

LUND ØSTRE B5, GNR/BNR 177/815**REDEGJØRELSE SØKNAD OM ENDRING 2 TIL NABOVARSEL****F7**

27.06.2025

Tiltakshaver: Villaservice Feltutbygging AS v. Odd Einar Eriksen

Eiendom: Lund Østre, Delfelt B5, gnr/bnr 177/815

Ansvarlig søker: Eggen Arkitekter AS v. Kjersti Tannvik

Det vises til godkjent rammetillatelse datert 09.05.2023, godkjent søknad om endring av tillatelse datert 27.06.2024 og Statsforvalterens vedtak i klagesak - kommunens vedtak om endring oppheves datert 13.05.2025.

Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket:

Tiltaket berører eiendommen gnr/bnr 177/815. Eiendommen er ikke bebygd.

ORIENTERING

Statsforvalteren har i vedtak klagesak angående søknad om endring opphevet kommunens vedtak.

«Vedtaket om godkjenning av endring i rammetillatelse av 27.06.2024 lider av rettsanvendelsesfeil som følge av manglende dispensasjon og feil anvendelse av KPA § 14.1. Statsforvalteren vurderer at feilen har virket bestemmende for resultatet av kommunens behandling, jf. prinsippet i forvaltningsloven § 41. Vedtaket er ugyldig og må oppheves.»

«Det bemerkes at det kun er vedtaket datert 27.06.2024 som er gjenstand for klagebehandling, og ikke den opprinnelige rammetillatelsen datert 09.05.2023.»

Videre klipp fra Statsforvalterens vedtak:

«Reguleringsplanen inneholder bestemmelser om krav til parkering felles for felt B5, B11 og B12. Dette er en angivelse av maks antall parkeringsplasser. Reguleringsplanen inneholder ikke krav til minimum antall parkeringsplasser.» «Kommunen har i dette vedtaket ikke tatt stilling til parkeringskravet i kommunens arealdel. KPA regulerer kravet til minimum parkeringsplasser. Av denne (KPA 2012-2024) fremgår det at det skal være et minimum på 1,2 parkeringsplasser pr. 70 m² BRA eller pr. boenhet i ytre sone, hvor dette tiltaket ligger.»

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at det må søkes om, og behandles spørsmål om dispensasjon fra KPA § 14.1 for at tiltaket skal kunne bygges slik som det i dag er omsøkt.

I etterkant av Statsforvalterens opphevelse av vedtak er det avklart på e-post 24.6.2025 fra saksbehandler Knut Auganes på Byggesakskontoret at gjeldende KPA 2022-2034 skal legges til grunn angående parkering når det søkes om endring på nytt. Auganes har vært i direkte kontakt med saksbehandler Line Moe Hansen hos Statsforvalteren som også bekrefter dette. Se vedlegg Q6. Prosjektet ivaretar minimumskrav til parkering

etter KPA 2022-2034. Dette betyr at Statsforvalterens krav til søknad om dispensasjon fra minimumskrav til parkering bortfaller.

Søknad om endring 2

På bakgrunn av Statsforvalterens vedtak må det søkes om endring på nytt.

BAKGRUNN

Markedet for nye boliger har stupt, dette er en landsomfattende trend. Prosjektet Lund Østre B5, Høisethlia, er også rammet av denne endringen i marked. På bakgrunn av dette er det gjort endringer i prosjektet for å nå flere førstegangskjøpere. Ytre rammer er beholdt. Volum og BRA er uendret. Bygg B1 er uendret.

ENDRINGER I FORHOLD TIL GODKJENT RAMMETILLATELSE

- Antall boenheter er økt fra tidligere omsøkt 38 til nå 42. Dette er løst ved at bygg B2 har fått en ekstra leilighet per etasje i de fire øverste etasjene.
- Sykkelparkering. Det er krav til 2 p-plasser for sykkel pr. leilighet, totalt 84 p-plasser. Av disse skal 50% være under tak, totalt 42 p-plasser. Sykkelparkering er i all hovedsak flyttet ut av parkeringskjeller og ivaretatt ved atkomst inne og ute. Ute er det ny sykkelparkering under tak ved inngang sokkel B2. Krav til overdekket sykkelparkering er ivaretatt. Sykkelparkering uten takoverdekning vises som tidligere omsøkt ved trapp opp til gårdsrom og ved innganger.
- Fasader på blokk B2 er justert som følge av en ekstra leilighet i hver etasje.
 - Fasade sør, mindre endring, flytting av en balkongrekke i østre ende med tilhørende justering av vindusfelt. Alle balkonger ligger nå innenfor byggegrense, og får derfor lik utforming. Skrå vinkel i forhold til byggegrense utgår.
 - Fasade øst. En vindusrekke er fjernet, og resterende vindu redusert i størrelse. Det er vist sykkelparkering under tak ved inngang sokkel.
 - Fasade nord. Hjørneleilighet med balkong har fått henvendelse mot internt gårdsrom og B1. Dette aktiverer fasade mot nord, og gjør at fasaden ikke blir en bakside mot bygg B1.
- Parkering. Parkering. Krav til parkering ivaretas med parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Det var tidligere tilbudt parkeringsplasser i parkeringskjeller i reguleringsplanens delfelt B11/12. Geotekniske utfordringer har ført til endret konsept for B11/12. Tidligere konsept med bygg over parkeringskjeller utgår til fordel for tett-og-lav småhusbebyggelse med parkering ved eget hus.
- Leiligheter unntatt tilgjengelighet. Prosjektet har 37 leiligheter under 50 m². Av disse unntas 15 leiligheter fra tilgjengelighet. Dette er under 50% av leiligheter under 50 m². Krav er ivaretatt.

Parkeringsplasser

Prosjektet har 12 p-plasser i parkeringskjeller inkludert plass for HC-parkering. Reguleringsplanens bestemmelse §3.6 angir krav til maksimalt antall parkeringsplasser. Statsforvalterens opphevelse av kommunens vedtak er begrunnet med at når det ikke er angitt minimumskrav for parkering i reguleringsplan gjelder krav angitt i KPA. Statsforvalteren viser i sitt vedtak til KPA 2012-2024.

KPA 2012-2024

Lund Østre ligger i ytre sone. Minimumskrav til parkering er 1,2 parkeringsplass pr. 70 m2 BRA eller pr boenhet. Med oppgitt totalt BRA 2588 m2 gir dette: $2588 \text{ m}^2 / 70 \times 1,2 = \mathbf{44 \text{ parkeringsplasser}}$.

I etterkant av Statsforvalterens opphevelse av vedtak er det avklart at gjeldene KPA 2022-2034 skal legges til grunn angående krav til minimumsparkering.

KPA 2022-2034

Lund Østre er regulert til byggesone tre. Minimumskrav til parkering er 0,4 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. Med oppgitt totalt BRA 2588 m2 gir dette: $2588 / 100 \times 0,4 = \mathbf{10 \text{ parkeringsplasser}}$. Prosjektet er i tråd med parkeringskrav i gjeldende KPA 2022-2034. Det betyr også at prosjektet er i tråd med ønsket byutvikling angående nullvekstmål og parkeringsdekning.

Det er derfor ikke behov for dispensasjon i forhold til krav.

Sykkelparkeringsplasser

Det er lagt til grunn krav til 2 p-plasser for sykkel pr. leilighet, totalt 84 p-plasser. Av disse skal 50% være under tak, totalt 42 p-plasser.

Med hilsen



Kjersti Tannvik
ansvarlig søker

Vedlegg: Søknad om endring med vedlegg

Kopi m/ vedlegg: Villaservice Feltutbygging AS v. Odd Einar Eriksen og Jonas Brendryen