



Etat for byggesak

Lindås Kommune

Bergen 01.07.15

Vedlegg B-1

Søknad om dispensasjon frå plan krav, krav om TU % av BYA og BRA i Kommuneplan og løyve til å føre opp med ein buenheim til på eigedomen.
Søknad om fritak for tiltak på eksisterande byggverk, PBL § 31-2.

Det skal søkjast om tilbygg av Kleivdalen 70, gnr.: 196 bnr.: 79, 5915 Hjelmås, Lindås Kommune. Søknad gjeld utviding/tilbygg av dagens bygg, og etablere ein ny buenheim i kjellar.

Området er uregulert, men i kommuneplan sett av til bustadbygging. Det er dei generelle føreskrifter i kommeplan som seier noko om TU og kva som kan byggast ut utan regulerings plan.

Det er i planen satt TU, (tomteutnyttelse) %BYA på 20 %, og som BRA, ikkje større enn 400m².

Det er gjett rom for å tillate mindre tiltak utan regulerings plan.

Tiltaket som her er planlagd er større enn «mindre tiltak», og det må enten lagast ny regulerings plan, eller søkjast dispensasjon frå plan krav.

Det skulle vera tid og kostnads messig unødvendig å lage ny regulerings plan for ei tomt/bebygd eigedom i dette området.

Tomta er stor, ca 1,7 mål, slik at det er godt med areal på tomta for utenomhus areal. Kravet om 20 % TU er restriktivt og utbygging med garasje, og avsetting for ein garasje til vil gi ein TU % på noko over 20 %. Kommuneplanens føresegner seier at ny buenheim vil føre til krav om ein garasje på minimum 36 m² bra. Dette fører til at TU % for denne tomta vert over 20 %, vi må derfor søkje dispensasjon frå Kommuneplanen på dette området. Søkjer dispensasjon for 25 % TU BYA, og BRA på 418 m² for tomta inkl. eksisterande og avsatt areal for ny garasje, samt parkering utanom garasje.

Vi meiner at denne utbygging på ei så stor tomt vil vera uproblematisk i forhold til området, og kommuneplan for området.

Søkjer med dette om dispensasjon frå plan krav, TU % BYA og BRA, og å kunne bygge ut med ein buenheim, utleigedel, på dette gnr/bnr.

Dette er eit eldre bygg med eldre byggeteknikkar, der krav til energi og tettheit ikkje er etter dagens krav.

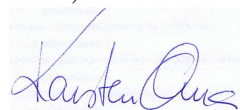
Det vil medføra ekstra utfordringar og kostnader å få til TEK 10 sine krav når det gjeld tettheit og krav til energi for den eksisterande bygnings masse. For den eksisterande del vil vi etterstreve ein så god tettheit som mogeleg, men når eldre og ny del vert kobla saman er tettheit i konstruksjonen vanskeleg å kontrollere.

Den delen vil verta bygd etter moderne metodar i den nye delen, med god tetting og energi, men den eldre del er vanskelig og kostbart å oppfylle alle krav i TEK 10.

Vi ber i dette prosjektet fritak frå TEK 10 når deg gjeld tettheit og energi.

Ta kontakt dersom det er ynskje om ytterlegare informasjon.

Mvh,



Karsten Oma

