

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

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
Arkitekttjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

14.12.15

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 oppfylder 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.

Terrengtilpasning:

Profiler / eksisterende terreng på fasader og snitt er høstet fra elektronisk kartmateriell via Gemini programvare. Kart i Sosi-format er kjøpt fra Lindås kommune i sommer. Vi ser av profilene at tiltaket krever nokså omfattende terrengtilpasning. Her må man ved vurdering av terrengtilpasningen ta hensyn til at plassering av boliger med tilhørende atkomst er fastsatt i plan både i horisontalplanet og vertikalplanet.

I tillegg kan det se ut som om masser som tidligere er deponert på byggetomten har lagt der så lenge at de er kommet inn i kartgrunnet.

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. Vilklarene 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 veggiv 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 kompenserende 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 kompenserende 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*.

Arealregnskap:

Vedlagt søknad følger revidert midlertidig arealregnskap, hvor arealene for bolig 35 – 37 er endret etter endelig arkitekturprosjektering.

Nabovarsling:

Det er ved fristens utløp ikke kommet merknader til tiltaket fra varslete naboer.

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