



Lindås Kommune

Att. Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 134/450

Dato: 29. mai 2017

SØKNAD OM DISPENSASJON G/BNR 134/450

Forord.

Planlagt tiltak finner sted i Hilland Vest. «Felt 7»
Hjemmelshaver og tiltakshaver av g/bnr 134/450 har nå bodd i huset siden vinter 2012. Da boligen ble planlagt og bygget var det 4 personer som skulle dele hjemmet. I dag er situasjonen en annen og voksne unger har flyttet ut.

Hjemmelshavere som i dag sitter igjen i boligen ønsker nå å tilby et annet familiemedlem en plass og bo. De planlegger derfor å ominnrede deler av u.etg samt utvide ca 10m² for å lage et passende boareal. Dette planlegges da som en generasjonsbolig med et areal av u.etg som inneholder kjøkken, bad stue, 1. soverom og bod. Ominnredning omfatter bla. endring fra garasje til bolig.

Etter at ute området på eiendommen er tilnærmet ferdig opparbeidet med forstøtningsmurer og gjerde ref saknr: 217/17 ser vi at det er praktisk mulig med uteoppholdsareal og biloppstilling samt tilbygg på 10m².

søknad om Dispensasjon

Reguleringsplan for området legger føringer for tomteutnyttelse 35% TU for frittliggende eneboliger.

Samme planen åpner også for at frittliggende eneboliger kan etableres med selvstendig boenhet i kjeller hvis terrengforhold tilsier det. Da vil utnyttelse være 50%TU.

Vi søker **ikke** om en egen boenhet men en ominnredning og generasjonsbolig.

Tiltakshaver ønsker også å etablere en garasje i fremtiden i nord øst hjørne på eiendommen. Vi ønsker derfor da samtidig legge til dette arealet i dispensasjonssøknaden.

Parkering: da vi planlegger å ominnrede garasje i bolig til kjøkken og bad må vi legge til en parkeringsplass utenfor huset.

Vi har også vist at det er mulig å plassere en parkeringsplass til. altså 3 plasser totalt. I utregning av bebyggelse er det bare medtatt 2 plasser. Vi tolker regelverket rundt generasjonsbolig slik at det ikke er et krav til parkering. Men det vil allikevel være nødvendig for at eiendommen og utearealet skal fungere.

Utrekning av areal framgår i søknaden. Men der er ikke garasje areal lagt til. Dette pga. at søknad om garasje kommer seinere.

1. Utrekning av areal ekskludert framtidig garasje vil være

Tomteareal: 641m²

Areal eksisterende bebyggelse inkl 1 stk parkering i bolig 202m²

Areal ny bebyggelse 10m²

Areal parkering 36m²

Sum total bebygd areal 248m² x 100 / 641 = 38,7% TU

2. Ved framtidig etablering av garasje vil arealet bli følgende:

Tomteareal: 641m²

Areal eksisterende bebyggelse inkl 1 stk parkering i bolig 202m²

Areal ny bebyggelse 10m²

Areal parkering 18m²

Areal garasje 30m²

Sum total bebygd areal 260m² x 100 / 641 = 40,6% TU

3. Ved framtidig etablering av garasje pluss eventuelt 1 parkeringsplass til boenhet i u.etg vil arealet bli følgende:

Tomteareal: 641m²

Areal eksisterende bebyggelse inkl 1 stk parkering i bolig 202m²

Areal ny bebyggelse 10m²

Areal parkering 18m²

Areal garasje 30m²

Areal parkeringsplass boenhet u.etg 18m²

Sum total bebygd areal 278m² x 100 / 641 = 43,4% TU

Som en ser av utregningene så ligger utnyttelsen under det som reguleringsplanen åpner for i §3.4 og 3.5

Uteoppholdsareal.

Reguleringsplanen § 3.3 orienterer om 400m² uteoppholdsareal for frittliggende eneboligtomter.

Hvis vi ser på siste utregning av utnyttelse så er det totale bebygde arealet med garasje og parkeringsplasser 278m² tregt i fra tomtestørrelse på 641m². da sitter vi igjen med 363m². av dette arealet er omtrent 250m² og anse som egnet uteoppholdsareal. Reguleringsplanen bestemmer låser ikke kravet til at arealet skal løses på egen tomt. Vi mener derfor at det arealet som tomten ikke har selv, kan løses på felles områder som er regulert inn på kartet.

Vi søker med dette om dispensasjon iht. PBL§19-1 fra bestemmelser i reguleringsplan Hilland Vest § 3.2 og eventuelt 3.3 hvis Byggesaksavdeling mener dette er relevant

Søknad om fravik fra TEK 10

Med planlagt tiltak tilbygg vil det være vanskelig og imøtekomme dagens krav til U-verdi i gulv og vegg. Dette fordi vi skal utvide et rom samt benytte eksisterende garasje til bolig.

Følgende krav i TEK 10 innfris fullt ut:

- Sikkerhet mot naturpåkjenning
- Utearealer og plassering av byggverk
- Ytre miljø
- Sikkerhet ved brann
- Konstruksjonssikkerhet
- Planløsning og bygningsdeler
- Installasjoner og anlegg
- Miljø og Helse

Følgende krav søkes unntak for:

- Energi

Eksisterende byggverk er bygget etter TEK 10 av 26.mars 2010.

I grove trekk så er boligen bygget med 25cm isolasjon i gulv 20cm i vegger og 35cm i tak.

IHT. dagens krav rundt u-verdier så vil dette være i konflikt med eksisterende bygning spesielt på høyder og vindu/dører.

Vi mener at et tilbygg på 10m² (utført etter tidligere TEK10) ikke vil være avgjørende for boligens u-verdi og energi forbruk

Oppsummering:

Vi mener at ved en ominnredning av boligen vil føre til en bedre løsning og brukervennlighet for eiendommen.

Tilbygg på 10m² og en ekstra parkeringsplass vil ikke være kjemmende på eiendommen eller omkringliggende eiendommer.

Håper på positivt vedtak