

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:
17.06.2016

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK I FELT B3 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 2-mannsbustad i samsvar med gjeldande plan. 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 – frittliggjande 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 føre merknadar til søknad om dispensasjon frå byggegrense. For merknad sjå vedlegg Q-1. For kommentarar til merknadar sjå vedlegg C-2.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen for overflateparkering utanfor fastsett byggegrense. Sjå vedlegg B-1. Det er også lagt ved dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav om utbyggingsavtale før etablering av VVA, sjå vedlegg B-2.

5. Vatn og avløp:

Godkjend VA-rammeplan ligg føre. Sjå vedlegg I-1. Stendal VVS har også fått godkjent røyrleggarmelding knytt til dette konkrete tiltaket, sjå vedlegg I-2.

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. Avkøyrsel, veg og parkering:

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

Parkering er løyst ved oppstillingsplassar på terreng. Det er lagt opp til 2 parkeringsplassar per bustadeining, i samsvar med reguleringsplanen sine føresegner nr. 3.3.4.

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. 3.3.2, skal total BYA for tomte ikkje overstige 40 % m².

Tiltaket her har total BRA 278,9 m² og BYA 195,5 m². I feltet skal det oppførast 3 tomannsbustadar og total utnyttingsgrad blir såleis BYA 39,59%, inkludert 12 parkeringsplassar på terreng. Dette er innafør kravet i planen.

11. Uteopphaldsareal:

Føresegnene til detaljreguleringsplan nr. 3.4 legg til grunn at MUA skal vere 50 m² per bueing. Dette utgjer eit krav om til saman 800 m² uteopphaldsareal for heile Gbnr. 137/188, der 2-mannsbustaden krev 100 m².

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

12. Byggehøgde:

Det fylgjer av føresegnene nr. 3.3.1 og nr. 3.3.3 at bygg kan ha maksimalt 2 etasjar og ha mønehøgde inntil 9 meter plassert på kote + 63.

I tilfellet her skal bygg oppførast i 2 etasjar med maks mønehøgde 6,950 m plassert på kote +61,5.

13. Plassering:

Bygningen er i sin heilskap lagt innanfor byggegrense som vist i plankart. Nokre av parkeringsplassane på terreng er likevel delvis utanfor byggegrensa og det er derfor behov for dispensasjon frå fastsett byggegrense i plan. For eigen dispensasjonssøknad sjå vedlegg B-1.

14. Universell utforming:

Reguleringsplanen set krav til at bustadeiningane i felt B3 skal ha alle funksjonar på grunnplanet, jf. føresegnene § 2.4.2. I tilfellet her er begge bustadeiningane tilgjengelege med trinnfri åtkomst. Alle funksjonar finns på grunnplanet og det er vist snusirklar i alle rom med unntak av sportsbod, i samsvar med TEK 10 § 12-10 (2).

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, støyskjerm, riving av eksisterande bygg, oppføring av seksmannsbustad, oppføring av firemannsbustad samt to tomannsbustadar.

Rekkefylgjekrav:

Når det gjeld reguleringsplanen sine føresegner nr. 1.4.6 og nr. 1.4.7, viser vi til e-post av 9.juni 2016 frå Tom Andre Sivertsen. Sjå saksnr. 16/13036.

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