

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 29.08.2014

## **Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.**

### **Søknad om dispensasjon fra «Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023», § 2.14**

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2.14 i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje.

#### **Eiendommen**

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone i et uregulert byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og det er således ikke påkrevd med dispensasjon for arealbruk.

Tomten ligger i et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Bebyggelsen er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for strøkskarakteren i området, bortsett fra bebyggelsens skala. I den forbindelse vil ikke omsøkt tiltak bryte med eksisterende bygningsmiljø. Takform i området består i stor grad av saltak eller valmet tak.

Tomten er på 768 kvm og ligger 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.

#### **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 boligomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.
- 2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeider 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.

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eiere/tiltakshavere fått prosjektert et annet hus enn det som var godkjent på tomten. Dette grunnet tiltakets «støyende» 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 utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med 2 etasjer uten loft. Takformen er endret fra valmet til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset får en mindre dominerende effekt i området.

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.

### **Omsøkt tiltak**

Tiltaket omfatter etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Huset er organisert over to plan, med hovedinngang til boligdelen i 2.etasje. Denne etasjen er planlagt som tilgjengelig bolig med trinnfri adkomst fra garasje. 1.etasje inneholder kjellerstue, soverom og bod/teknisk rom i tilknytning til hovedbolig, samt utleieleilighet med egen inngang fra fremsiden av huset.

Huset har fått en moderne arkitektur der det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Pulttaket har helning tilsvarende det skrånende terrenget, og takformen medvirker til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Planleggingen ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten.

Boligen får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Ved planlegging av huset er det lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Vi har valgt en pulttaksløsning for taket, med fallretning tilsvarende det skrånende terrenget. Takformen medvirker også til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. 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 byggemeldt hus.

Prosjekteringen av huset ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten. Huset ligger med en minsteavstand fra husvegg til nabogrense på 4,0m.

Huset får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Tilkomst til tomten/huset er gitt ut fra eksisterende forhold på stedet. Det er planlagt to biloppstillingsplasser i garasje, samt to biloppstillingsplasser over garasjen.

## Tiltakets forhold til overordnet plan

Siden området ikke er regulert, er det kommuneplanens arealdel som gir føringer for etablering av bolig på tomten.

Kommuneplanens arealdel § 2.14 sier følgende:

- Bruksarealet BRA skal ikke overstige 400 kvm.
- Maks. bebygd areal (BYA) på tomten er satt til 20%.
- Det skal tilrettelegges for minst 200 kvm uteoppholdsareal pr. hovedbolig.
- Gesimshøyde maks. 6,0m over planert terreng.
- Mønehøyde maks. 9,0m over planert terreng.

Bruksarealet på boligen er på BRA = 140,4 kvm, mens utleieleiligheten her et areal på BRA = 39,0 kvm. Samlet areal BRA for hele tiltaket, inkl. åpent overdekket areal og garasje er på BRA = 241,5 kvm. Tiltaket har dermed en «arealmargin» i forhold til kravet stilt i planen på 158,5 kvm.

Tiltaket dekker et bebygd areal på BYA = 189,5 kvm. Med utgangspunkt i tomtens størrelse på 768 kvm, gir dette en %-vis utnyttelse på 24,7% - altså 4,7% høyere enn maks. bebygd areal i Kommuneplanens arealdel. Tiltaket kan ikke gjennomføres slik det er prosjektert uten at det blir gitt 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. For denne vurderingen er følgende areal tatt med; 109 kvm på husets fremside (mot sør-vest), 27,3 kvm terrasse/altan, 37,6 kvm uteareal mot sør øst, samt 45,2 kvm mellom huset og garasjen. En summering av disse arealene gir et areal på totalt 219,1 kvm. Det er ikke regnet med areal ved hovedinngang på baksiden av huset, eller trafikkareal ved garasje. Alle disse arealene er planlagt opparbeidet og har etter vår vurdering kvaliteter i forhold til utsikt/sol som tilfredsstillende intensjonene for MUA-regnskap.

Grunnet husets takform, er det bare gesimshøyder som er vurdert for tiltaket. Vi ser 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. Den delen av taket dette gjelder for er begrenset, men fordrer likevel at det blir søkt om dispensasjon for forholdet.

## Søknad om dispensasjon

Siden arealbehandling og bygningshøyder er omtalt under samme punkt i kommuneplanens arealdel (§ 2.14), er søknad om dispensasjon for bebygd areal (BYA) og for gesimshøyde samlet i en søknad.

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved begrensninger i arealbruk er å sikre tilstrekkelig avstand og «luft» mellom bygninger, ivareta utsiktsforhold for tilstøtende områder og hindre nedbygging av tomter. Dette er spesielt viktig for særlig eksponerte områder, men også i forhold til gode bomiljø generelt sett.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

## Bebyggelse areal (BYA)

Det er redegjort for tiltakets arealbruk i avsnittene over. Planlagt bolig representerer en normal boligstørrelse etter dagens målestokk. Tiltakets samlede bruksareal viser god margin til maks. bruksareal stilt i kommuneplanens arealdel. Også for MUA-regnskapet mener vi at vi opererer med en akseptabel «buffer» i forhold til påkrevd utomhusareal og tilhørende kvalitet for dette. Det er som sagt ikke regnet med arealer som etter vår mening ikke oppfyller de krav som stilles til sol og utsiktsforhold.

En arealoverskridelse på 4,7% for bebyggelse areal utgjør 35,9 kvm. Selv om dette kan oppfattes som et relativt stort areal for en tomt på 768 kvm, mener vi likevel at dette bør kunne aksepteres sett i forhold til at hus og garasje har en normal størrelse/skala og at øvrig «arealregnskap» er oppfylt med positiv margin. Tiltaket tar hensyn til både naboer og området generelt ved å tilpasse bygningsformen med tanke på terreng og utsiktsforhold for omkringliggende naboer.

Det spesielle ved denne saken er at flere av de fysiske, ytre rammene allerede er etablert. Dette gir klare føringer for bygningens avtrykk på tomten. Det er ikke addert mye til arealet utover det som bestemmes av grunnmurene. Garasjen er heller ikke unormalt stor for å få plass til to biler.

Ut fra de gitte forhold ser vi ikke helt hvilke områder vi skulle ha spart inn areal på for å komme under grensen for maks. BYA på 20%. Alternativet ville kanskje ha vært å ikke etablere garasje på tomten. Dette vil, etter vår mening, være å utsette en «problemstilling», da de aller fleste ønsker garasjeplass i tilknytning til enebolig. Samtidig vil vi også understreke at garasjen er plassert i et område på tomten hvor terrengforskjellen er såpass stor at alternativet til garasjebygg er synlige støttemurer mot terreng/felles tilkomstvei, med tilhørende gjerde på toppen. Garasjen er på denne måten med på å løse adkomstsituasjonen til tomten på en god måte.

## Gesimshøyde

Husets tak er planlagt med fallretning tilsvarende terrenget i området. Etter vår mening er pulttaket en god måte å gi huset et mer tidstypisk preg og passer godt på en skrånende tomt. Denne løsningen gir en lavere bygning enn den de opprinnelige planene for huset, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Dermed begrenses tap av utsikt for bakenforliggende eiendommer. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca. 2,0m lavere enn topp møne på tidligere byggemeldt hus.

Kommuneplanens arealdel angir maks. gesimshøyde til 6,0m over planert terreng. Takopplett over oppholdsrom i 2. etasje er planlagt med høyde ca. 6,6m over planert terreng på fremsiden av huset. Det er et ønske om en noe større innvendig takhøyde i denne delen av huset, da pulttaket er lavest i front hvor oppholdsrommene er orientert mot utsikten. Takopplettet sammenfaller med en karnapp-løsning for stuen hvor 2. etasje krager noe ut over 1. etasje.

Området dette gjelder for utgjør en begrenset del av den totale takflaten. Takopplettet har en maks. høyde som ligger ca. 0,20m høyere enn langsgående gesims på oppsiden av huset. Takopplettet er trukket inn i forhold til husets gavlvegger, og bredden er ca. 5,2m langs en gesimskant på totalt 16,3m.

Vår vurdering av dette er at en variasjon i takflaten er positiv for husets fasadekomposisjon. Av tekniske og konstruksjonsmessige grunner er det valgt å starte takopplettet i forbindelse med underliggende bærende konstruksjon. Takvinkelen er lavere her enn for resten av taket for å begrense høydevirkningen så mye som mulig.

Vi mener at inntrykket av høyden på huset ikke vil fokuseres omkring høyden på takopplettet, og vi tror at effekten ved denne variasjonen i takflaten vil være positiv for

husets arkitektoniske uttrykk. Det vil heller ikke virke som et fremmed eller forstyrrende element for bygningsmiljøet i området.

Med dette håper vi å ha gjort rede for forholdene omkring søknad om dispensasjon for arealoverskridelser (BYA) og økt gesimshøyde på en slik måte at vilkår for å gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 er oppfylt.

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Pål-Jøran Carlsen

Sivilarkitekt MNAL