

Lindås Kommune

Att. Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vår ref.: Rune Kristoffersen

Deres ref.: G/bnr 239/130

Dato: 17. juni 2015

FØLGESKRIV OG SØKNAD OM DISPENSASJON G/BNR 239/130

Viser til:

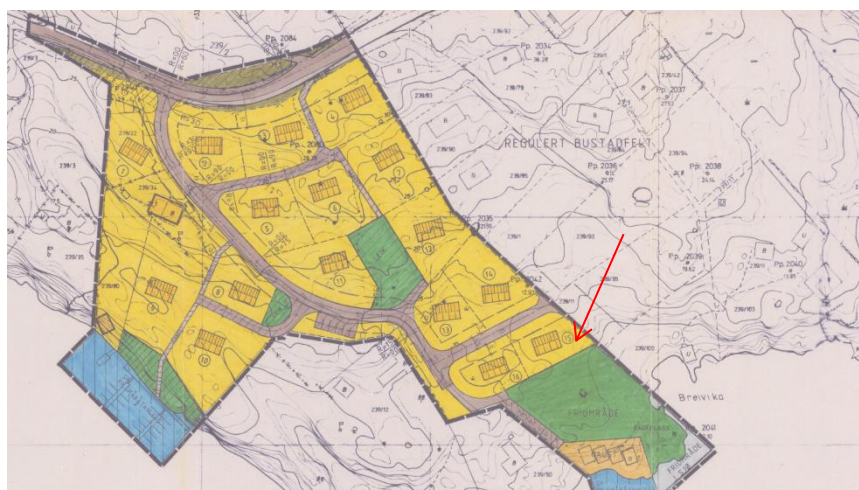
Forhåndskonferanse	g/bnr 239/130	23.04.2015
--------------------	------------------	------------

Forord:

Dette er et følgeskriv til Nabovarsel og søknad om tiltak på eiendom g/bnr 239/130 Kaldalen 20, 5993 Osterreidet.

Tiltak:

Planlagt tiltak finner sted i Kaldalen 20, 5993 Osterreidet. Eiendommen er regulert av Reguleringsplan for Eknes ytre, GNR. 239, Del av BNR. 2 M.FL., Lindås kommune. I reg.plan kartet er tomten nummerert som nr 14.



Tiltaketts art er enebolig med under etg. og hoved etg., prosjektert for skrå tomt. Kjeller etg. etableres med delt betongvegger og trevegger. Dette for inntil fylling av masser i bak kant av boligen. Boligen har et tradisjonelt uttrykk med moderne innslag i form av store vindusflater i front.

Inntegnet garasje på situasjonsplan er framtidig garasje og vil bli behandlet gjennom egen søknad, eventuelt søknad om endring. Garasje planlegges opp til 50 m²

Tilkomst:

Tilkomst til eiendommen skjer via privat vei «Kaldalen»
Det søkes om avkjørsel til eiendommen i sør vestlige hjørne. Ref: situasjonsplan.
Søknad sendes direkte til Teknisk Vei avd Lindås kommune.

VA:

Tilkobling til vann og avløp prosjekteres og søkes om direkte fra ansvarlig rørlegger til VA avdeling Lindås kommune.

Plassering:**BOLIG:**

Plassering av tiltaket er bestemt ihht til omkringliggende boliger, tilkomstvei og utsikt.
Hele tiltaket er innenfor regulerte byggegrenser samt minstekrav ihht PBL 29-4.

Høyde på planering i forkant av bolig er satt til + 13,5 m.o.h. Tilkomstvei og avkjørsel ligger på høyde +10,5 m.o.h. Framtidig garasje er planlagt etablert på +12.m.o.h. For å klare denne høyde forskjell har vi planlagt en snu hammer på eiendommen, for å vinne høyde til å kjøre inn i framtidig garasje.
Videre fra framtidig garasje vil det være gangsti opp til boligen.

FRAMTIDIG GARASJE:

Plassering av framtidig garasje er med oppfordring fra forhåndskonferanse plassert innenfor byggegrense mot vei 5meter.

Mot grense i øst har vi plassert framtidig garasje 1 meter fra grensen.

Da denne søknaden ikke gjelder garasje har vi valgt og ikke å engasjere hjemmelshaver av tilgrensende eiendom i forhold til erklæring for avstand. Dette fordi plassering kan bli en annen ved søknad om garasje. Det er uansett plass til å trekke garasjen 4 meter fra den aktuelle grensen

I forhold til høyde forskjell fra veien Kaldalen og opp til planering for parkering / framtidig garasje vil vi være avhengig av en fyllingsfot.

UTEOPPHOLDSAREAL:

Vil etableres på nordside (bakside) av bolig samt på sørside (fremkant).
Det vil også bli uteoppholdsareal på balkong i hoved etg.

Søknad om Dispensasjon

Med Hjemmel i PBL§ 19-1 Søker vi om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

1. **Plan og bygningsloven § 1-8 (byggeforbud mot tiltak mv.langs sjø og vassdrag)**
2. **Reguleringsplanens bestemmelser § 3.3 som gjelder utnyttelse av Eiendommens nettoareal.**

Vedlagt link til aktuelle bestemmelser:

1. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_1-1#KAPITTEL_1-1 (avsnitt 8)
2. http://www.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1263-15041999_B.pdf (punkt 3.3)

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

1. PBL § 1-8

Vi er gjort oppmerksom på at bestemmelser i pbl § 1-8 byggeforbud mot tiltak i strandsone går foran bestemmelser i reguleringsplaner før 2008. Denne reguleringsplanen er datert vedtatt 03.03.99.

Tiltaket ligger med en minsteavstand til sjø med ca 85 meter.

Vi mener at formålet med bestemmelsene i pbl § 1-8 ikke er vesentlig tilsidesatt. Dette fordi dette var behandlet gjennom plan arbeidet for reguleringsplanen samt at det også er regulert inn friområder i planen. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre almen rett til å oppholde seg og bevege seg langs sjø. Dette tiltaket som ligger midt i et byggefelt vil ikke ha noen som helst ringvirkninger for dette.

Vi kan ikke se at tiltaket vil på noen måte vil oppleves som et hinder for Allmenn rett til opphold og bevegelse i strandsonen / langs sjø.

Reg.plan § 3.3

Reguleringsplanen § 3.3 forteller at utbygd grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomta sitt nettoareal (BYA)

Regnestykke av planlagte tiltak som følger:

	BRA	BYA
Bolig	199,1 m ²	114,8 m²
Åpent overbygd areal	43,3 m ²	43,3 m²
Framtidig garasje	50,0 m ²	50,0 m²
Sum total Areal	292,4 m ²	208,1 m²
Eiendommens netto areal	897,9 m²	
Sum Bebygd areal av eiendommens netto areal	<u>208,1 m² x 100 %</u> 897,9m²	23,2% BYA

Som man kan se av regnestykke vil planlagte tiltak være avhengig av 3,2% ekstra utnyttelse utover det som er gitt i bestemmelsene.

Vi mener at bestemmelsene ikke er til side satt da vi med planlagte tiltak vil klare og opprettholde

- Snuplass til bil på egen eiendom
- Krav til MUA (uteoppholdsareal) ihht kommuneplanens arealdel § 2.5 (200m²)
- Boligen vil ikke skjemme feltet forøvrig i forhold til størrelse, høyde og utnyttning



Oppsummering:

Sammen med tiltakshaver, mener vi at planlagte tiltak vil passe godt inn i omgivelsene i byggefeltet Kaldalen / Eknes ytre.

Vi håper på rask behandling og positivt vedtak i denne saken

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS



Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no