

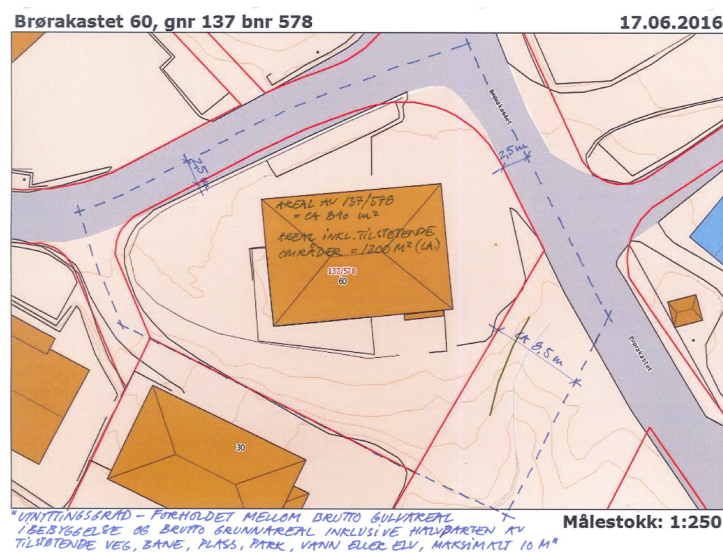
Beskrivelse av tiltak, Gnr 137 Bnr 578, Brørakastet 60, Alversund.

Beskrivelsen er felles vedlegg til både [Søknad om tilbygg til enebolig](#) og [Søknad om carport](#)

**Planstatus**

I gjeldende reguleringsplan for *Ikenberget bustadfelt* er tomten avsatt til *Områder for boliger med tilhørende anlegg*.

Reguleringsplanen er fra 1988. På daværende tidspunkt ble utnyttingsgraden definert som forholdet mellom brutto gulvareal (bruksareal) i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 m.



Areal av 137/578 er 830 m<sup>2</sup>, med omkringliggende tilleggsareal blir arealet som skal legges til grunn for utnyttingsgraden 1175 m<sup>2</sup>.

Utnyttingsgrad er satt i plan, ved inntegnet omriss av bygg på plankart. Areal av vist bygg på plankart er ca. 180 m<sup>2</sup> på et plan. Bolig er tillatt å oppføre i to etasjer ifølge reguleringsplanens § A, første avsnitt. Tillat utnyttingsgrad i plan blir da  $((2 \times 180 \text{ m}^2) \times 100) / 1175 \text{ m}^2 = 31 \%$



Omriss bygg

I reguleringsbestemmelsene er byggegrense mot kommunal vei satt til 5 m fra tomtegrense mot vei.

### Eksisterende forhold

Adkomst til tomten skjer i dag fra T-krysset mellom Ikenberget og Brørakastet. Det er avsatt plass for 2 stk. oppstillingsplasser for bil på tomten.



Avkjørsel frå T-kryss



Foto tatt juli 2016

Hagen og boligen sett fra vest

### Tiltak

Tiltakshaver ønsker å oppføre carport (30 m<sup>2</sup>) mot øst og tilbygg (36 m<sup>2</sup>) mot sør. **Til sammen 67 m<sup>2</sup> som er brukt i begge søknader for å få den reelle tomteutnyttelse frem. Men hver søknad må behandles som tilbygg under 50 m<sup>2</sup>!**

Med utgangspunkt i plassering av ny avkjørsel, oppføres carporten ved boligens inngangsdør så man kan gå tørrskodd fra bil til bolig.

Tilbygget plasseres sør for boligen og gir familien et ekstra soverom/oppholdsrom og en utvidelse av kjøkkenet.

Hovedkonstruksjoner og isolasjonstykkelser fremgår av snitt tegning.

### Søknad om unntak fra TEK – [kun for søknad om tilbygg](#)

Det søkes om unntak fra krav i TEK 17 med hensyn til tetting og energiramme.

I Pbl står det:

#### PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 1. led

*Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. (...)*

-og videre i 4. ledd

#### PBL § 31-2, Tiltak på eksisterende byggverk, 4. led

*Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. (...)*

Når eldre konstruksjoner inngår i en samlet bebyggelse/bolig er det vanskelig å dokumentere og oppnå dagens krav i TEK 10 § 14-2 Krav til energieffektivitet, med henblikk på tetthet og energiramme.

Tilbygget skal oppføres i åpenforbindelse (utvidelse av kjøkken) med det eksisterende bygg. Tilbygget isoleres etter TEK 17, så det vil i seg selv leve opp til maks varmetapstall fra hver konstruksjon.

Etablering av balansert ventilasjon i så lite et tilbygg vil medføre at resten av huset også må tettes. Dette blir både vanskelig og økonomisk kostbart. I stedet vil det bli etablert friskluftventil i tilbygget, så eksisterende, og velfungerende, naturlige ventilasjon+avtrekksventilasjon opprettholdes. At oppnå kravene til TEK 17 vil føre til uhensiktsmessig store kostnader i forhold til det resultat en sitter igjen med, ikke minst i forhold til den begrensa energievinsten det utgjør.

Det søkes herved om unntak fra TEK 17 § 14-2 Krav til energieffektivitet, for krav til tetthet/luftlekkasjetall og energiramme/totalt netto energibehov.

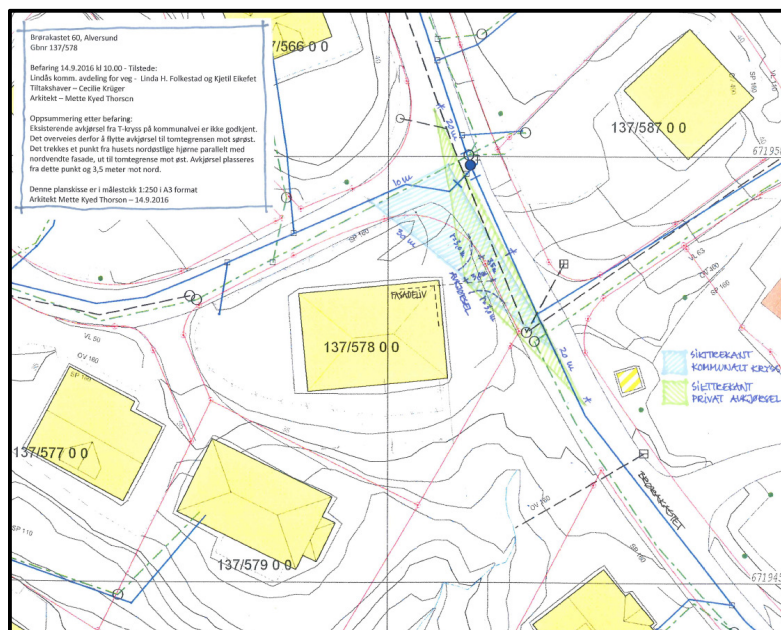
### Dispensasjon – kun for søknad om carport

I forbindelse med søknad om oppføring av carport (ikke søknad om tilbygg) søkes det om dispensasjon fra *Reguleringsplan for Ikenberget*. I plankartet er byggegrense vist 5,0 meter fra tomtengrense mot vei.

Begrunnelse:

- Det ble ikke avsatt plass på tomten til garasje/carport da oppføring av boligen opprinnelig ble omsøkt og oppført.
- Avkjørsel til tomten ble plassert ut i hjørnet på T-krysset mellom Brørakastet og Ikenberget i stedet for via innregulert avkjørsel. Denne avkjørsel er det i dag ikke realistisk å etablere på grunn av areal for uteopphold, samt terrengnivå mellom vei og opparbeidet tomt, og garasje kan derfor ikke plasseres på motsatt side av boligen. I tillegg er inngangsdøren plassert på østsiden av boligen, mot Brørakastet hvor garasjen ønskes plassert.
- Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanens formål.
- Tiltaket ligger ikke i siktlinjene fra avkjørsel til tomten eller siktlinjene i T-krysset.
- Det er i dag ikke utebod på tomten for oppbevaring av sykler og vinter-/sommerdekk.
- Fortau er etablert på motsatt side av Brørakastet

Tiltakshaver har sammen med Arkitekt vært i dialog med vegavdelingen i Lindås kommune og på felles befarung 14.9.2016 ble det enighet om å plassere ny avkjørsel som vist på kart under.



Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei oppveier eventuelle ulemper.

### **Naboerklæring**

Nabo i gnr 137 bnr 351, Lindås kommune ved einingsleiar for eiendom Therese Urdahl Braseth, har skrevet under på at tilbygg og carport kan oppføres inntil 1,0 m fra tomtegrensen mot friområdet. Se vedlagte naboerklæringer.

### **Nabovarsling**

Nabovarsler ble avlevert i tidsrommet 3.11.2017 – 29.11.2017

Det er mottatt en merknad fra Norunn Hilde Løland og Svein Harald Bjørlo, datert 27.11.2017

[Merknad og svar til merknad er vedlagt søknad om carport.](#)

Mette Kyed Thorson  
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 13.12.2017  
Mkt/1607