

Søknad om tillatelse til tiltak på eiendom med gnr.141/bnr.39, Kvamsvågen 26 i Lindås kommune

På vegne av tiltakshaver, vil vi med dette søke om tillatelse til tiltak på eiendom med gbnr.141/39, Kvamsvågen 26 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder påbygg på eksisterende enebolig, og det søkes om ett-trinns behandling av byggesaken. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærer ansvar for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

Tiltak

Planlagt tiltak dreier seg om et nytt påbygg som følger byggets ytre utstrekning i plan, men der eksisterende tak/kaldt loft rives til fordel for en ny og brukbar loftsetasje. Dette medfører at takvinkel og mønehøyde endres i forhold til dagens situasjon. For å få til gode bruksrom i den nye loftsetasjen, er det planlagt i alt fire tak-arker som henvender seg i hver sin retning - vinkelrett på takflaten. Med dette oppnår man et godt og gjennomlyst oppholdsrom sentralt i loftsetasjen, samt vinduer med tilstrekkelig dagslys og utsyn i soverom (og bad).

Bakgrunnen for tiltaket er at tiltakshaver ønsker økt bruksareal og en generell oppgradering/modernisering av eksisterende bolig. Eiendommen er attraktiv med tanke på vestvendt orientering i skrånende terreng med nærhet til sjø. Tomten er opparbeidet med flott hageareal, beplantning, terrasse på terreng og etablert garasje. Gangsoner er steinsatt, og kjørbart areal er asfaltert. Eiendommens beskaffenhet/topografi og husets plassering på tomten, gjør at tilbygg av en viss størrelse ikke kan løses uten å forrige utsikts- og solforhold for eksisterende oppholdsrom og etablerte uteplasser. Det ble derfor vurdert at et påbygg var mest hensiktsmessig for å kunne løse ønsket romprogram.

For å få nyttbart areal og gode rom med tilstrekkelig høyde i den nye loftsetasjen, endres takvinkelen fra dagens 22,5° til 35,0° helning. Gesimshøyden forblir mer eller mindre uendret, mens mønehøyden øker fra 7,30m til 8,99m – målt på høyeste eksponerte fasade. Det nye taket isoleres tilsvarende dagens standard, og nye vinduer overholder gjeldende krav til U-verdi (isolasjonsevne). Vi vil imidlertid ikke klare dagens forskriftskrav for huset som helhet, da det i hoved-/1.etasje kun er planlagt innvendig ombygging og nødvendige tilpasninger ifbm. konstruksjoner til den nye loftsetasjen. Det er utført jevnlig vedlikehold på huset siden det ble oppført på slutten av 1970-tallet. Vi er p.t. usikker på om eksisterende vinduer vil bli skiftet, selv om en del av fasadekledningen må bygges nytt for å få til en fin overgang mot det nye taket. På bakgrunn av dette, søker vi om fravik fra TEK for eksisterende byggverk. I søknadsblankett 5175 er det markert at redegjørelsen for fraviket er formulert i vedlegg B-2. Det er imidlertid ikke laget eget vedlegg for dette, da vi håper at forklaringen i dette avsnittet er tilstrekkelig beskrivelse av forholdene.

Eksisterende bolig er ikke tilrettelagt med universell standard. Siden planlagt tiltak kun gjelder delvis ombygging/ «modernisering» og tilpasning av eksisterende del av bolig for å kunne etablere ny loftsetasje, blir ikke hensyn til universell utforming endret som følge av

tiltaket. Parkeringsplass for boligen er i dag løst med garasje på egen tomt, samt andel i felles garasje som er oppført på eiendom med gnr.144/bnr.13 og 15. Omsøkt tiltak medfører ingen endring av dagens parkeringsløsning.

Som nevnt, er det nye husets omfang i plan uendret i forhold til dagens situasjon. Eksisterende bolig ligger nærmere nabogrense enn 4,0m. På bakgrunn av dette er det innhentet erklæring fra eier av gnr.141/bnr.18. Naboerklæringen er vedlagt søknaden.

Hensyn til overordnet plan

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og tiltaket omfattes dermed av kommuneplanens arealdel (KPA). Av plankartet fremgår det at restriksjonsområde for strandsone sammenfaller med eksisterende hus sin sør-vestre fasade (fasade mot sjøen). Dvs. at planlagt tiltak ikke avhenger av dispensasjon i forhold til 100-metersbelte fra sjø.

Generelt stilles det krav til utarbeiding av reguleringsplan for tiltak i uregulerte områder i kommunen. Det er imidlertid gitt noen unntak fra plankravet. Av pkt. 2.14 i KPA fremgår det at *mindre tiltak* på eksisterende boligeiendommer, kan tillates dersom tiltaket er innenfor gitte arealkrav og maks. byggehøyder. Det stilles krav til maks. grense for bebygd areal (BYA) tilsvarende 20% av tomtearealet, samt en maks. grense for samlet bruksareal (BRA) på 400m². Maksimal gesimshøyde er satt til 6,0m og maks. mønehøyde er 9,0m – målt fra planert terreng.

Omsøkt tiltak er innenfor areal -og høydekrav stilt av KPA, men Plan -og bygningsloven definerer «mindre tiltak» som *tilbygg* og ikke påbygg. Dvs. at det må søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tiltaket. Søknad om dispensasjon følger som eget vedlegg (B-1).

Nabovarsel

Det er ikke mottatt merknader/kommentarer eller spørsmål til tiltaket innenfor gitt tidsfrist (27.06.2019). Grunnet ferieavvikling sendes søknad om tiltak en uke seinere enn planlagt, og vi kan opplyse om at det heller ikke i denne perioden er kommet innvendinger til tiltaket.

Vedlegg

- Søknad om tiltak (ett trinn)
- Søknad om dispensasjon fra plankrav
- Gjenpart av nabovarsel, inkl. kopi av naboliste og kvitteringer for sendt varsel
- Naboerklæring vedr. avstand til eiendomsgrense
- Gjennomføringsplan med tilhørende erklæring om ansvarsrett
- Basiskart/situasjonsplan, dagens situasjon
- Hustegninger, dagens situasjon
- Basiskart/situasjonsplan, ny situasjon
- Hustegninger, ny situasjon

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon om tiltaket til at søknaden kan behandles!

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no