

Lindås kommune
Byggesaksavdelingen

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Inge A. Johannessen

Dato:
20.03.2019

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 137/109, M. FL. I LINDÅS KOMMUNE

Det søkes herved om rammetillatelse til riving av eksisterende bygg samt oppføring av nybygg med til sammen 28 boenheter på gnr. 137, bnr. 109+144 i Lindås kommune.

Tiltakshaver er Hordaland byggutvikling AS, ved Arvid Rikstad, som også er hjemmelshaver til eiendommene.

Tiltaket innebærer også opparbeidelse av nødvendig infrastruktur(VVA), herunder vei, lekeplass, uteoppholdsarealer, gangveier og grøntstrukturer. Dette skal opparbeides i tråd med plankartet. VVA vil bli omsøkt i egen sak. En vil da redegjøre nærmere for opparbeidelse av infrastruktur.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende plan er reguleringsplan for Breimyra, planid. 1263-201207. Arealformålet er bebyggelse. Tiltaket skal således gjennomføres i tråd med reguleringsplan.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Lindås kommune. Det er kommet inn merknad fra nabo May-Irene Wergeland i Alvervegen 16 (gbnr. 137/471). Merknaden er knyttet til fasader, renovasjonscontainere og ventilasjonsanlegg. Det vises også til at byggene er store og massive. Se vedlegg C-3 for merknaden i sin helhet.

Våre kommentarer:

Tiltaket skal gjennomføres i tråd med plan. Så lenge en er innenfor disse rammer, må bygningsmyndigheten godkjenne tiltaket. Tiltakshaver vil så langt det lar seg gjøre, og innenfor rammene av reguleringsplan, imøtekomme naboenes bekymringer på en god måte.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

4. Utnyttingsgrad:

Etter planens § 3.1.2 er tillatt utnyttelsesgrad 70% BYA innen BB1. Tomtene som forutsettes sammenslått er til sammen 5127,1 kvm. Samlet bygningsmasse (bygg 1, 2 og 3) er 1296,6 m².

Dette gir en utnyttelsesgrad på 25,29% BYA (1296,6/5127,1*100). Vi er innenfor kravet.

5. Vann og avløp:

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Prosjektering og søknad om sanitærabonnement vil bli innsendt når rørleggerforetak er valgt, i forbindelse med søknad om igangsetting.

6. Avkjørsel og vei:

Avkjørsel vil bli som forutsatt og illustrert i plan. Byggene får tilkomst fra Kv. 1001 (Alvervegen) inn til planområdet. Ettersom planen er godkjent er også adkomst for brukerne innen planområdet å anse godkjent. Det kan ikke være nødvendig med søknad om avkjørsel. Kommuneveien er tilknyttet Fv. 565 Alverflaten.

7. Parkering

Parkeringskravet løses med parkeringsgarasje under byggene. I tillegg blir det parkeringsareal på terreng. Kravet i reguleringsplan er 1,5 plasser per boenhet. Dette gir et krav til et samlet antall på 42 parkeringsplasser. Disse er avsatt som nummererte plasser i bygg 1+2. Det er også avsatt HC- plasser. Sistnevnte dekker kravet om at minst 2,5% av plassene skal være tilpasset bevegelsehemmede. Sykkelparkering er vist i parkeringskjeller og utenfor bygg 3, se vedlagte situasjonsplan.

8. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Vi legger også ved ansvarsrett for uavhengig kontroll av brannkonsept, se vedlegg G-3.

9. Forholdet mellom reguleringsplan og TEK17:

Planen inneholder enkelte bestemmelser som er regulert av TEK17. Det er forskriften som da skal legges til grunn, da det ikke er anledning til å stille strengere krav i reguleringsplan enn det som fremgår av forskriften. Dette gjelder så vidt vi kan se, krav til radonforebyggende tiltak, jfr. planens pkt. 2.2.2. Prosjekteringen følger TEK og vi anser således vilkåret for oppfylt.

10. Universell utforming:

Byggene tilfredstiller kravene til universell utforming, jfr. reguleringsplanens § 2.5.

11. Annet

Vi legger ved godkjent VA- rammeplan for området, se vedlegg I-1.

Vi legger også ved brannkonsept utarbeidet av Firesafe AS, se vedlegg Q-1-2.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Inge A. Johannessen

Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Epost: inge@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS