

Kenneth Larsen
Oterdalen 44
5914 ISDALSTØ

Knarvik 26.08.2015

Lindås Kommune
Byggesaksavdelingen
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Vedlegg til dispensasjonssøknad fra reguleringsplan vedr utnyttelsesgrad - Gnr 188 / Bnr 731

Søknaden gjelder tilbygg i form av ark/takløft (soverom) som fremgår av vedlagte tegninger.

Ihht gjeldende reguleringer og planer for området er det uavklart om dette tilbygget er innenfor kravene til utnyttingsgrad. Vedlegg-1 henviser til tidligere korrespondanse mellom Lindås kommune og utbygger av området (Såta E - felt 7), der det fremgår at arealregnskapet er tuftet på bygd areal for hele området. Det antas at området er innenfor 25% total utnyttelse, men det foreligger ingen formelle kalkyler som bekrefter dette. For å være på den sikre siden, søker jeg med dette om dispensasjon fra kravet til utnyttelsesgrad. Tilbygget innebærer en økning av "fotavtrykket" i form av økt areal for takoverbygg i størrelsesorden ca 3,5m² (ihht vedlagte tegninger).

Begrunnelse og bakenforliggende argumentasjon

Området som tomten er en del av, har en litt "kronglete" historie. Opprinnelig var Såta E - felt 7 kjøpt av BOB (Bergen og Omegn Boligbyggerlag) på åtti-tallet, men videresolgt til Villanger & Sønner, som i samarbeid med Stevnebø utbyggingsselskap startet endelig utbygging av 21 boenheter i området på slutten av nittitallet. Det ble da gjort tilpasninger i forhold til utnyttelsesgrad på tomtene som fraviker øvrige planbestemmelser for Såta-feltet. Noen boliger har nærmere 50% utnyttelsesgrad, gesimshøyder over 7,5 meter på boliger med tre plan, samt at det også forekommer avvik fra "4-meters-regelen" til tomtegrenser. Begrunnelsene og dokumentasjonen rundt disse prosessene, kjenner ikke undertegnede til. Det oppleves dog rimelig at min tomt tillates en marginal økning i arealutnyttelse ettersom den fortsatt forblir mindre utnyttet enn en rekke andre tomter i samme område. Tilbygget påvirker ikke eksisterende gesimshøyde eller avstand til tomtegrense.

Estetisk sett foretrekkes tilbygget/arket utført med samme takvinkel som huset for øvrig, dvs ca 40 grader. I dette tilfellet er ikke dette gjennomførbart pga innvendig trappegang som gir tilkomstbegrensninger til tilbygg. Alternativt må tilbygget utvides og flyttes ut av symmetri, noe som vil bli mer massivt og mindre estetisk. Femten graders takvinkel er følgelig eneste hensiktsmessige løsning. Tilbygget er symmetrisk plassert på husets lengderetning. Normal synsvinkel for beskuende til huset vil være fra nord eller fra sør, og i begge tilfeller vil huset oppleves estetisk. Det kan legges til at ca 100m nordvest for min tomt finnes bolig med halv-valmet tak samt en bolig med et tilsvarende takløft med liten takvinkel fra loftsetasje.

Av bakenforliggende argumentasjon og motiv for søknaden kan nevnes uventet familieforøkelse, da jeg har en mindreårig gutt som sammen med kjæresten skal bli foreldre. Et ekstra soverom er således svært tiltrengt. Alternativt må vi benytte sokkelleiligheten i kjelleren, men leietakerne der er veletablert med barn i Knarvik barneskole, og jeg ønsker av sosiale grunner at de skal kunne fortsette leieforholdet. Jeg opplever at fordelene vi oppnår med tilbygget overgår eventuelle ulemper. Tilgjengelig areal i og rundt bolig er praktisk talt uforandret og tilbygget berører hverken solforhold, innsyn eller utsikt for andre beboere i området.

Vi håper på positiv respons på søknaden.

Mvh

Søker


Kenneth Larsen

Medsøker


Pernille N. Larsen