

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 18.03.2015

## Følgeskriv

### **Søknad om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset 22 – Isdalstø, Lindås kommune.**

#### **Opplysninger om tiltaket**

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset 22 – Isdalstø i Lindås kommune.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Tomten ligger fint til i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen, hvor øverste del er tenkt disponert til bolig og garasje. En smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen. Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og er innenfor funksjonell strandsone / 100-meters belte fra sjø.

#### **Sakshistorikk**

Forrige grunneier har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

- 2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.
- 2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligtomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.
- 2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeid på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad. Signaler fra kommunen tyder på at sjøområdet må reguleres for å få etablert naust.
- 2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.
- 2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.

Grunn –og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige tiltakshaver. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.



## Planlagt tiltak

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eier / tiltakshaver fått prosjektert et annet hus enn det som opprinnelig var planlagt på tomten. Dette grunnet tiltakets «støvende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble omsøkt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på allerede utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med to etasjer uten loft, og takform er endret fra valmet -til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset fremstår mindre dominerende i området. Endret takform medvirker til en lavere bygning, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca.2,0m lavere enn topp møne på tidligere omsøkt hus. Huset ligger med en minsteavstand fra husvegg til nabogrense på 4,0m.

Tilkomst til tomten/huset er gitt ut fra eksisterende forhold på stedet. Det er planlagt to biloppstillingsplasser i garasje, samt to biloppstillingsplasser over garasjen (på garasjedekke). Det er trinnfri adkomst mellom garasje og hovedinngang til boligen i 2.etasje. Utleieleilighet benytter planlagt trapp på fremsiden av huset.

I tiden som har gått siden de siste hustegningene ble ferdigstilt, har prosjektet av ulike årsaker stoppet opp. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er nå forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag. Siden eiendommen/tiltaket har såpass omfattende sakshistorikk og har pågått over lengre tid, fant vi det naturlig å avholde forhåndskonferanse med kommunen for å få belyst viktige og vesentlige rammebetingelser i forkant av nabovarsel og innsending av ny byggesøknad.

Byggesaken må vurderes på nytt, siden alle tidligere gitte vedtak/innstillinger er utløpt mht. tidsfrister som hefter ved godkjenningene. Dette omfatter også dispensasjonssøknader for forhold som var avklart ved forrige runde. Saken er imidlertid noe spesiell, da grunn- og betongarbeidene langt på vei er ferdigstilt. Dette er vektlagt ved grunngivningen for søknad om dispensasjon for bygging innenfor 100-meters belte fra sjø. Ved forhåndskonferansen synes kommunen i utgangspunktet innstilt på å få ferdigstilt prosjektet, da hverken de eller naboer er tjent med at området bærer preg av en byggeplass i lengre tid enn nødvendig.

Ved forhåndskonferansen ble bl.a. forhold omkring oppførte grunnmurer på tomten diskutert. Det er ført i referatet fra konferansen at det skal tas prøver for å kontrollere om betongmurene holder tilfredsstillende kvalitet etter å ha stått udekket i flere år. Høsten 2014 ble det gjennomført befaring og prøvetaking av de aktuelle betongmurene. Prøvearbeidet ble utført av Betec v/ Jan Sælensminde. Det er lagt ved kopi av notat/rapport fra undersøkelsen. Rapporten konkluderer (i korte trekk) med at eksisterende murverk har betydelige mangler ved utførelsen, og at det kreves relativt omfattende tiltak for å utbedre skader og manglende statiske forhold. P.t. er det usikkert om murverket vil bli fjernet og satt opp på nytt, eller om man ved kyndig prosjektering og beregning forsøker å utbedre skadene. Dette avklares innen søknad om igangsettingstillatelse.

For den «nye» byggesaken møter vi nå andre forskriftskrav enn det som lå til grunn ved oppstart av forrige byggesak. Dvs. at utført arbeid - f.eks. i forhold til oppført grunnmur/bakvegg for boligen, i utgangspunktet ikke holder dagens krav til isolasjonsmengde. Oppdatert tegningsgrunnlag håndterer dette, og det er samtidig lagt opp til «tilgjengelig bolig» standard på husets inngangsetasje. Dette er prosjektert i tråd med retningslinjer gitt i gjeldende teknisk forskrift.

## Tiltakets forhold til gjeldende planer

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone og tomten er ikke regulert, men ligger i et område som er markert som byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik –



Alversund 2007 – 2019 (planid: 1263-07032007). Det er lagt ved søknad om dispensasjon fra Plan –og bygningslovens § 1-8 for etablering av tiltak i 100-meters beltet fra sjø.

Kommunedelplanen stiller også krav til utarbeidelse av reguleringsplan for det aktuelle området (pkt. 2.3 – «Byggeområde med krav om reguleringsplan»). Søknad om dispensasjon fra plankravet er vedlagt søknad om rammetillatelse.

Kommuneplanens arealdel gir rammer for byggverk som skal etableres i uregulerte områder. Planen setter bl.a. krav til tomteutnyttelse i form av maks. bruksareal på tomten BRA (400 kvm) og bebygd areal BYA (maks. 20%). Videre skal krav til uteoppholdsareal oppfylles (MUA minst 200 kvm pr. hovedbolig). Maks. tillatte gesimshøyde er satt til 6,0m og maks. mønehøyde er 9,0m målt fra planert terreng. Planlagt tiltak er lang på vei innenfor disse målbare kravene i overordnet plan. Samlet bruksareal BRA (inkl. garasje og åpent overdekket areal), er på BRA = 241,5 kvm. Når det gjelder bebygd areal BYA, overskrider tiltaket arealkravet i planen med 4,7% (24,7% mot planens 20%) - sett i forhold til tomtens areal på 768 kvm. Det er lagt ved søknad om dispensasjon for arealoverskridelsen.

Krav stilt til uteoppholdsareal (MUA) gjelder ikke bare selve arealet, men også at medregnet areal i beregningen skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til utsikt/sol og helning/beskaffenhet. Det er opp til kommunen å avgjøre om terrasseareal kan inkluderes i beregningen, men ut fra våre vurderinger ligger tiltaket innenfor gitte krav og kriterier i kommuneplanen og Plan –og bygningsloven. Til orientering er det ikke tatt med trafikkareal ved garasje eller areal på baksiden av huset (ved hovedinngang mellom hus og støttemur mot terreng), i våre beregninger. Mer utfyllende informasjon vedr. dette fremgår av søknad om dispensasjon for overskridelser i forbindelse med bebygd areal.

Når det gjelder gesimshøyder, ser vi at planlagt takopplett over oppholdsrom i 2.etasje overstiger 6,0m i høyde over planert terreng på fremsiden av huset (ca.6,6m). Dette skyldes et ønske om en noe større innvendig takhøyde i denne delen av huset. Området dette gjelder for er begrenset, men fordrer likevel at det blir søkt om dispensasjon for forholdet. Da dette momentet er nevnt under samme «kapittel» i overordnet plan, er forholdet kommentert i søknad om dispensasjon for arealoverskridelser.

### **Nabovarsel**

Det er sendt ut nabovarsel for tiltaket i to omganger. Det første varselet, sendt 01.09.2014, omfattet tiltaket i sin helhet - med tilhørende kopi av dispensasjonssøknad for henholdsvis bygging i 100-metersbelte fra sjø og arealoverskridelser i forhold til overordnet plan. Til dette varselet mottok ansvarlig søker én merknad til varslet tiltak, fra eiere av gnr.137 / bnr.288 og 484. Merknad samt svar på merknad er gjengitt i sin helhet i vedlegg C-7.

Nabovarsel for søknad om dispensasjon fra plankrav ble sendt den 17.02.2015. Til dette varselet er det ikke mottatt merknader/kommentarer.

### **Vedlegg til søknad om rammetillatelse**

- Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8, tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø.
- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forhold til arealutnyttelse/gesimshøyde.
- Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel.
  
- Kopi av merknad til nabovarsel / svar på merknad.
  
- Basiskart
- Situasjonsplan
- Terrengprofiler

- Illustrasjoner/tombebilder
- Plantegninger
- Snitt
- Fasader
- Søknad om ansvarsrett for Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.
  
- Kopi av referat fra forhåndskonferanse.
  
- Notat/rapport vedr. prøvetaking og vurdering av oppført grunnmur.

**Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknad om rammetillatelse kan behandles.**

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret  
Børtveit & Carlsen AS**

Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL