

Lindås kommune
Att.: Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås 31.3.2017
Mkt/1527

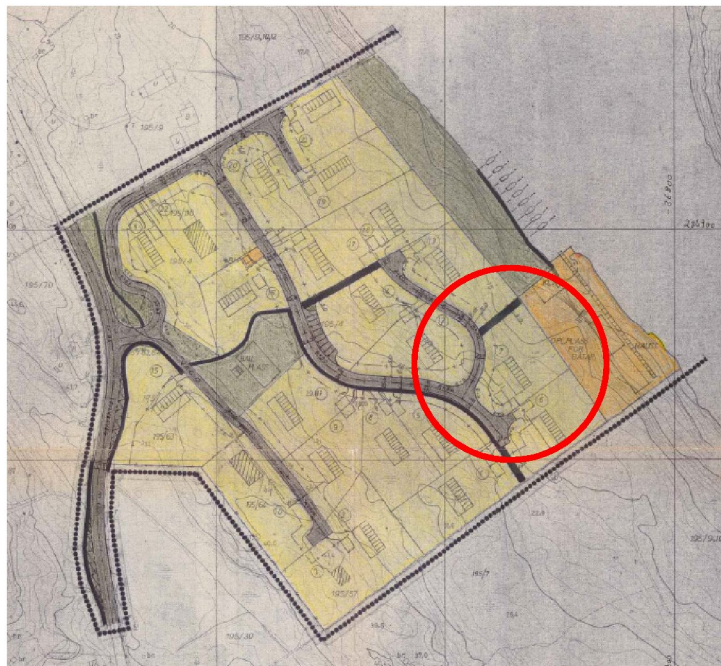
Vedr.: Beskrivelse av tiltak, Kringlebakken 20 A og B.

Det søkes om tilbygg i to etasjer. På hovedplan utvides stuen og terrassen mot øst. På kjellerplan utvides stuen tilsvarende som i etasjen over.

Dispensasjon

Det søkes hermed om dispensasjon fra utnyttingsgrad fastsatt i *Reguleringsplan for del av gnr 195 bnr 4, Leiknes m.fl.*

Reguleringsplanen mangler tallfestet grad av utnytting. Utnyttingsgraden angis på plankart ved vist omriss av planlagt bebyggelse.



Utsnitt av reguleringsplan for del av gnr 195 bnr 4, Leiknes m.fl.

Areal av omriss av planlagt bebyggelse i reguleringsplanen er anslått til 105 m² BYA, som dermed tilsvarer en utnyttingsgrad på $(105 \text{ m}^2 \times 100) : 1057 \text{ m}^2 = 9,9 \%$ BYA ifølge reguleringsplanen.

Det er etter oppføring av eneboligen i 1975, bygget to tilbygg, hvor det siste ble omsøkt juni 2016. I sistnevnte søknad (utarbeidet av undertegnede) ble det søkt om dispensasjon fra § 2.4 angående utnyttingsgrad på BYA = 20 % i Kommuneplanen for Lindås 2011-2023, men ved nærlesning av

kommuneplanen gjelder dette for eksisterende bustadtomter uten reguleringsplan, og det burde i stedet ha vært søkt om dispensasjon fra areal av omriss i reguleringsplankart (som illustrert over).

Etter søknad om tilbygg sommeren 2016 er dagens utnyttingsgrad på tomten 19,96 % tilsvarende 211 m² BYA.

Tiltakshaver ønsker med denne søknad at oppføre et tilbygg til stuen og terrassen mot sørøst (areal under 50 m²), men ettersom det mangler fastsetting av utnyttingsgraden i reguleringsplanen **Søkes det herved om dispensasjon for å bebygge gbnr 195/122 med inntil (211 m² + nye 32 m²) = 243 m² BYA, tilsvarende en ny utnyttingsgrad på (243 m² x 100) : 1057 m² = 23 %**

Begrunnelse:

- Det viste omriss av bygg på tomten i reguleringsplanen utgjør en relativt lav utnyttelsesgrad, 10 % BYA, sammenlignet med boligtomter som reguleres i dag i samme type områder. Til eksempel kan nevnes:
 - Sundsbakken: 25 % BYA (bygd areal i % av tomteareal)
 - Storneset Aust 25% BRA (bruksareal i % av tomtearealet)
 - Leknes/Midtgård: 25 % BYA. Sundsbakken 20 % BYADen omsøkte utnyttingsgrad på 23 % er derfor innenfor samme rammer som utnyttingsgrad i omkringliggende reguleringsplaner.
- Det er krav om min. 200 m² MUA (minste uteoppholdsareal) pr. boenhet i kommuneplanen. Boligen på 195/122 inneholder to boenheter. Etter denne utbygging har tomten fortsatt 550 m² MUA (minste uteoppholdsareal) mot nordøst og sørvest.
- Tiltaket skjer innenfor område regulert for boligformål og strider derfor ikke mot reguleringsformålet.
- Reguleringsplanen er fra 1973 og viser ikke plassering av garasjer. Det er heller ikke angitt en utnyttingsgrad for tomtene. Man kan derfor anta at omriss av bygget er ment som en veiledede plassering av boligene men ikke som en egentlig angivelse av utnyttingsgrad. Hensynet bak regelen blir derfor ikke satt vesentlig satt til side.
- Fordelene ved å utbygge eksisterende enebolig antas å være større enn eventuelle ulemper.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Kopi Torill Hellem, Kringlebakken 20 A, 5915 Hjelmås