

Sendt pr. e-post:

larissa.dahl@alver.kommune.no

post@alver.kommune.no

5.7.2021

Vedr: Forespørsel gnr/bnr. 108/232 - «Bygg uten å søke».

Viser til henvendelse pr. telefon fredag 2. juli 2021 vedr. vurdering for om tiltaket som vist i fig. 2 krever dispensasjonssøknad. Vi gjør ellers oppmerksom på at henvendelsen som er sendt inn pr. e-post datert 1.6.2021 ikke var tenkt å oppfattes som en formell søknad, men en henvendelse for å belyse fakta.

Utestue vil plasseres minimum 4 meter fra eiendomsgrense 108/604 (vei), Lynghaugane. Det forutsettes: *I uregulerte områder eller der reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om byggegrense, gjelder de alminnelige byggegrenseavstandene i veglova.*

I forkant av henvendelsen brukte vi DIBK sitt verktøy for «Bygg uten å søke»: <https://dibk.no/bygge-eller-endre/har-du-planar-om-a-byggje-terrasse-eller-tilbygg-etter-1.-mai/>, se vedlagt utskrift. Vi ble litt i stuss etter deres tilbakemelding når det gjelder avstandskrav til vegen. Vi oppfatter at reguleringsplan beskriver avstandskrav tydelig gjennom både plankart og bestemmelser. Utnyttelsesgrad er beregnet iht. U-grad som gjelder for planen, og tiltaket vil ikke være i strid med tillatt utnyttelse. Vi håper at dere kan se på vår vurdering listet under. Inntil vi vet utfallet av deres tilbakemeldinger avventes en formell søknad. Ringer deg for en avklaring som avtalt.

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/5173 - 21/41404

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
15.06.2021

Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 108/232 Lindås

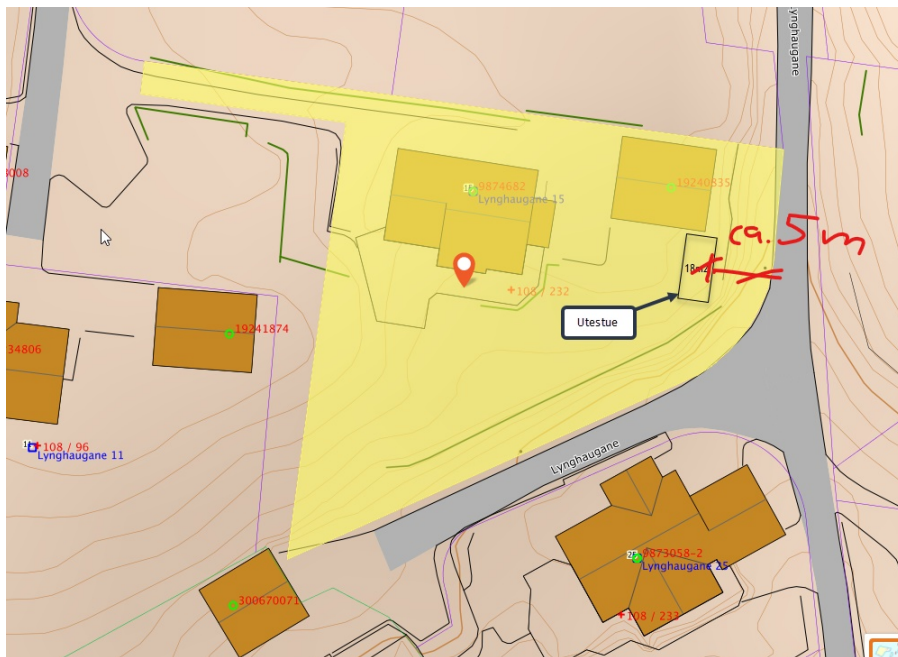
Tiltak: hagestue dispensasjon
Byggjestad: Gbnr: 108/232
Tiltakshavar: Gry Tone Haugland
Ansvarleg søkjar: Arve Michael Haugland

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 02.06.2021.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

Figur 1, Utklipp av svarbrev fra mottakskontroll, Alver kommune.



Figur 2. Tiltaket «Utestue» vil plasseres minimum iht. nye byggeregler, minimum 4 meter fra nabogrense.

Utnyttelsesgrad:

NS 848 (vedtatt 04.05.1954) NS 848 benyttes i forbindelse med planer fra perioden 1969–1979.

U=0,4 beregning iht. t-848 vises under.

Tillat U = 1709 m² * 0,4 = 684 m²

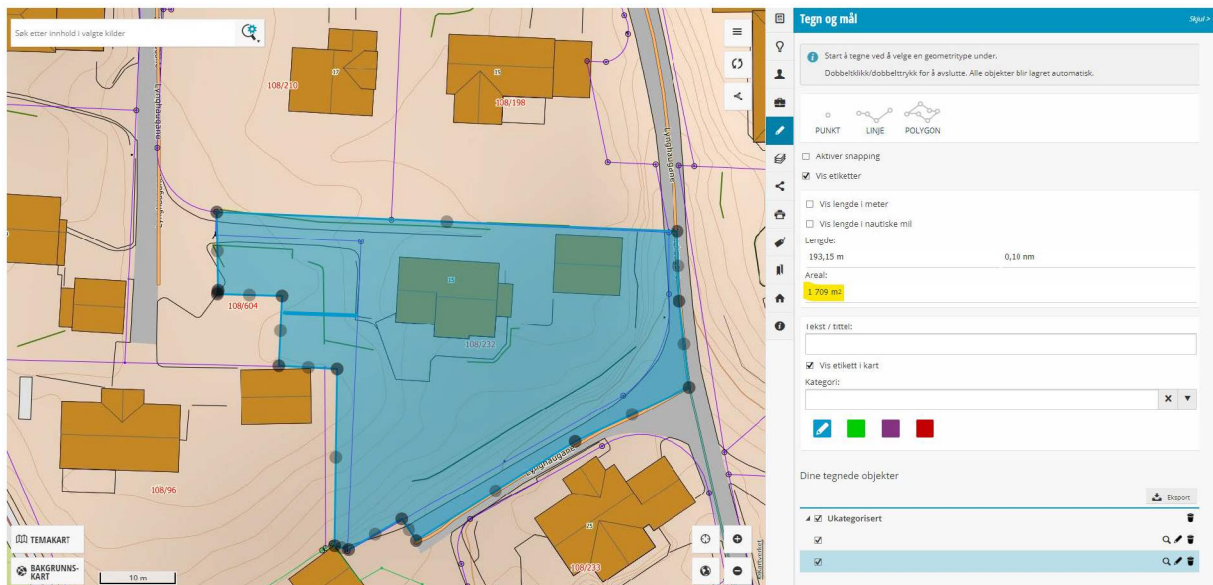
(Brutto tomteareal gnr/bnr. 108/232= 1709 m² (inkludert tomt 1286 m² + ca. 423 m² del av tilstøtende lekeareal og tilstøtende vei. Måledata fra Nordhordalandskart.no datert 5.7.2021.)

Bruttoareal for dagens bebyggelse iht. t-848: = ca. 223 m² (hus og loft ca. 98 m² + ca. 45 m² + garasje m/loft ca. 80 m².) Merk. Kjeller er ikke målbar mht. bruttoarealer for denne planen og ikke medtatt i arealoppsettet.

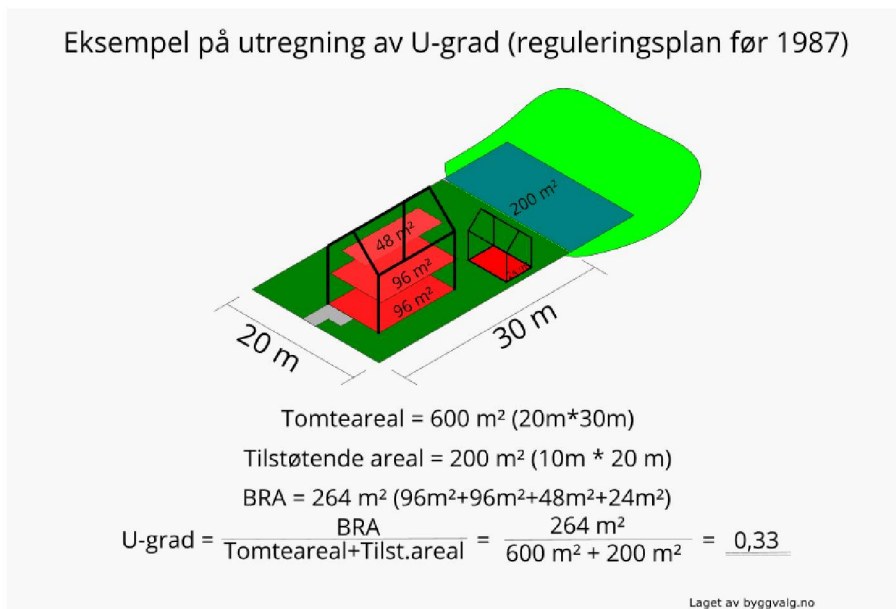
Bruttoareal etter tiltak U= 241 m² (223 m²/dagens bebyggelse +18 m²/utestue)

U gard = 241 m² / 1709 m² = 0,14

Uavhengig av regnemetoder vil samlet bebyggelse etter tiltak være godt innenfor tillatt utnyttelse.



Figur 3. Skisse viser ca. bruttoareal for tomt 41, 108/232, iht. NS 848.



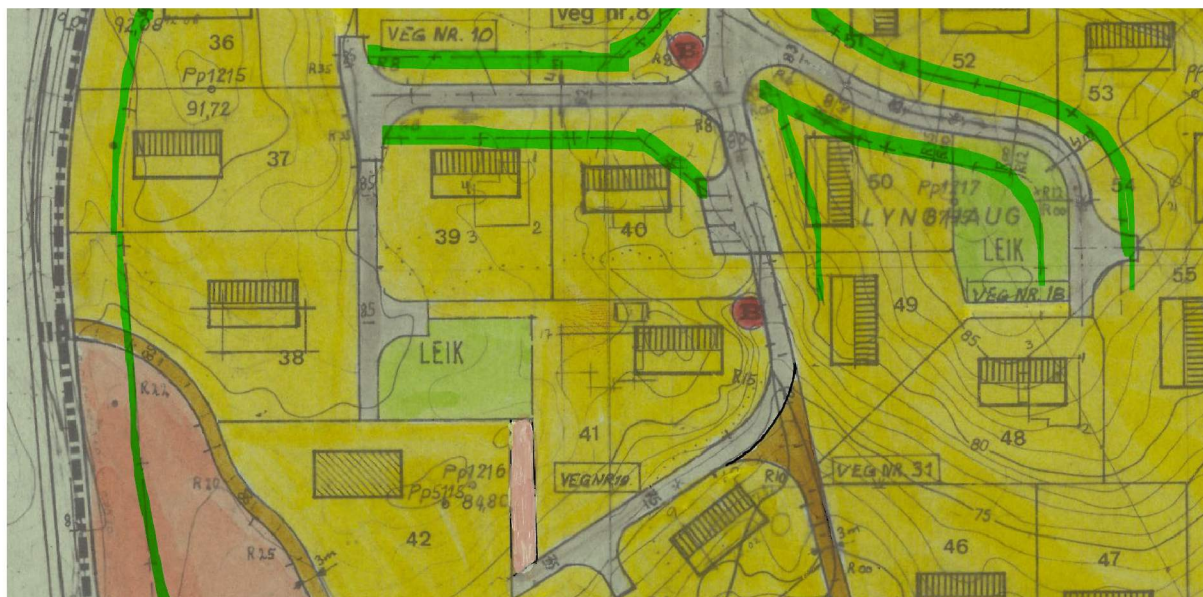
Figur 4, Eksempel på regnemetode for reguleringsplaner med U - grad

Forhold knyttet til «byggegrenser/linjer» i reguleringsplanen Kolås 2, 1263-22071974:

- 1: Reguleringsplanen er gyldig mht. KPA, ref. § 4.5 i Føresegnene for KPA (utklipp under)
- 2: Reguleringsplanen er fra 1976/2003 med enkelte oppdateringer lokalt i planen som ikke endrer intensjonen i planen ellers. Det er i 1975 gjort vedtak (Sak 209/75) om at kommunen skal overta drift og vedlikehold av flere private veger, vedtak av 27. mai 1975. Det er ikke gjort endringer mht. plankart eller bestemmelser som følge av dette vedtaket.
- 3: Det er presist regulert hvilken del av kommunal vei det skal hensyntas «større byggegrense» på, ref. plankart der byggegrense er markert, fig. 3. For øvrige matrikler uten inntegnet «byggegrenselinje» gjelder bestemmelse §6 for avgrensning av byggeareal. Dette er også slik reguleringsplanen mer eller mindre er utbygget slik jeg leser tekniske planer. Eller er det søkt om dispensasjon i alle disse vedtakene der garasje ligger tett på vei?

§6 Bygningar skal plasserast innanfor dei regulererte byggjelinene.

Figur 5 viser planbestemmelse for reguleringsplanen Kolås 2, 1263-22071974:



Figur 6. Grønne markeringer viser reguleringslinjer der byggegrenselinje avviker fra §6 i bestemmelsene. Reguleringsplanen viser også at det på tomt 41 (108/232) var tiltenkt at huset skulle ligge tettere på veien, ca. der garasjen ligger i dag.

Lindås kommune – Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031- Føresegner og retningslinjer

**4.5. FØRESEGNSSOMRÅDE – TILHØVE MELLOM KOMMUNEPLANEN OG ELDRE
REGULERINGSPLANAR**

Områder der eldre reguleringsplanar gjeld med supplerings/endingar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.

Tabell 15 Føresegnssområder

NAMN PÅ FØRESEGNSSOMRÅDE	PLANNAMN
#1	LNF-spreidd naust
#2-22071974-08101976	Kolås II og Kolås III
#3-22032001	Lindås prestegard. Del av gnr. 108 bnr. 1
#4	LNF-spreidd naust
#5	LNF-spreidd naust

Figur 7. Utsnitt fra Kommuneplanens bestemmelser om forholdet til eldre reguleringsplaner, pkt. 4.5.