

## Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om parkering Regulering Knarvik Aust og detaljregulering Langheiane B6 og B7

### Bakgrunn:

Tomtefelt Knarvik Aust, felt B6, ble kjøpt fra Lindås tomteselskap som en regulert tomt. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplanen for Knarvik Aust ble vedtatt i Lindås kommune den 21.5.2010 og er utgangspunkt for den detaljreguleringen som senere er utført. I parkeringsbestemmelsene for Knarvik Aust er vedtatt at den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Lindås kommune skal legges til grunn for utregning av antall parkeringsplasser. Det er videre oppgitt at felt B1 og B2 skal ha 1,4 plasser per boenhet. Felt B8-B10 skal ha 1 plass under bygg + 0,4 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det vil si litt i underkant av norm for disse 4 nabofeltene til det området vi regulerer.

I senere utformet planskildring til detaljreguleringsplanen for felt B6 og B7 (plan-ID 1263-201003) skriver reguleringsarkitekten at det «I følge vedtektene til bygningsloven for Lindås kommune skal det vera 1,5 plass per husvære».

Dette samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanen.

Dispensasjonssøknaden for B6 omfatter følgende to punkter i reguleringsbestemmelsene for Langheiane:

« 3.5.1 Parkeringshusa for felt B6 og B7 skal liggje innanfor områda for bustadformål. Det skal etablerast parkeringsplassar i underetasje med 1,5 plasser per bueining.»

«4.4.1 F\_PP1er felles gjesteparkeringsplass for B6 og B7 med til saman 33 parkeringsplassar.»

Under vises et utsnitt av den illustrasjonen som fulgte reguleringsaken (vi har på illustrasjonen tatt vekk det parkeringsarealet som Fylkesmannen anmodet om å fjerne). Endelig prosjekt for rammetillatelse er planlagt med basis i den viste planen.



Det har oppstått en feil i reguleringsbestemmelsene for B6 og B7. Reguleringsplan for Knarvik Aust tillater 1,5 plasser per boenhet. Det har oppstått et avvik fra dette i reguleringsbestemmelsene til detaljreguleringsplan.

Prosjektet får nøyaktig samme utforming som før. Det som bygges under bakken vil ikke vises for naboer og omgivelser. I forhold til illustrasjon (utomhusplan) som ligger ved saken har det blitt gjort en endring ved at p-plass ved rekkehus er tatt vekk. Det betyr at området vil framstå som mer grønt enn vist i illustrasjon reguleringsplan. Arkitektene har i tegninger og arealberegninger som har vært benyttet i planfasen benyttet 1,5 plasser per boenhet, det var jo det som var forutsetningen.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL) sier følgende om dispensasjon: *«Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesse.»*

Dette kan leses slik at det ikke er nødvendig å nabovarsle søknad om dispensasjon i dette tilfellet, men Lindås kommune anbefaler oss å gjøre det. Derfor nabovarsler vi.

### Sammendrag av søknad om dispensasjon

Det har oppstått en utilsiktet feil i reguleringsbestemmelsene om parkering for Langheiane B6. Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsene om utvendig og innvendig parkering (punkt 3.5.1 og 4.4.1. i reguleringsbestemmelsene).

Det blir fortsatt slik at parkeringshus for felt B6 og B7 ligger innenfor områdene for boligformål, men at parkeringsplasser i underetasje endres til minimum 1 plass per boligenhet. Det skal samlet være minst 1,5 plasser per boenhet på utvendig parkering og i parkeringshus. Dispensasjonssøknaden medfører ingen synlige endringer i utformingen av prosjekt med utomhusanlegg i forhold til vedtatte planer.

Det er med dette dokumentert at 1,5 p-plasser per enhet er i samsvar med overordnede planer og i samsvar med det andre som bygger i større skala i nærområdet nylig har fått godkjent.

Den omsøkte dispensasjonen vil medføre at det på B6 bygges med minst samme antall parkeringsplasser som det andre har fått godkjent i tilsvarende prosjekter like i nærheten.

Evt. merknader til dispensasjonssøknaden sendes oss innen den 18.2.2015.

Bergen den 3.2.2015

Erstad & Lekven Utbygging AS

Dag Dalland