

Lindås Kommune

Att. Byggesak
kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 16/3612-16/31739 Dato: 24. januar 2017

FØLGESKRIV OG SØKNAD OM DISPENSASJON TILBYGG KLOKKARSTIEN 15

G/bnr 139/48 Tveiten nedre 5911 Alversund

**Forord**

Tiltakshaver kjøpte Klokkarstien 15 i 4. kvartal 2016.

Eiendommen var skilt ut av hovedbruket i 1960.

Bygningen som står på eiendommen er bygget 1978.

Bygningen er opplyst til å være 77m2 BYA.

BRA er ikke oppgitt men måles til å være 73m2 på hovedplan. Areal i u.etg måles til ca 32m2.

Tiltakshaver ønsker nå å bygge på huset for å oppnå tilstrekkelig størrelse i forhold til familie medlemmer. Samtidig planlegger vi å oppjustere den eksisterende delen tilnærmet dagens tekniske forskrifter.

Tilbygg planlegges i to trinn. Største delen mot sør som en forlengelse av bygningskroppen. Et mindre tilbygg i nord/vest ved å rette ut vinkelen i eksisterende bygning. Samt bygge ny balkong som strekker seg i hele lengden på vestsiden av bygningen

Tilbyggene planlegges i størrelses orden:

BYA: 87,2m2 (grunnflate)

BRA: 144,9m2 fordelt på 2 plan

Balkong BRA 52,5m2 (overbygget areal)

Villanger & Sønner AS

Kvassnesvegen 45 - 5914 Isdalstø - Tlf 56 357970
Foretaksregisteret 925 580 376 - rune.kristoffersen@villanger.no -

Søknad om fravik fra TEK 10

Med planlagt tiltak tilbygg og total renovering av eksisterende bolig kommer prosjektet tiltak Vesentlig endring av bygning (hovedombygging)

Det planlegges så godt det lar seg gjøre og imøtekomme samtlige krav gitt i TEK 10.

Følgende krav innfris fult ut:

- Sikkerhet mot naturpåkjenning
- Utearealer og plassering av byggverk
- Ytre miljø
- Sikkerhet ved brann
- Konstruksjonssikkerhet
- Planløsning og bygningsdeler
- Installasjoner og anlegg

Følgende krav vil ikke kunne innfris:

- Energi
Eksisterende byggverk vil ikke kunne oppnå krav til u-verdier i eldre kjellervegger og kjeller gulv uten uforsvarlige kostnader.
Kjeller gulv i ny del vil ikke kunne oppnå u-verdi i revidert tek 10 (37cm isolasjon). Dette fordi det vil være spesielt vanskelig og oppnå høyde til dette da nytt og gammalt bygg skal kobles i sammen.
- Miljø og Helse
Radon forebyggende tiltak lar seg ikke gjøre i eksisterende del uten uforsvarlige kostnader. Dette vil kunne kompenseres med en vifte fra grunn og ut hvis det skulle oppstå radon gasser i grunnen

Søknad om dispensasjon:

Vi søker med dette om dispensasjon iht. PBL. § 19-1

Det søkes om dispensasjon fra:

- byggeforbud i LNF formålet i Kommunedelplan Knarvik-Alversund

Begrunnelse

Eiendommen som det planlegges tiltak på ligger i enden av en blindvei. Som man kan se på bilde i toppen så ligger huset i et hjørne på skoggrensen og vil ikke føre til noe ytterligere sjenanse for formålet Landbruk og fritid.

Området er regulert til LNF med funksjonell strand sone. Planlagt tiltak vil ikke komme i ytterligere strid med dette formålet. Bygningen har en avstand til Alver strømmen med ca 130m og vil ikke komme nærmere en dette med planlagt tilbygg.

Planlagt tilbygg er å anse som en forlengelse av eksisterende bygging og vil derfor beholde samme stilen som tidligere.

Vi vil bruke liggende tre kledning og betongtakstein.

Tak formen vil bli saltak med 23 grader uten vinkler/arker

Møne og gesims høyde blir den samme som dagens situasjons.

Vi har brukt Kommuneplanen arealdel som utgangspunkt for utregning av utnyttelse på eiendommen.

Etter planlagt tiltak blir utnyttelser slik:

BYA

- Bolig 301m^2 + garasje $50\text{m}^2 \times 100 / 777,8\text{m}^2 = 45,12\%$

MUA

- Uteoppholdsareal er målsatt til å bli ca 380m^2 . på denne eiendommen er nesten alle disse kvadratene brukbare.

Vi søker også om dispensasjon for oppføring av garasje. Søknad om igangsetting for garasje vil komme i egen søknad.

Garasje planlegges i samme byggeskikk som huset.

Plassering på garasje er valgt med tanke på bruk og opphold på eiendommen.

Denne plasseringen vil ikke komme ytterligere i strid med landbruk da den ligger i nord-øst hjørnet av tomten helt inntil en bratt skråning mot «Storhøyen».

Vei

Tilkomst til eiendommen skjer vi klokkestien- over veg på g/bnr 139/2
Rettighet er sikret vi tinglyst dokument datert

VA

Avløpsledninger er ført til privat septiktank/slamavskiller som er plassert vest for eiendommen på g/bnr 139/2. Denne er det tømme avtale på ref www.septik24.no .
Rettighet for septik og føring av avløpsledninger er sikret vi tinglyst dokument datert 20.01.1961. samt tinglyst dokument datert 01.04.1981 (vedlagt)(ikke i nabovarsel)
En tilstandsvurdering av avløp er utført av ansvarlig rørlegger og ligger ved i søknaden. (vedlagt)(ikke i nabovarsel)

Vannledninger til boligen er kommunale

Føringer av vannledninger er sikret vi tinglyst dokument datert 20.01.1961.
(vedlagt)(ikke i nabovarsel)

Plassering

Eksisterende bolig samt planlagt tilbygg i nord-vast ligger nærmere en 4 meter fra grense i nord mot g/bnr 139/8
Dette er sikret vi signert erklæring (vedlagt)(ikke i nabovarsel)

Planlagt plassering på garasje er nærmere en 4 meter mot grense i øst g/bnr 139/2
Dette er sikret vi signert erklæring (vedlagt)(ikke i nabovarsel)

Oppsummering

Planlagt tiltak vi ikke komme til sjenanse eller ytterligere konflikt med naboer, landbruk, eller omsyn til funksjonell strand sone. Etter gjennomført tiltak så vil bygningen framstå bedre en dagens situasjon.

I forhold til utnyttelse så er denne noe høy, men i dette området så vil ikke dette ha noe betydning da det er godt med luft og plass på alle sider.

Vi kan ikke se noen negative sider ved å gi dispensasjon i denne saken og håper på positivt vedtak.

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no