

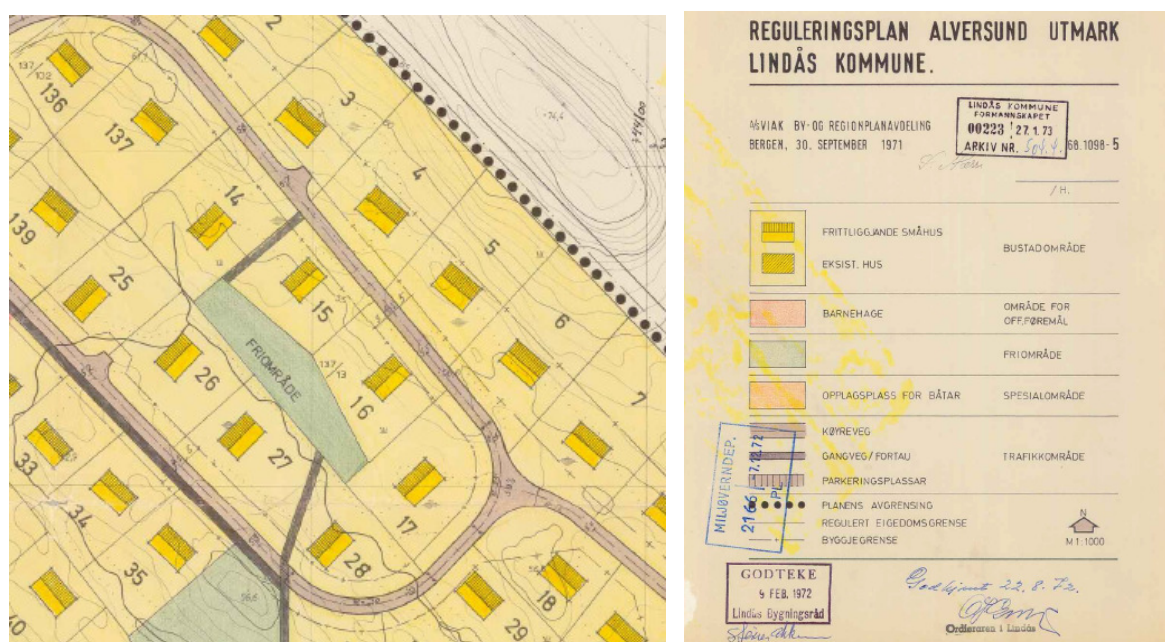
Til Lindås kommune

Vedlegg F1

Vedr.: Beskrivelse, tilbygg til enebolig, gbnr 137/406, Alversund.

Planstatus

Tomten er utlagt til formål «Frittliggende småhus», i *Reguleringsplan for Bustadområdet Alversund utmark, gnr 137 bnr. 13 m.fl. i Lindås kommune*. PlanId 1263-22011973.



Kartutsnitt, reguleringsplan (NB! Stølsmarka 16 ligger hvor det står nr. 15 i reg. planen)

Det gjelder følgende bestemmelser i reguleringsføresegnene, som er relevante for tilbygget:

§ 6 *Bygninger må plasseres innenfor de regulerte byggegrensene*

Det er vist byggegrense 5 m fra veikant på begge sider av Stølsmarka. Selve veiens bredde er satt til 4,5 m. Dette gir en byggegrense 7, 25 m fra senter vei.

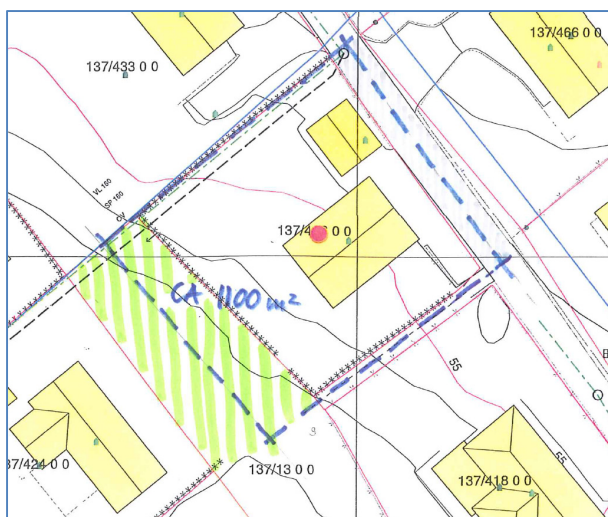
Det er 4 m byggegrense fra de øvrige tomtegrenser.

Planen mangler fastsetting av utnyttingsgrad og Lindås kommune ved Eilin H. Molvik vurderer derfor at planen er ugyldig (se mail 9.1.2018). Hun henviser samtidig til Planjuss 1/2012, som angir at dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet på plankartet er vist med plassering og størrelse, så kan man bruke omriss av bygget til å angi grad av utnytting. Hvis man antar at inntegnede bygninger på planen er ca. 8x12 m (tilsvarende 96 m²) og at disse kan bygges i to etasjer, samt garasje på 40 m², så har man et areal på ca. 232 m², som kan legges til grunn for utregning av utnyttingsgrad.

Reguleringsplanen er fra 1973. I følge Veilederen «Grad av utnytting»

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

-beregnes utnyttingsgraden som: *Forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 m.*

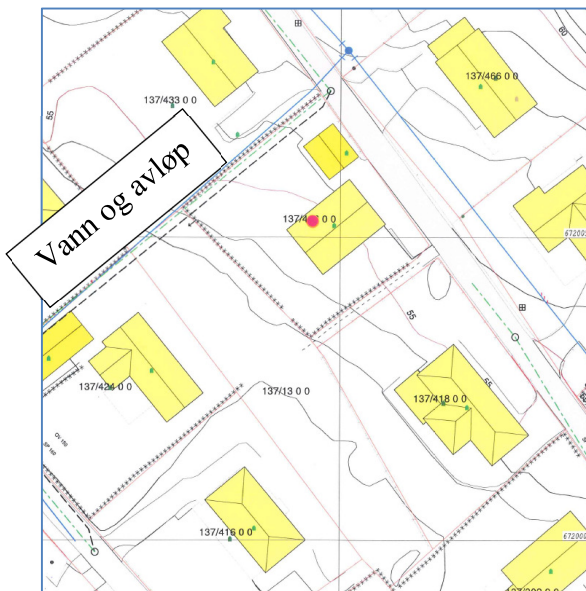


Illustrasjon av areal av vei og fellesområde som legges til tomtearealet før utregning av utnyttingsgrad.

Tomtearealet er angitt i <https://www.nordhordlandskart.no/> til 837,1 m². Når man legger til halvparten av tilstøtende veg og fellesområde, kommer tomtearealet opp på ca. 1100 m².

Utnyttingsgrad etter planen blir da $(232 \text{ m}^2 \times 100)$ delt på 1100 m² = **21% BRA** (bruksareal, det vil si at alle plan teller)

Vann og avløp er plassert langs tomstens nordvestlige tomtegrense og huset er tilsluttet via rør som kommer ut under terrassen mot sørvest og går mot tomstens vestlige hjørne.



Det søkes om å etablere

Tilbygg mot nordvest mindre enn 50 m² (ca. 5 x 8 m) i plan med underetasje:

På taket etableres terrasse med utgang fra stue og tilkomst fra eksisterende terrasse på hovedplan
Rekkverk fra eksisterende terrasse føres rundt ny terrasse på tilbygget

Det lages gangadkomst fra ny terrasse til terreng ved garasjen, med dør i rekkverk/levegg

Tilbygget får innvendig tilkomst fra eksisterende trapperom til underetasjen

Nytt innvendig areal deles i en bod del og en soverom/stue del med utgang til terreng.

Søknad om unntak fra TEK

Det søkes om unntak fra krav i TEK 10 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 til tetthet og energiramme. Tilbygget skal oppføres i åpenforbindelse med det eksisterende bygg fra 1975. Tilbygget isoleres etter gjeldende forskrifter.

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 10 vil føre til uhensiktsmessig store kostnader i forhold til det resultat en sitter igjen med, ikke minst i forhold til den begrensede energigevinsten det utgjør.

Det søkes herved om unntak fra TEK 10 § 14-2 for krav til tetthet og energiramme.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplan for overskridelse av utnyttingsgrad angitt i *Reguleringsplan for Bustadområdet Alversund utmark, gnr 137 bnr. 13 m.fl. i Lindås kommune, PlanId 1263-22011973*, hvor utnyttingsgrad angis ved omriss av bygg vist på plankart. Dette tilsvarer en utnyttingsgrad på ca 21 % for den angitte tomt.

Den eksisterende eneboligen har en grunnflate på 96 m² i 2 etasjer, tilsvarende 192 m² + 40 m² garasje og 50 m² tilbygg - totalt 282 m².

Dette gir en ny utnyttingsgrad på (280 m² x 100) delt på 1100 m² = **26 % BRA**

Begrunnelse:

Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanens formål.

Overskridelsen på 5 % er relativt liten og antatt utnyttingsgrad på 21 % er lav for tettbygde strøk og utregnet for denne tomt alene. I tillegg er tomten en av de minste tomtene i området.

Det anses at fordelene ved å gi dispensasjon for en mindre overskridelse av utnyttingsgraden, oppveier eventuelle ulemper.

Nabovarsling

Nabovarsler ble sent/avlevert i perioden 1.6.2018 – 20.7.2018

Nabovarsel til Lindås kommune ble sendt på mail, og det ble bedt om å få svar tilbake. Dette svar ble aldri mottatt, men postlisten til kommunen, viser at nabovarselet er registrert. Kopi av postlisten er vedlagt kvittering for nabovarsel.

Der er ikke mottatt henvendelser eller merknader etter nabovarsling.

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Lindås 14.09.2018