

Likelydende til naboer

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

Arkitektjenester

Byggherre ombud

Legalisering av eiendom

Seksjonering av eiendom

Ansvarlig søker

Ansvarlig prosjekterende

Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

26.11.15

Hilland Vest, Felt 6. Bolig 35 - 37, 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 35 – 37 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.
- Oppføring av trapp og forstøtningsmur mot Parkering P6.
- Søknad om dispensasjoner fra gjeldende planbestemmelser.
- Søknad om dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår for Vatn og Avløp vedr. byggverks avstand til offentlige ledninger

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.

Dispensasjon:

Bygningenes utforming inklusiv planlagte balkonger samsvarer ikke med bygningskropper angitt i bebyggelsesplan. Planlagte tiltak er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan og bygningsloven**§ 12 - 4 Rettsvirkning av reguleringsplan**

Utforming av bebyggelsen samsvar ikke med bestemmelser og plankart (Bebyggelsesplan)

Utforming og størrelse på bygningskropper i bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Utførelsen av bygningskropper for bolig 35 - 37 avviker fra utforming i bestemmelser og bebyggelsesplan.

Gjeldende plan og plankart har strenge bestemmelse for utforming av bebyggelsen i feltet. De aktuelle boligene skal i utgangspunktet bestå av 3 bygningskropper med mål 8 x 8 m. Planlagte tiltak er i strid med disse bestemmelsene ved at det er planlagt utkragete balkonger mot sør.

Dispensasjoner må hjemles i *Pbl § 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.

Som nevnt tidligere, er størrelsen på de aktuelle boligene begrenset til 64m² grunnflate for hver boenhet. Dette gir ett samlet BRA for hver boenhet på ca. 115 m², inkl. boder, altaner/balkonger mm. Erfaringen har vist at det etterspørres rimelige familieboliger med inntil 4 soverom i området. Det sier seg selv at det er utfordrende å løse dette innenfor en arealramme på 115m² BRA. Man har da valgt å planløse boligen med utenpåliggende balkonger.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon kan være at feltet fremstår mer utbygget enn det som var forutsetning i planen, og at tilgjengelig uteoppholdsareal reduseres. Reduksjon av uteoppholdsareal som overbygges kompenseres ved at arealene blir erstattet med balkonger. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være at boligene får atkomst til privat uteoppholdsareal fra oppholdsrom i 2. etasje (stue/kjøkken). Arealene som overbygges mot sør kan fremdeles nyttes til lek og opphold.

Vi kan ikke se at ovennevnte avvik og endring i forhold til godkjent bebyggelsesplan er av ett slikt omfang eller størrelse at hensynet bak bestemmelsen eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Samtidig anser vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon er vesentlig større enn ulempene. Vilklårene for å innvilge dispensasjon er derved til stede.

Avstand byggverk til offentlig ledning:

Plassering av planlagte tiltak er i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Imidlertid er felles/offentlige VA-ledninger i feltet lagt slik at avstand fra vegglov i garasjens nordøstre hjørne til ledninger er mindre enn 4 m.

Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra krav om avstand fra byggverk til offentlig ledning inntatt i Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp (Sanitærreglementet) i Lindås kommune for å kunne gjennomføres.

Det søkes om dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp for byggverks avstand til offentlig ledning, da minste avstand fra planlagt tiltak til offentlig ledning er 1,7 m.

Det er planlagt kompensierende tiltak i form av fundamentering av tiltaket til fjell/under ledningsnivå for å sikre atkomst for fremtidig vedlikehold og reparasjon av offentlig ledning. Endelige krav til kompensierende tiltak vil bli gitt av Teknisk drift Lindås kommune.

Så langt vi har brakt på det rene, vil ikke en evt. dispensasjon fra Standard abonnementsvilkår bli gitt med hjemmel i *Pbl. § 19-2 Dispensasjonsvedtaket*. Vi kan da heller ikke se at det er krav til nabovarsling av dispensasjon vedr. avstand til offentlig ledning.

Nabomerknader:

Evt. merknader til varslet tiltak sendes:

ByggProsjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN.

Alternativt kan merknader sendes på e-post til post@byggprosjekt.no.

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