

Q

Søknad om rammeløyve 2-mannsbolig i Leitet på Hilland i Lindås kommune, Gbnr. 134/348

12.07.2019

Reguleringsstatus :

Arealet er i høve plankartet i reguleringsplanen sett av til bustader. I reguleringsføresegnene §2 heiter det : «Arealet skal byggjast ut med bustadhus, til dømes slik det er synt i reguleringsplanen. Bustadene kan vera i to høgder.»

Vår vurdering av området og planen :

Nærområdet til tomten er bebygd med både einebustader, einebustader med utleigeiningar og tomannsbustader. Reguleringsplanen syner areal avsett både til einebustad, tomannsbustader og område med fleirmannsbustader. Ein rask oversikt på Nordhordlandskart/Se eiendom syner at mange av eienbustadtomtene innan planen er bebygd med tomannsbustader (bnr 468, 352, 324, 351, 321, 322, 279, 289, 341 mfl).

I høve byggutforming i nærområdet er det bygd ulike typar, t.d. takutforming er det både valm, saltak med ark(er), vinkelhus . m.v. Når det gjeld møneretning har ein stort sett halde seg til planen (møne langs terreng).

Tomteutnytting :

I reguleringsplanen er det ikkje sett krav til tomteutnytting, eller krav til uteopphaldsareal. For å kunne gje eit inntrykk av utnyttinga av tomta vel vi likevel å setje opp følgjande :

Tomta sitt totale areal er 1222,6 kvm. Av dette vil bustadbygget ha BYA 262 kvm pluss parkering 4x18 kvm = 72 kvm.

Dette gjev ei tomteutnytting på %BYA 27,3. Restarealet vil då vere 888,6 kvm.

Berekna uteopphaldsareal vil vere omkring 750 kvm, det resterande arealet på omlag 140 kvm vil vere areal til avkjøring/snuplass og areal for tilkomst til bustadene.

Ser ein til kommuneplanen for Lindås, slek administrasjon ønskjer, er det krav om 200 kvm uteopphaldsareal pr eining for tomannsbustader. Dette tiltak har omlag det dobbelte av kva kommuneplanen legg opp til som minimum.

Bustaden :

Vi har vald ein tradisjonell type bustad der det vil være mogleg å innrede loft dersom dette er ønskjeleg. Ein bustad som vi meiner vil passe godt inn i omgjevnaden også i høve dei kringliggjande bustadene.

Bustaden har saltak med 30gr. Fleire av nabobygga har også saltak i samme møneretning.

Forhold til omkringliggende/eksisterende bygninger :

Bustaden er innplassert på tomten med avstander til omkringliggende/eksisterende naboer i henhold til gjeldande regelverk. Tomta er pr i dag regulert for ene-/tomannsboliger.

Bustaden vil bli plassert slik at evt sjenanse til naboer mht utsikt og solforhold ikkje vil være til stede. Plasseringa er også i samsvar med plankartet.

Terrengbehandling, biloppstillingsplasser, bossdunker, post :

Tomta er plassert mellom eksisterande bustader i feltet. Tomta har lett skråande terreng.

Inn-/utkjøring til tomten vil komme i enden av tomten, jf situasjonsplanen.

Etter befaring på tomta og i samråd med vår arkitekt har vi komme frem til at ferdig gulv 1.etg vil ligge på omlag 40 meter, slik det også er synt i plankartet.

Plassering av bossdunkar og postkasser vil komme til høgre for innkjørsel like ved parkeringsplass nr. 1.

Biloppstillingsplass for 4 biler slik det synt i situasjonsplanen.

Form/karakter :

Vi har intensjoner om og mener vi vil klare å få til dette byggprosjektet til å falle harmonisk og innbydende inn i omgivelsene.

Kaland Trelast AS


Øyvind Litangen