

## Gnr. 123/ Bnr. 151, 152 og 178 – Rissundet 2, Risa

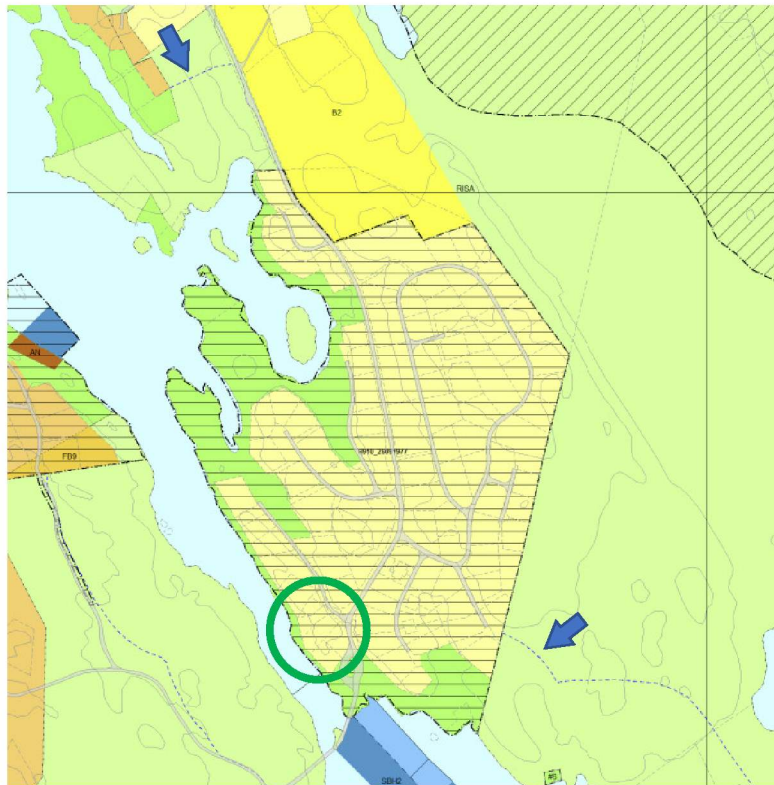
### Søknad om dispensasjon

Det søkes om følgende dispensasjoner:

1. Det søkes om dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 1.8 **Byggeforbud i strandsonen.**

#### Begrunnelse:

I følge Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 (revisjon 02.09.2015) § 7.4 skal reguleringsplan for Rissundet fortsatt gjelde selv om kommunedelplanen er nyere. På plankartet til kommunedelplanen er det ikke lagt inn en funksjonell strandsoner i området som er regulert for Rissundet. Linjen for funksjonell strandsoner, slutter på hver side av reguleringsavgrensningen på reguleringsplanen.



*Linje for funksjonell strandsoner er markert med blå piler.  
Aktuell byggetomt er vist med grønn sirkel.*

Gbnr 123/152 er fradelt som egen boligtomt med avkjørsel fra Risøyvegen. Den er også tildelt adressen Risøyvegen 35 og inngår i reguleringsplan for Risøysundet med formål bolig. Hvis denne tomten skal bebygges som en selvstendig tomt, kommer en fremtidig bolig sannsynligvis til å stå i tilnærmet samme avstand fra sjølinjen som fremtidig tilbygg på gbnr 123/151.



*Blått omriss viser potensiell fremtidig enebolig på Gbnr 123/152.*

Både tilbygg på gbnr 123/151 og evt. fremtidig enebolig på gbnr 123/152 bør kunne plasseres 4 m fra tomtegrense mot vest/sjølinje. Det var åpenbart sådan reguleringsplanen var tenkt i 1977 og det var derfor ikke lagt inn annen byggegrense mot sjø. Hvis det ikke i dette spesifikke område dispenseres fra Byggeforsbudet i strandsonen, vil bustadtomten gbnr 123/152 i prinsippet aldri kunne bygges.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra det generelle byggeforsbud i strandsonen, og la reguleringsplanen virke etter sin opprinnelige hensikt, oppveier ulempene etter en samlet vurdering.

## **2. Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Rissundet § 2.3 Antall etasjer, møne- og gesimshøyder.**

Begrunnelse:

Eneboligen er oppført 1996 med 1. etasje og innredet loft. Denne typen bolig kan, ifølge reguleringsplanen, ha mønehøyde opp til 8,5 m og gesimshøyde opp til 4,5 m. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

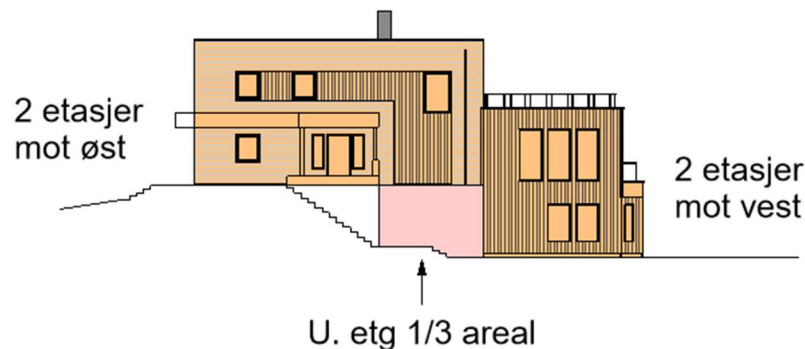
Dagens bolig har i tillegg en kjeller under ca. en tredjedel av grunnplanet. For reguleringsplaner fra tidsperioden 1969-1979 regnes areal av kjeller ikke med når

der ikke er rom for varig opphold og arealet utgjør mindre enn 1/3 del av etasjearealet over:

### :2 Etasjetall og høyde

:21 Etasje hvor himling er høyere enn 2,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med til etasjetallet. Kjeller og loft regnes hver for seg med i etasjetallet når det er innredet rom for varig og kortvarig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.

Tilbygget oppføres kun i to plan og ny fasade mot sjø vil derfor kun ha to etasjer, mot dagens tre etasjer.



Vi kan ikke se at det skal søkes om dispensasjon fra etasjeantall, men nye møne- og gesimshøyder blir som følger:

Det eksisterende bygg får endret sin takkonstruksjon fra sal-tak til tilnærmet flatt-tak. Herved senkes eksisterende mønehøyde med 0,8 m. Tilbygget oppføres også med flatt-tak. Møne- og gesimshøyde blir derved sammenfallende på hele boligen.



For å finne ny møne-/gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng har vi lagt sammen arealet av alle synlige deler av fasadene og delt de med omkretsen rundt hele bygget. Da får vi en gjennomsnittlig møne-/gesimshøyde på 6,3 m over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er godt innenfor maks mønehøyde på 8,5 meter, men overskrider maks gesimshøyde med  $6,3\text{m} - 4,5\text{m} = 1,8\text{m}$

Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplan for Rissundet for endring av gjennomsnittlig gesimshøyde med 1,8 m.

De endrede høydene vil ikke påvirke naboene sin utsikt i nevneverdig grad, og det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra gesimshøyden i dette konkrete tilfelle, oppveier de eventuelle ulempene. Dette sett i lyset av at det i prinsippet kan bli bygget ytterligere to eneboliger på nabotomtene.

**3. Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for Rissundet § 2.14 Bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup> BRA.**

Begrunnelse:

Ønsket utvidelse av bruksareal er fra dagens 302 m<sup>2</sup> til 458 m<sup>2</sup>. Hvis tomtene 123/151 og 123/152 bebygges fullt ut hver for seg, vil det kunne bygges i alt 800 m<sup>2</sup> bruksareal på de to tomtene. Dette er vesentlig mer enn det som her søkes om.

Hvis man i tillegg bygger fullt ut på 123/178 vil samlet bruksareal på de tre tomtene i teorien kunne komme helt opp på 1200 m<sup>2</sup>. Objektivt sett vil området være bedre tjent med den langt lavere utnyttingsgrad som omsøkte tilbygg vil medføre, da de tre tomtene vil bli slått sammen under søknadsprosessen, som en konsekvens av tiltaket. Heretter vil bruksarealet på de sammenlagte tre tomter ikke kunne utvides ytterligere.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon fra tomteutnyttelsen på 123/151 oppveier ulempene, da utbygging på 123/152 og 178 samtidig unngås.

Hvis dispensasjonene ikke kan innvilges, ber vi om at søknad om rammetillatelse ikke blir behandlet.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6, 5914 Isdalstø, [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no), tlf. 400 41 614