

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Q-1

Eikangervåg, 14.01.2019

Følgerev / redegjørelse nabovarsel gbnr. 214/214**Tiltaket**

Me sender søknad på vegne av tiltakshavar Harald André Marthinussen, Fyllingsnesvegen 216, 5913 Eikangervåg.

Det vert søkt etter PBL §20-4 utan ansvarleg føretak for eit mindre tilbygg på 8,4m² BYA som ikkje berører bærande konstruksjonar på nokon måte.

Utnyttingsgraden etter tiltak, inkludert to eksisterande mindre leikehytter / uthus som begge er 14,3m² BYA, ligg på 16% BYA inkludert 36m² avsett til parkering.

Plangrunnlag og dispensasjon

Så langt vi kan sjå på kart er den funksjonelle strandsona kartlagt og vurdert til å gå på nedsida / østsida av Fyllingsnesvegen – tiltaket kjem difor ikkje i konflikt med denne.

Resten av tiltaket bør etter vår vurdering behandlast og godkjennast basert på kommuneplanens §2.14 som seier:

Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueningar eller næringsbygg på eigedom. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per hovudbuening. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

Teksten angir maksimal mønehøgde på 9,0 meter og maksimal gesimshøgde på 6,0 meter. Eksisterande bygning har høgare både møne og gesimshøgde en dette – men tiltaket som er omsøkt her er lite og underordnar seg dette med god margin. Tiltaket i seg sjølva har mønehøgde på kun 3,7 meter og gesimshøgde på 3,2 meter, begge målt frå planert terreng.



Vår vurdering er difor at tiltaket er i tråd med kommuneplanen og ikkje krev dispensasjon. Dersom kommunen vurderer dette annleis søker ein subsidiært om dispensasjon frå møne- og gesimshøgde i §2.14:

Tiltaket underordnar seg eksisterande bygning med fleire meter, faktisk under halvparten av høgda med si låge mønehøgde på 3,7 meter. Ved gjennomføring av tiltak fjernar ein takoverbygg på eksisterande inngangsparti og erstattar det med tilbygget – rett nok ein litt større konstruksjon men uansett må det kunna seiast og vera lite - samstundes som høgda er hold på same nivå ved å gjera ei endring i takvinkel.

Tilbygget gjer ein familie med barn moglegheit for tilpassing av planløysinga slik at ein får eit funksjonelt vindfang / gang, utviding av vaskerom, litt større stove og kjøkken samt utgang til terrasse frå kjøkken. Noko i form av tilført areal og noko gjennom at det opnar seg moglegheit for endring av planløysinga. I sum gjer dette at bustaden framstår meir tidsriktig og oppnår ein del kvalitetar den ikkje har pr. i dag.

Så langt vi kan sjå medfører det ingen sjenanse eller ulempe for naboar eller andre, som nemnt aukar ikkje høgda, det er god avstand til nabogrenser og tiltaket er i tråd med formålet i kommuneplanen.

Visuelle kvalitetar

Vår vurdering er at tiltaket er prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i tradisjonell byggjestil og vil visuelt framstå på ein god måte og passa godt inn i omgjevnaden. Takvinkelen på tilbygget er lagt lågare en hovudtaket, men likt som for taket ut på fasade mot vest, for å redusera høgda mest mogleg. Vår vurdering er at tilbygget, som er noko breiare en dagens takoverbygg, gjer fasaden mot sør eit rolegare og meir harmonisk uttrykk en om takvinkelen skulle vore brattare. Samstundes for ein tak linjene på fasaden mot vest og tilbygget til å «møtast» når ein ser på fasaden mot sør. Høgare takvinkel vil komme i konflikt med vindauge slik at ein mister lysareal i 2 etasje og ville vidare fått konflikt med gesimsen på hovudtaket.

Den visuelle utforminga er etter vår vurdering god i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

Plassering

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan.

Minste avstand til nabogrense er 8,3 meter målt frå veggiv på tiltaket. Målt frå eksisterande terrasse er minste avstand 6,5 meter.

Veg / Tilkomst

Tomten har eksisterande veg, ingen endring på dette.



Uteopphaldsareal, parkering og plassering

Det er rikeleg med parkeringsareal og uteopphaldsareal på eigedomen, tiltaket medfører ingen endring.

Vatn og avløp

Eigedomen har lovleg VA i dag, tiltaket medfører ingen endring.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om eit mindre tilbygg samt endring av planløsning som vist på teikning.

Vår vurdering er at tiltaket ikkje er i konflikt med den funksjonelle strandsona og at det stettar krav stilt i arealdelen av kommuneplanen §2.14. Subsidiært er det søkt om dispensasjon frå møne- og gesimshøgd i §2.14.

Tiltaket har etter vår vurdering gode visuelle kvalitetar, plassering og utforming er gjort på ein slik måte at det ikkje framstår som dominerande og underordnar seg eksisteranda bygning.

Dersom spørsmål omkring dette må det gjerne ta kontakt.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

