

Delta Bolig Prosjektering AS

Lindås kommune, byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

10 des. 2015

**SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE BYA HØYERE EN 20%  
Gnr/bnr 217/28, Romarheimsneset 57, 5994 Vikanes Lindås Kommune**

I forbindelse med søknad om oppføring av tilbygg på fritidsbolig søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens KPA 2.21 ang. grad av utnytting.

På forhåndskonferanse har tiltakshaver fått oppgitt at hytte, uthus og altan skal tas med i beregningen.  $BYA: 130,3m^2 \times 100 / Tomtestørrelse: 466m^2 = 27,96\%$   
BRA er beregnet til  $106,6m^2$

Hensynet bak bestemmelsen er å forhindre at det blir for mye bygningsmasse på eiendommen samt at man skal ha tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

**Fra H-2300 Grad av utnytting:** *Prosent bebygd areal er særlig hensiktsmessig å benytte der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen. Beregningsmåten kan være egnet til å ivareta karakteren av et strøk, for eksempel i områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Beregningsmåten sikrer et ubebygd areal på tomta. Forholdet mellom ubebygd og bebygd andel av tomtene vil være det samme innenfor planområdet, og man vil dermed kunne oppnå et ensartet preg på bebyggelsen*

Eiendommen ligger i et LNF området hvor terrenget i umiddelbar nærhet ikke tilsier mer utbygging. Samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelse er derfor ikke så relevant for dette tiltaket da det ikke er naboer i umiddelbar nærhet. Det er heller ikke relevant i sammenheng med å bevare karakteren i strøket. Tiltaket er innafor krav til grad av utnytting når det gjelder maks  $120 m^2$  BRA. Tiltakshaver har oppgitt at eksisterende frittstående bod skal rives, deler av terrassen er under 0,5m høyde over terreng og dermed ikke målbar.

Ved å gi dispensasjon vil tiltakshaver få en mer funksjonell fritidsbolig. Den økte BYA vil ikke gi mindre funksjonelt uteareal. Terrenget på tomten er relativt skrå og eksisterende terrassen gir en bedre utnyttelse av UA. Terrassen er inkludert i beregning av Bya. Det foreligger ingen merknader fra naboer. Slik vi ser det er det ingen ulemper ved tiltaket utover muligheten for å skape presedens.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene og at kommunen kan iht. § 19-2 gi dispensasjon til større grad av utnytting for dette tiltaket. Hensyn i bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Torgeir Sjursen

