

Lindås kommune
 Avd. byggesak
 Kvernhusmyrane 20
 5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
 Postboks 103
 5291 Valestrandsfossen
 Telefon: 56 39 00 03
 Telefaks: 56 19 11 30
 E-post: post@arkoconsult.no
 www.arkoconsult.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:
 Nina Søvik Mjømen

Dato:
 09.06.2016

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK I FELT B2 VED GNR. 137, BNR. 188 I LINDÅS KOMMUNE

Søker med dette om løyve til tiltak ved gbnr. 137/188 i Lindås kommune. Tiltaket består i oppføring av 6-mannsbustad. Tiltakshavar er Bolig & Eiendom AS.

1. Planstatus:

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan for Alverflaten, gnr. 137 bnr. 70, 217, 33 m.fl. (Planid: 1263 200816). Eigedomen ligg vidare innanfor detaljplan for Alverflaten, Gnr. 138 bnr. 188 (Planid: 1263 201111). Tomta er regulert til bustader – konsentrerte småhus. Tiltaket her er i tråd med dette formålet.

2. Førehandskonferanse:

Det er ikkje helde førehandskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med naboliste frå Lindås kommune. Det ligg ikkje føre merknadar til tiltaket.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er slik vi ser det ikkje avhengig av dispensasjon. Det er likevel lagt ved dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om utbyggingsavtale før etablering av VVA, sjå vedlegg B-1.

5. Vatn og avløp:

Stendal VVS AS har vore i kontakt med VA-etaten i Lindås kommune, sjå vedlegg Q-1. Her har Stendal utarbeidd eigen plan for VA innanfor feltet (VA-rammeplan), jf. rekkefølgekrav. Stendal har også fått godkjent røyrleggarmelding knytt til dette konkrete tiltaket, sjå vedlegg I-1.

6. Radonsikring:

Reguleringsplanen stiller i § 2.2.3 krav til at radonverdien i innemiljøet ikkje skal overstige 100 Bq/m³ luft. Dette må vidare dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

Reguleringsplanen er av eldre dato, då radonsikring berre var eit krav dersom radonverdiane var målt til å vere for høge. Tiltaket er imidlertid prosjektert i samsvar med TEK 10 § 13-5, der utgangspunktet er at **alle** bygg for varig opphald skal ha radonsperre mot grunnen,

uavhengig av kva verdiar som er målt. Dette medfører også at reguleringsplanen sitt krav alltid vert tilfredsstilt, utan at ein treng å gjere greie for dette i form av dokumentasjon på radonnivå. Dette er såleis eit overflødig punkt i planen som fører til urimelege kostnader. Det er ikkje lenger er eit poeng i å bevise radonverdiar eller gjere greie for tiltak, då ein uavhengig av resultat vil måtte legge ned radonsperre og gjennomføre tiltak som hindrar radonkonsentrasjon i å komme over 100 Bq/m³. Første punktum i reguleringsplanens § 2.2.3 vil såleis alltid vil vere oppfylt, så lenge bygget er prosjektert og oppført i samsvar med TEK 10.

Tiltaket er her prosjektert i samsvar med TEK 10, og skal utførast slik at alle krav til radonsikring er ivaretekne.

7. Avkørsel, veg og parkering:

Tomta har lovleg tilkomst frå offentleg veg som er open for allmenn ferdsel. Avkørsel er i samsvar med godkjend plan.

Parkering er løyst i samsvar med gjeldande plan. Det vil vere fellesparkering på terreng for felt B1 og felt B2. Det er lagt opp til 19 parkeringsplassar, samt 2 plassar tilrettelagd for handicap-parkering. Søknad om opparbeiding av slik parkeringsplass er innsendt ved eit tidlegare høve som del av søknad om opparbeiding av infrastruktur.

8. Ansvarsrettar:

Alle naudsynte ansvarsrettar er henta inn og vedlagd. Sjå vedlegg G-1 til G-7. Arkoconsult AS har motteke samsvarserklæringar frå alle prosjekterande og det er ingenting til hinder for igangsetjing av tiltaket.

9. Estetisk utgreiing:

Tiltaket har ei klassisk utforming og er i tråd med både reguleringsplan og illustrasjonsplan. Det er vidare vurdert til å vere i tråd med Plan- og bygningslova sine krav til visuelle kvalitetar.

10. Utnyttingsgrad:

I fylgje plankart og føresegnene til detaljplanen nr. 3.2.5, skal total BYA for tomta ikkje overstige 40 % m².

Tiltaket her har total BRA 552,5 m² og BYA 350,8 m². Utnyttingsgrad for felt B2 er BYA 39,99% og innafør kravet i planen.

11. Uteopphaldsareal:

Føresegnene til detaljreguleringsplan nr. 3.4 legg til grunn at MUA skal vere 50 m² per bueining. Dette utgjer eit krav om til saman 800 m² uteopphaldsareal for heile eigedomen, der 6-mannsbustaden krev 300 m².

I tilfellet her har ein eit samla uteopphaldsareal på ca. 2310m². Dette inkluderer opparbeidd felles leike- og fellesområde.

12. Byggehøgde:

Det følger av føresegnene nr. 3.2.1 og nr. 3.3.3 at bygg kan ha maksimalt 2 etasjar og ha mønehøgde inntil 9 meter plassert på kote + 64,5.

I tilfellet her skal bygg oppførast i 2 etasjar med maks mønehøgde 7,935m plassert på kote +63,5.

13. Plassering:

Tiltaket er i sin heilskap lagt innanfor byggegrense som vist i plankart.

14. Universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til universell utforming for minimum 50 % av bustadeiningane i B1 og B2, jf. føresegnene § 2.4.2. Ut over dette er det ikkje gjev utgreiing for kva omgrepet universell utforming eigentleg omfattar. Etter vår meining må denne føresegna derfor tolkast i lys av TEK 10 §§ 12-1 og 12-2, samt Pbl. § 29-3, slik at bygget «*innenfor sin funksjon (må) være universelt utformet¹*» (mi utheving).

Då det her er tale om bustadar og ikkje publikumsretta bygg, må krav om universell utforming derfor meir vere eit krav om tilgjengelegheit i dette høvet. I tilfellet her er alle bustadeiningane i 1. etg. (50 % av einingane) tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Det er vist snusirkklar i alle rom med unntak av innvendig bod og sportsbod, i samsvar med TEK 10 § 12-10 (2). Også desse romma er tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Vi meiner at dette tilfredsstillar kravet til universell utforming for bustadar.

15. Andre forhold:

Det må nemnast at tiltaket er ein del av eit større prosjekt på eigedomen, i samsvar med gjeldande plan. Det er frå før sendt inn søknad om infrastruktur, riving av eksisterande bygg og støyskjerm.

Dersom det skulle vere behov for ytterlegare informasjon angående saka, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig helsing/Best Regards



Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

 arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkoconsult AS