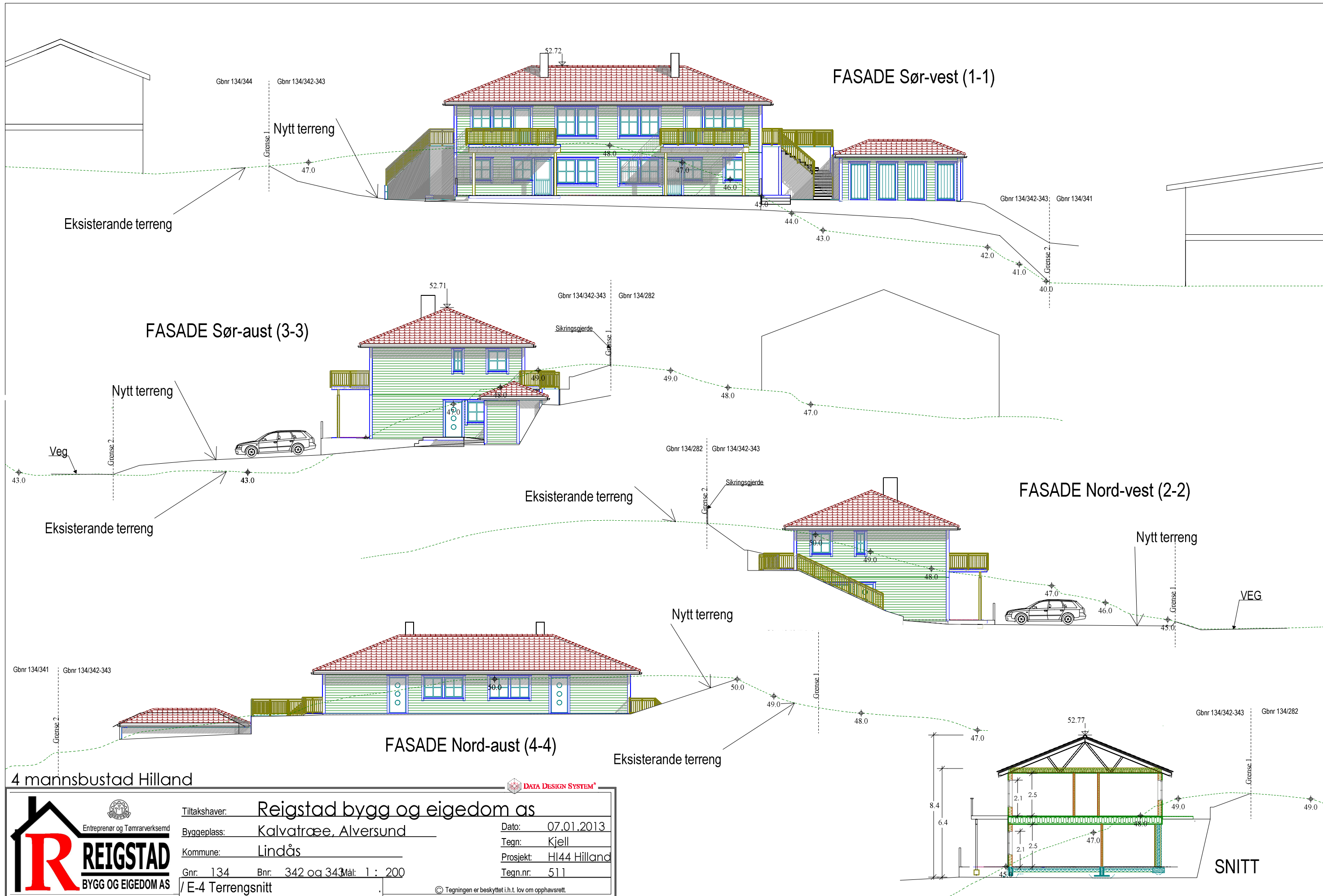
Vi meiner etter dette at dispensasjon frå planen ikkje medfører at omsynet bak føremåla i planen vert sett til sides. Vidare at fordelane ved å gje dispensasjon klart har overvekt i høve ulempene. Reglane vi ber om dispensasjon frå framstår ikkje lenger med same styrkje. Dispensasjon jf. pbl §19-2 kan dermed gjevast.

Med vennleg helsing
For Reigstad Bygg og Eigedom as

Kjell-A. Reigstad
Ansvarleg søkjar



			
Dato: 25.03.2014	Konstr./Tegnet: Kar	Godkjent: Kar	Målestokk: 1:500 A4
Situasjonsskart Ny bustad med 4 einingar gbnr 134/342 og 134/343			Erstatning for: Erstatlet av: 901
Henvising:		Beregning:	



4 mannsbustad Hilland

DATA DESIGN SYSTEM



Tiltakshaver:	Reigstad bygg og eigedom as	Dato:	07.01.2013
Byggeplass:	Kalvatræe, Alversund	Tegn:	Kjell
Kommune:	Lindås	Prosjekt:	HI44 Hilland
Gnr:	134	Bnr:	342 og 343
Mål:	1 : 200	Tegn.nr:	511
/ E-4 Terrengsnitt		© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.	

