

Likelydene til berørte naboer
Av tiltak på gbnr. 185/906

postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

Att.:

Vår.: Karl Petter Aass

Vår ref.: 1170314/

27.06.2017

Søknad om fradeling av oppføring av bolig

Eiendom: 185/906
Adresse: Morviklien, 5124 MORVIK
Kommune: Bergen

Beskrivelse av tiltaket

Det varsles herved om oppføring av enebolig med bi-leilighet og tilhørende utenomhusareal. Garasje på sit.kartet er kun illustrerende, og søkes ikke om på nåværende tidspunkt. Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21 nr 3.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse, og omfattes av reguleringsplan 51290000 ÅSANE. GNR 185. KATTENDALEN – STORFJELLHAUG, vedtatt 13.03.1970.

Visuelle kvaliteter

Beskrivelse av de eksisterende forhold

Det omsøkte tiltaket ligger i et etablert boligområde, hvor man finner både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Boligene er oppført i ulike stiler, og man finner både tradisjonelle og mer moderne boliger i tiltakets nærhet. I følge gjeldende reguleringsplan pkt. 2. må boligene oppføres med saltak eller valmtak, og kun i én etasje, med kjeller der det passer i terrenget. De fleste boligene er dog oppført med flere etasjer enn det reguleringsbestemmelsene tilsier. I følge reguleringsplankartet, skal den omsøkte tomten bebygges med rekkehus.

Tilpasning (visuelle kvaliteter)

Det omsøkte tiltaket er planlagt i en moderne utforming med flatt-tak og takterrasse, samt store vindusflater i front for å slippe inn maksimalt med sollys og utnytte den flotte utsikten fra boligen. Fasaden ellers vil bestå av liggende kledning i malt tre-panel, og boligen er planlagt oppført i 2,5 etasjer. Dette medfører at tiltaket bryter med reguleringsbestemmelsene pkt. 2, og det søkes om dispensasjon for dette, se eget avsnitt. Videre bryter det omsøkte tiltaket med reguleringsplankartet, da det er planlagt oppført en enebolig, og ikke rekkehus på den omsøkte tomten. Det må søkes om dispensasjon for dette, se eget avsnitt.

Grad av utnytting:

Tillatt bebyggelse og grad av utnytting:
Eiendommen har et areal på:

60 % BRA
675,80 m²

Tomteareal: 675,80 m²
Beregnet maks byggeareal: 405,48 m²

Bygningens størrelse:	BRA 185,30 m ²
Parkering (3plasser)	BRA 72,,00 m ²
<hr/>	
Sum Brutto areal (BRA)	257,30 m ²

$(257,30 \text{ m}^2 \times 100\%) / 675,80 \text{ m}^2 = \mathbf{38,07 \% \text{-BRA}}$

Parkering:

I følge KPA pkt. 15 og tilhørende tabell, skal det være 1,4 parkeringsplasser per 100 m² BRA, og det skal etableres minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet. Videre fremkommer det i reguleringsbestemmelsene § 2.3.2 at plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Det omsøkte tiltaket planlagt med 4 parkeringsplasser, hvor en av dem er på terreng uten overbygg, mens de resterende to er hvor framtidig garasje skal stå.

Høyder:

Pbl. § 29-4, første ledd sier at maksimal tillat gesimshøyde er 8 meter og maksimal tillat mønehøyde er 9 meter. Som vist på tegningene er det omsøkte tiltaket prosjektert med en gesims- og mønehøyde på 7,99 meter.

Videre sier reguleringsbestemmelsene pkt. 2. at huset «skal førast opp i ein etasje, med kjellar der det høver i terrenget.» Det omsøkte tiltaket er prosjektert med 2,5 etasjer, og det må søkes om dispensasjon fra dette, se eget avsnitt.

Uteoppholdsareal:

KPA kpt 10 sier at eneboliger skal ha minimum 150 m² privatareal og ved etablering av sekundærleilighet, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal. Det omsøkte tiltaket har følgelig krav til minimum 202,5 m² privat uteoppholdsareal. Som vist på situasjonskartet er det omsøkte tiltaket prosjektert med 260 m² MUA, og oppfyller med dette kravet til uteoppholdsareal.

Avkjørsel

- Avkjørsel er regulert og hensyntatt i reguleringsplanen

Dispensasjonsdrøftelse

Tiltaket bryter på flere ulike punkter, noe som medfører at man må søke om dispensasjon

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2 første setning (takform)
- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2 andre setning (etasje antall)
- Reguleringsplankartet (hustype, enebolig og ikke rekkehus)

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovens § 19-2, som sier at «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Videre må hensynene bak bestemmelse(n) det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Formålet med reguleringsplanen er at det skal bygges etter planen og området er vurdert i sin helhet. Reguleringsplanen er av eldre dato og intensjonen bak planen har mistet sin styrke. Den aktuelle tomten er fradelt og ved en utbygging vil det uansett bli nødvendig å søke dispensasjon da tomteområdet som tomten er skilt ut av er registret til rekkehusbebyggelse. Da tomten ble fradelt åpnet man med andre ord opp for at planen er tilsidesatt. Den kan også nevnes at det er påbegynt arbeid med en ny reguleringsplan for området og at tiltaket vil være innenfor de bestemmelser som foreligger i kommende plan.

Videre når det gjelder de evt. fordelene og ulempene ved å gi en dispensasjon fra reguleringsbestemmelse pkt. 2 og reguleringsplankartet grunnet det vist som rekkehusbebyggelse anføres følgende:

- Omsøkt bolig er nøye valgt for å kunne utnytte den fine utsikten man har fra tomten. Ved å anlegge en takterrasse får man meget gode kvalitet på utearealet. Det er også blitt gitt dispensasjoner i plan området for valg av flatt tak eksempelvis gbnr. 185/169. Dette viser at det er åpnet opp for å gi dispensasjoner i planområdet. Tiltaket vil tilpasse seg strøks karakteren av nyere boliger som er oppført i området. Henviser også til likhetsprinsippet vedrørende gitt dispensasjon for flatt tak i samme plan. Selv om ny plan for området ikke er gjeldene har ansvarlig søker sjekket framtidige bestemmelser og vurdert tiltaket til ikke å utløse en dispensasjon i framtiden vedrørende takform hvis man hadde valgt å vente til denne planen er godkjent. Dette er imidlertid ikke et argument for å gi dispensasjon, men en føring for hva som vil komme i området. Tiltaket vil ikke skille seg ut i negativ måte med flatt tak i forhold til eksisterende boliger.
- Reguleringsbestemmelsene pkt. 2 andre setning (etasje antall) grunnet tomtens topografi er det valgt et to og et halvt etasjes hus. Dette bryter med reguleringsplanens bestemmelse vedrørende etasjeantall. Hensynet bak denne bestemmelsen er å skape en god tilpasning mellom terreng og bolig. Den er også ment for at bebyggelsen ikke skal bli for dominerende i terrenget. Den aktuelle tomten er som nevnt avsatt til rekkehusbebyggelse. Når man nå har fått fradelt den til en eneboligtomt må man prosjektere denne på en annen måte en det som var intensjonen bak planen og dens bestemmelser. Man har nå valgt en bolig som er innenfor Pbl. sine bestemmelse vedrørende høye og gesims. Hadde man valgt et lavere hus

ville man måtte gjøre store terreng inngrep for å få utsikt og kvalitet på tomten. Det nevnes også at det er åpnet opp for dispensasjon vedrørende etasjeantall for gbnr. 186/169. Det henvises også til framtidig plan hvor høyder er regulert ved maks høyde 9,0 meter

- Reguleringsplankartet (hustype, enebolig og ikke rekkehus)
Eldre reguleringsplankart viser rekkehusbebyggelse for den aktuelle tomten. I 2016 ble det imidlertid valgt å fradele 4 parseller fra gnr. 185/4 til bolig. Dette viser at det er ønskelig å utnytte disse til bolig og ikke rekkehusbebyggelse. For å utnytte tomten er man avhengig av å få dispensasjon fra regulering plankartet. Da det er gitt dispensasjon til fradeling for boligtomter bør dispensasjonen videreføres slik at man kan oppføre en bolig på tomten. Det argumenteres ikke ytterligere her da man legger til grunn at vedtaket fra Bergen kommunen er anførende for hva som skal omsøkes på tomten. Ny reguleringsplan, området avsatt til eneboliger. ingen av de 3 andre tomtene vil bli bebyggt med rekkehus, ettersom tomtene er fradelt til enboligtomter.

Ulemper

- Man skal vanligvis ikke dispensere fra reguleringsplanen
- Det kan skape presedens i området
- Man bygger noe annet enn det det er lagt opp til i planen

Konklusjon/Fordeler

- Ved en godkjenning av valgt bolig vil man utnytte tomten på en god måte.
- Tomten er fradelt til bolig ikke rekkehus som er vist i planen
- Reguleringsplanen er av eldre dato og intensjonen bak planens bestemmelser har mistet sin kraft da det er gitt flere dispensasjoner i området eksempel vis gbnr. 185/169
- Ny reguleringsplan ser ut som den snart vil bli godkjent da den har vært på 2. gangs høring. Tiltaket er i sin helhet innenfor de bestemmelser som ligger til grunn i denne planen

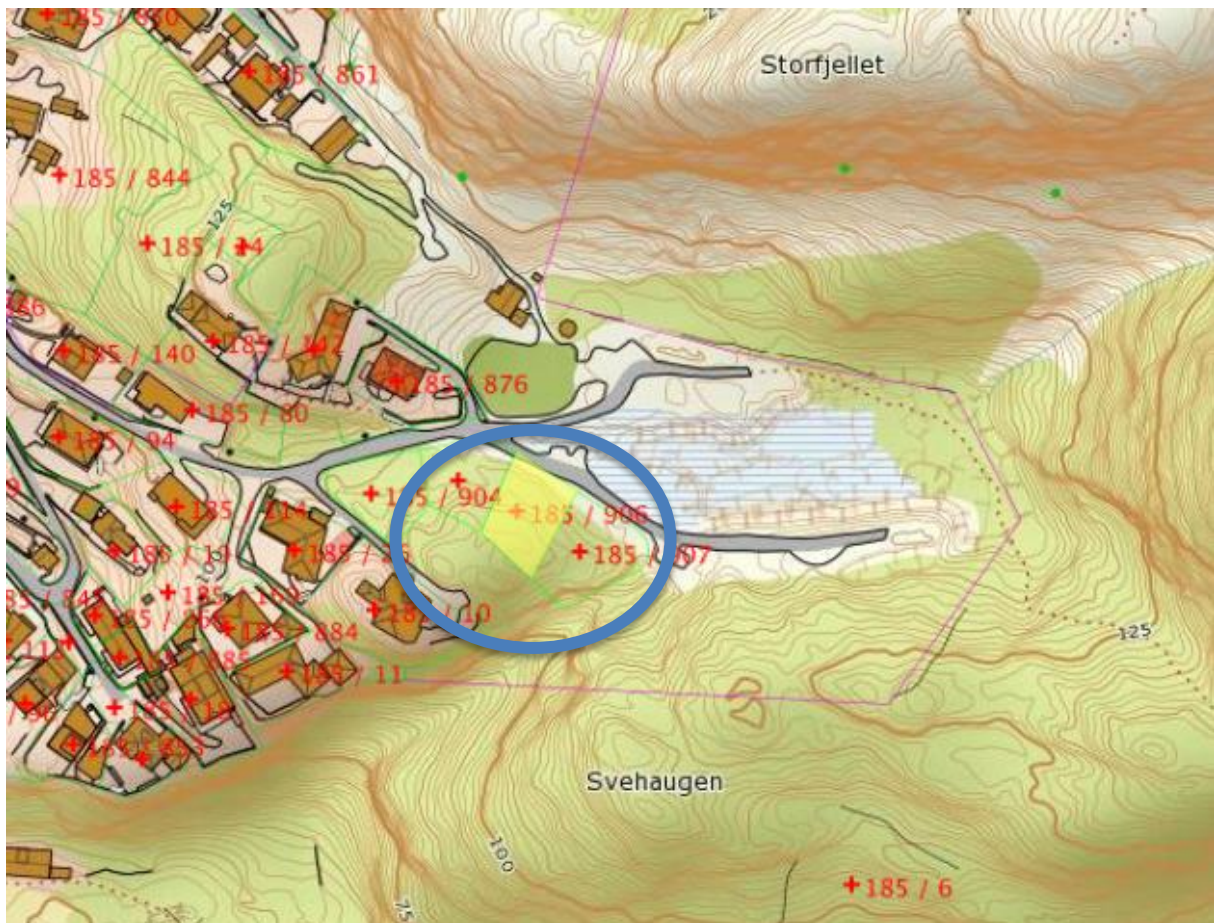
Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst. Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen



Karl Petter Aass
For Iec Hus AS

Oversiktskart. Kilde seeiendom.no



Oversiktskart kommuneplanens arealdel. Kilde bergenskart.no



Reguleringsplankart. Kilde bergenskart.no

