

Likelydende til nabo

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:

26.11.15

Opplysninger til naboer og gjenboere ved søknad om deling av grunneiendom
Adresse: Hilland Vest, Felt 6, Vardane, Gnr. 134 bnr. 471.

ByggProsjekt AS er engasjert av Alversund Utvikling AS v/Christian Fuglseth for deling ovennevnte eiendom.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av *Hilland Vest, del av gnr. 134 bnr 4, Bebyggelsesplan felt 6*. Omsøkte deling er i samsvar med plan, men slik bestemmelsene og målereglene i TEK 10 er utformet anser vi at delingen er avhengig av dispensasjon fra tillat grad av utnytting for å kunne gjennomføres.

Vann- og avløp:

Nye parseller vil få vann- og avløp via private fellesledninger internt i feltet som er etablert i forbindelse med tidligere utbygging av boligområdet. Det er utarbeidet erklæringer som gir fremtidig fradelte parseller rettigheter i private felles samt pålegger dem solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles private ledninger.

Atkomst:

Eiendommen er regulert og har regulert atkomst til offentlig vei. Det er utarbeidet erklæring som sikrer fradelte parseller bruksrett i felles kjøre- og gangveier i feltet, samt pålegger parsellene solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles veier.

Felles areal:

Gjenværende areal for gnr. 134 bnr. 471 vil omfatte felles veier, felles lekeareal, felles grønt areal, areal til post og søppel og annet felles areal. Når utbyggingen i feltet er ferdigstilt vil arealet bli overført til beboerne i Felt 6, enten som realsameie eller at arealet overføres til en juridisk person i form av velforening e.l.



Felles garasje:

For felles garasjer vil disse bli opprettet som anleggseiendommer. Anleggseiendommene vil bli overført til beboerne i feltet sammen med øvrige fellesarealer. Det vil bli utarbeidet erklæringer som kan tinglyses og som sikrer parkering i garasjene for den enkelte bolig i samsvar med bestemmelser i plan og kjøpekontrakter.

Dispensasjoner:

Deling er avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan for å kunne gjennomføres. Søknad om dispensasjon er gjengitt og begrunnet nedenfor:

Plan- og bygningsloven

§ 12 – 4 *Rettsvirkning av Reguleringsplan*

§ 3. OMRÅDER FOR BOLIGER / BYGG

- 3.2 Tillatt tomteutnyttelse, angitt som forholdstall mellom tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal, er som følger:
- TU = 35 % for frittliggende eneboligtomter
 - TU = 35 % for toetasjes småhus / rekkehus
 - TU = 50 % for terrasseblokk

Dispensasjon fra plankrav må hjemles i *Plbl § 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.

I hht. til Veiledning for Grad av utnyttning H-2300 B § 5 -1 skal grad av utnyttning fastsettes enten for hver tomt, eller for det arealet som er avsatt til byggeområde etter pbl. §§ 11-7 eller 12-5. Den nærmere definisjonen av tomt er gitt i TEK 10 § 5-8.

Tillatt grad av utnyttning for det aktuelle byggeområdet (Hiland Vest, Felt 6) er satt til TU=35%. Foreløpig beregnet grad av utnyttning for feltet fremgår av utarbeidet arealregnskap.

Det fremgår videre av TEK 10 § 5-8 at med mindre annet er fastsatt i bestemmelsene til den enkelte plan gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte tomt.

Ved deling av gnr. 134 bnr. 471 vil da bestemmelser om tillatt grad av utnyttning bli gjort gjeldende for den enkelte fradelte tomt. Som det fremgår av arealregnskap overstiger tillatt grad av utnyttning for fradelte parseller. Fordelene ved å tillate dispensasjon er at man får opprettet matrikkelenheter i samsvar med plan, og som gir den enkelte hjemmelshaver tilfredsstillende pantesikkerhet og råderett over sitt private uteareale. Ulempene vil være at tillatt grad av utnyttning for disse fradelte parseller overstiger begrensning satt i plan.

Innvilgelse av dispensasjon vil ikke medføre at området blir mer utbygget i sin helhet enn intensjonene i planen, og som følge av tidligere gitt dispensasjoner i de enkelte byggesaker. Alternativet til deling og opprettelse av eiendom slik planen krever, ville da vært vært å seksjonere eiendommen med tilleggsareal grunn. Evt. manglende dispensasjon fremstår da som ett urimelig formalkrav da øvrige bestemmelser i planen er ivaretatt. Etter vårt skjønn blir ikke lovens formålsbestemmelse eller hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon, og lovens vilkår for innvilgelse av dispensasjon er derved oppfylt.

Nabomerknader:


Merknader til varslet tiltak sendes ansvarlig søker:

ByggProsjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Evt. kan merknader sendes pr. e-post til roy@byggprosjekt.no

Dersom det er spørsmål i saken kan undertegnede kontaktes pr tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 419 62

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G Njåstad
Arkitekt