

Frå: Robert Lorang Hansen <robertlorang@gmail.com>
Send: onsdag 12. april 2023 10:43
Til: Ingrid Bjørge Pedersen
Emne: Re: 22/8280 Byggesak Dyrhovden

Hei igjen!

Flott at dere ber utbygger varsle på nytt.

Ser forøvrig at utbygger i sitt tilsvarende på min merknad, anfører at vår eiendom i Dyrhovden 21(233-163) også overstiger TU=25%.

Det stemmer ikke. Tomten er 764,2m². Tillatt utnyttelse er 191m². Eneboligen har BRA 153m² (dersom utbygger har målt seg frem til vår utnyttelse via kartet, så har de nok tatt utgangspunkt i boligens BYA). Vi holder på å oppføre en garasje på 5.5m*7m med innvendig BRA på ca. 38m² (som er resterende utnyttelse vi hadde i tomten).

Når garasjen er helt ferdig og isolert, vil nøyaktige mål og plassering bli sendt med byggeomelding til kommunen.

Dersom byggesak åpner for stor overskridelse av UT=25%, så er det jo kjedelig for oss - vi kunne absolutt hatt behov for større bolig da familien har vokst.

Men svar fra byggesak i Lindås var at det var lite sannsynlig med vesentlige avvik fra TU=25%.

Samtidig, hvis det nå er åpent for større dispensasjoner - så vil det jo muliggjøre evt. påbygg for vår del også.

Mvh
Robert L Hansen

tir. 11. apr. 2023 kl. 13:56 skrev Robert Lorang Hansen <robertlorang@gmail.com>:

Ser jeg skrev feil epost første gang, forsøker igjen:

Hei!

Viser til arkivsak 22/8280.

Vi fikk 16.09.22 nabovarsel fra utbygger som ønsker å bygge tomannsbolig i Dyrhovden (233-161/162).

I nabovarslet vi fikk ble det opplyst om at de skulle søke dispensasjon fra reguleringsplanen. I varslet lå det et vedlegg som orienterer om dispensasjonen, legger ved vedlegget i denne e-posten. Vedlegget opplyser om at de søker dispensasjon fra *plassering av tiltaket* og fra *arealet skal nyttast til einestadføre mål*.

Vi sendte inn merknad til nabovarslet, vi savnet blant annet opplysninger om utnyttelsesgrad på tomten. I merknaden ba vi om at det skulle sendes ut nytt varsel med opplysninger om arealregnskapet for prosjektet.

Dette fordi vi oppfattet at tiltaket var større enn hva utnyttelsesgraden tilsier.

I ettertid har vi ikke hørt noe mer fra utbygger.

Tilfeldigvis ser vi nå at utbygger har sendt inn en byggesøknad, der de blant annet søker om flere dispensasjoner enn det ble opplyst om i nabovarselet.

De søker blant annet om dispensasjon fra utnyttelsesgrad.

Vi ønsker at alle berørte naboer skal få tilsendt nytt nabovarsel, der alle får anledning til å ta stilling til og uttale seg om de nye dispensasjonene.

Flere naboer har uttrykt at de ville sendt merknader dersom de visste at bygget overskrider utnyttelsesgraden.

Ser forøvrig at utbygger viser til at prosjektert tomannsbolig har BRA på 296,4m².

Men i det arealet er ikke parkeringsareal medregnet - vi regner med at kravet om 2

biloppstillingsplasser pr enhet også gjelder i tomannsbolig, hvilket vil utgjøre totalt $18\text{m}^2 \cdot 4 = 72$ BRA.

Vi mener derfor at en dispensasjonssøknad må opplyse om en utnyttelse BRA på 368,4m².

Tiltaket overskrider da TU med 106,4 m² BRA.

Dette er da opplysninger øvrige naboer ikke har mottatt i nabovarselet sendt 16.09.22.

Når vi bygget vår bolig i 2016/2017, hadde vi i forkant lang dialog med byggesak i Lindås kommune.

For vi ønsket også å søke dispensasjon fra TU=25%.

Vi fikk da tilbakemelding om at vi maksimalt kunne forvente å få 1-2% økt utnyttelse godkjent, dersom naboene samtykket.

Større utnyttelse ble omtalt som usannsynlig med mindre selve reguleringsplanen ble omsøkt endret - vi valgte da å ikke søke dispensasjon med forholde oss til TU=25%, der boligareal+parkeringsareal måtte inngå i regnskapet.

Vi hadde også da et ønske om funksisstil på boligen, med flatt tak eller pulttak. Tilbakemelding fra byggesak den gang, var at det vil bryte mot boligfeltet sin "heilskaplege og harmoniske utforming" da alle boligene har saltak eller valmtak.

Vi legger til grunn at dersom tiltaket ender med å bli godkjent med en utnyttelse der TU=36%, så gir det presedens for øvrige tomter i feltet - slik at også vi kan utvikle og utnytte et større areal enn i dag.

Mvh

Robert L Hansen

Dyrhovden 21, Ostereidet (233/163)