

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Bygg Prosjekt AS

Adresse:
Møllendalsbakken 2 A
5009 BERGEN

Telefon 55 27 71 50

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

Byggteknisk rådgivning
Arkitektfjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister
Deling av grunneiendom

Bergen den:

17.06.15

Saknr. 2012/2458. Hilland, Utenomhusplan, Redegjørelse ved søknad igangsetting.
Hilland Vest, Gnr. 134 bnr. 471. Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

Viser til "Rammeløyve – dispensasjon – gbnr 134/471 Hilland – Utenomhusplan" datert 05.03.2013, "Trong for fleire opplysningar" datert 20.06.2014, "Godkjent endring – byte av ansvarlig søker gbnr 134/471 Hilland – utenomhusplan" datert 26.11.2014, "Dispensasjon nr 2 – utenomhusplan – gbnr 134/471 Hilland datert 13.05.2015 og annen korrespondanse, møter og samtaler i ovennevnte sak.

ByggProsjekt AS er nå anmodet av tiltakshaver Alversund Utvikling AS å søke om igangsetting for hele tiltaket.

Krav i rammetillatelse:

I rammetillatelse er det stilt krav til at følgende dokumentasjon skal være sendt inn og godkjent av bygningsmyndighetene før igangsettingstillatelse blir gitt:

- Revidert utenomhusplan i samsvar med godkjent bebyggelsesplan og dette løyvet, jf. pbl. § 28-7.
- Naudsynte søknader om ansvarsrett.
- Det vert sett krav til uavhengig kontroll i samsvar med SAK § 14-3.
- Tiltaka skal utføres etter gjeldande bebyggelsesplan med føresegner med unntak for dei tiltak det er gjeve dispensasjon for.
- Tiltaka skal utførast etter teknisk forskrift (TEK 10)
- Oppdatert arealregnskap.

Revidert utenomhusplan:

Vedlagt søknad om igangsetting følger revidert utenomhusplan. Utenomhusplanen er oppdatert i samsvar med dispensasjoner gitt i vedtak datert 13.05.2015 og avvik avdekket under uavhengig kontroll. Det er pr. dags dato følgende avvik mellom utenomhusplan og utførelse i feltet:

- Plassering av veg 11 i horisontalplanet
 - Det er søkt om dispensasjon for dette forholdet i vår dispensasjonssøknad datert 18.03.15. Vi antar manglende behandling av dispensasjonssøknad fra kommunens side skyldes en ren inkurie. Avviket rettes enten ved innvilgelse av dispensasjon eller ved retting i forbindelse

med utførelsen av andre arbeider i feltet. Sistnevnte betinger pålegg og vedtak om retting av tiltak utført på eiendommen nord for feltet, da denne har bygget seg inn på gbnr 1347471.

- Ferdigstille fortau ved veg 11.
 - Det er avklart at fortau ved Veg 11 skal etableres. Dette gjøres samtidig med andre arbeider i feltet, og ferdigstilles før det søkes om brukstillatelse for nye boliger i feltet, og senest 31.03.2016.
- Utvide parkering P1 i samsvar med plan.
 - Det er avklart at parkering P1 utvides i samsvar med plan / gitte tillatelser. Dette gjøres samtidig med andre arbeider i feltet, og ferdigstilles før det søkes om brukstillatelse for nye boliger i feltet, og senest 31.03.2016.

Revisjon av utenomhusplan er utført på papirkopi. Før søknad om brukstillatelse / ferdigattest vil ByggProsjekt AS sørge for at det utarbeides utenomhusplan i elektronisk format med høyere kvalitet som kvalitetssikres mot innmåling av ferdig plassering av utførte tiltak.

Nødvendige søknader om ansvarsrett:

Vedlagt søknad om igangsettingstillatelse følger nye søknader om ansvarsrett for de fagområder vi anser nødvendig for gjennomføring av tiltaket, foruten for PRO tiltakskl. 2, Utarbeiding av utenomhusplan hvor Arkiton AS er tildelt ansvarsrett. Vedlagte gjennomføringsplan gir tiltaksprofil og oversikt over fagområdene i tiltaket.

Uavhengig kontroll:

A/Stab AS er engasjert for, og gjennomført uavhengig kontroll av projektering utenomhusplan. Avvik som kontrollen avdekket, er i hovedsak lukket ved innvilgelse av dispensasjon i vedtak datert 13.05.2013 og tidligere dispensasjonsavvik. Gjenstående avvik er utførelsesavvik som formelt sett ikke inngår i kontrollområdet, og som vil bli lukket under utførelsen av øvrige arbeider i feltet.

Vedlagt søknad om igangsetting følger kontrollerklæring og kontrollrapport som bekrefter at kontrollen er gjennomført og alle avvik er lukket.

Tiltaket skal utføres etter gjeldende bebyggelsesplan:

Uavhengig kontroll har avdekket at en del utførte tiltak i forbindelse utenomhusplan er planlagt og utført i strid med opprinnelig gjeldende bebyggelsesplan. Disse avvikene er i hovedsak lukket ved dispensasjonsvedtak datert 13.05.15 og tidligere, foruten de utførelsesavvik som fortsatt står åpne og som skal lukkes før brukstillatelse / ferdigattest.

For den del av utbyggingen som ikke er utført på nåværende tidspunkt, er denne planlagt i samsvar med gjeldende plan, foruten endret plassering av Parkering P6 og FGV 10 som er avklart ved dispensasjonsvedtak datert 13.05.2015

ByggProsjekt AS er engasjert av Alversund Utvikling AS som ansvarlig søker for resterende del av utbygging av feltet. Det vil da være vår oppgave og ansvar å avdekke og påse at fremtidig planlagte tiltak er i samsvar med gjeldende bebyggelsesplan eller er avhengig av dispensasjon eller reguleringsendring for å kunne gjennomføres.

Tiltaket skal utføres etter teknisk forskrift (TEK10):

Vi antar at dette punktet i hovedsak er rettet mot fremtidig bebyggelse, og ikke selve utenomhusplanen. For planlegging og utførelse av utenomhusplan anser vi at det vil en



begrenset del av TEK 10 som vil gjøre seg gjeldende. I hovedsak vil dette være begrenset til følgende bestemmelser i TEK10:

- *Kapittel 1:* § 1 - 1 *Formål*
- *Kapittel 2*
- *Kapittel 7*
- *Kapittel 8*
- *Kapittel 9* § 9 - 1 *Generelle krav til det ytre miljø*
§ 9 - 2 *Helse- og miljøskadelige stoffer*
§ 9 - 3 *Forurensning i grunnen*
- *Kapittel 10:* § 10 - 1 *Personlig og materiell sikkerhet*
§ 10 - 2 *Konstruksjonssikkerhet*
§ 10 - 3 *Nedfall og sammenstøt med byggverk*

Ansvarlig prosjekterende har ved sine samsvarserklæringer bekreftet at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK 10.

Arealregnskap:

Vedlagt følger oppdatert utarbeidet midlertidig arealregnskap for hele feltet i sin helhet, vedlegg Q-1.

Ved måling av areal for Bolig 1 - 25 er det benyttet mottatte byggemeldingstegninger fra Lindås Kommune i PDF-format. Tegningene er ikke målestokkholdige og av varierende kvalitet, slik at mindre avvik kan forekomme. For Bolig 26 - 34 er det benyttet elektronisk tegningsmaterieell mottatt fra Arkiton AS. Arealene for Bolig 1 - 34 og parkering P4 er kjent, og fremkommer med sort skrift i arealregnskapet. For Bolig 35 - 48 og Parkering P7 og P8 har vi beregnet arealet utfra størrelsen på bygningskroppene som er angitt i bebyggelsesplan med tillegg av åpent areal (OPA) for balkonger. Disse fremkommer med blå skrift i arealregnskapet. Her vil det kunne komme mindre endringer etter hvert som bebyggelsen blir detaljplanlagt.

Bruksarealet for bebyggelsen er beregnet etter NS 3940 *Areal og volumberegning av bygninger 2. utgave*. Ved fastsetting av beregningsgrunnlaget som ligger til grunn for beregnet grad av utnyttning, er det benyttet *Veileder T-734* og *Byggeforskrift av 1987*. Dette medfører at areal som opptas av skillevegger mellom bruksenhetene er medtatt i bruksarealet som inngår i beregningsgrunnlaget (jf. *veileder T-734 s. 10*). Åpent areal (OPA) under balkonger m.m. som ligger mer enn 1,0 m innenfor ytterkant av overliggende konstruksjon er medtatt i beregningsgrunnlaget. Hvor det kan være tvil om overliggende konstruksjon gir åpent areal på terrengnivå (jf. *NS 3940, side 8, figur 8*) har vi valgt å ta arealet med, da vi anser at arealet i de aller fleste tilfeller er brukt til opphold, kommunikasjon eller oppbevaring.

For underetasjer og kjelleretasjer, hvor det fremstår som helt klart for oss at himling har høyde mindre enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå, har vi medtatt 50 % av etasjens bruksareal i beregningsgrunnlaget, slik *Byggeforskriften av 1987, punkt 22.31* gir anledning til. Sistnevnte skulle også komme greit frem i arealregnskapet.

Vi har forstått det slik at ren overflateparkering ikke skal medtas i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning. Vi har dog valgt å vise beregnet grad av utnyttning med og uten overflateparkering.

Tomtearealet som ligger til grunn for beregnet grad av utnyttning er hentet fra matrikkelen for de enkelte parseller som inngår i Felt 6, Hilland Vest. Offentlig tilstøtende veg inngår ikke i dette

arealet. Fellesarealer som veger, lekeplasser o.l inngår i tomten og arealet som medtas i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning (TU), jf. *Veileder T-734 side 17*.

Basert på innhentet tomteareal, måling av areal for oppført og planlagt bebyggelse, og beregning av areal for fremtidig bebyggelse vil grad av utnyttning for Felt 6, Hilland Vest i sin helhet bli beregnet til $TU(\% \text{ BRA}) = 42,5 \%$. Dette er 7,5 % prosentpoeng over tillatt grad av utnyttning gitt i plan.

Overskridelse TU:

Etter det vi kjenner til er det ikke søkt om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning tidligere, og Lindås kommune har heller ikke gitt dispensasjon. ByggProsjekt AS vil anbefale tiltakshaver å søke om dispensasjon for tillatt grad av utnyttning, slik at siste del av feltet kan bygges ut i samsvar med plan. Dispensasjonssøknad vil i så tilfelle bli nabovarslet og sent til Lindås kommune separat.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på det er uoverensstemmelse mellom tillatt grad av utnyttning fastsatt i bestemmelsene til gjeldende plan, og areal som fremkommer ved å benytte antall, størrelse og etasjetall på bygningskropper som er angitt i bestemmelser og bebyggelsesplan.

ByggProsjekt AS har foretatt en enkel beregning basert på arealet som fremkommer dersom man benytter regulert størrelse, antall på boliger og parkering i planen. Basert på nåværende tomteareal, ville beregnet grad av utnyttning bli $TU(\% \text{ BRA}) = 39,4 \%$. Det er da ikke medtatt OPA, og det er tatt hensyn til at deler av bebyggelsen vil ha underetasjer hvor bare 50 % av bruksarealet medtas i beregningsgrunnlaget.

Vi kjenner ikke årsaken til at uoverensstemmelsen er oppstått, man antar at det kan ha noe med praksis for beregning av grad av utnyttning som var vanlig på den tid planen ble vedtatt. Blant annet var det svært ofte at parkeringsarealet ikke var medtatt i beregningsgrunnlaget selv om det fremkommer i forskrift og veiledning at parkeringsareal skal tas med.

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