

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:
 04.08.2016

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK VED GNR. 108, BNR. 84 I LINDÅS KOMMUNE

Søker med dette om løyve til tiltak ved gbnr. 108/84 i Lindås kommune. Tiltaket består i riving og gjenoppføring av carport med bodbygg. Tiltakshavar og heimelshavar er Geir Wergeland.

1. Planstatus:

Eigedomen er regulert i reguleringsplan for riksveg 568 gjennom Lindås tettstad (Planid: 1263 – 199001). Eigedomen ligg innanfor byggeområde for bustader. Det same gjer naboeigedomen Bnr. 82 der Geir Wergeland også er heimelshavar.

Det må nemnast at planen ikkje inneheld fatsejing av grad av utnytting. Dersom ein skal fylgje utgangspunktet lagt til grunn av Miljøverndepartementet i planjuss nr. 1/2012 s. 18 er planen dermed ugyldig. Dette er likevel eit utgangspunkt med moderasjonar. Når det gjeld øvrige område, som til dømes fastsette byggegrenser og arealformål, vil planen kunne behalde sin rettsverknad. Sjå side 19 med same tilvising.

Når det gjeld plankravet som fylgjer av kommuneplanen sin arealdel kan det likevel argumenterast for at dette er gjeldande også her, då gjeldande reguleringsplan er delvis ugyldig. Etter vår meining kjem tiltaket inn under unntaket som fylgjer av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 2.14. Tiltaket er såleis ikkje avhengig av ny reguleringsplan.

2. Førehandskonferanse:

Det er ikkje helde førehandskonferanse.

3. Naboforhold:

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

4. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå byggegrense som framkjem i reguleringsplankartet. For eigen dispensasjonssøknad sjå vedlegg B-1.

5. Vatn og avløp:

Tilbygget skal ikkje koplast til VA-leidningar og det skal dermed ikkje gjerast endringar på dette punkt.

6. Avkøyrse, veg og parkering:

Tiltaket medfører inga endring under dette punkt. Carporten medfører 2 parkeringsplassar på eigedomen i tråd med føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 1.15.

7. Ansvarsrettar:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett på SØK, samt PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult har sentral godkjenning innan begge desse ansvarsområda.

8. Estetisk utgreiing:

Ny carport passar betre inn med eksisterande bustad enn den som skal rivast. Carporten får lik takvinkel, form og material som bustaden og skal førast opp med mønehøgde 4,998 meter.

9. Utnyttingsgrad:

Det fylgjer av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 2.14 at total BYA for eigedomen ikkje skal overstige 20 %, medan samla BRA for eigedomen ikkje skal overstige 400 m² BRA. I tilfellet her er eigedomen på 492,3 m², noko som ikkje er særleg stort for ei bustadtomt i dette området. Utnyttingsgrad på eigedomen slik den er i dag har for lengst overstige krav til maksimal BYA i %. Tiltakshavar er også heimelshavar til naboeigedomen Bnr. 82 som i dag er nytta til uteopphaldsareal. Eigedomane vert i dag nytta som ein eigedom, noko som verkar meir naturleg ut i frå storleiken og utbygginga på Bnr. 84. Det er ynskjeleg frå tiltakshavar si side å samanføye eigedomane. Men berre dersom omsøkt tiltak vert godkjend. Dette er også bakgrunnen for at det ikkje vert søkt om dispensasjon her. Dersom ein samanføyer eigedomane får ein ei tomt med eit areal på 1119,2 m². Utnyttingsgrad vert då ca. 17,48 % BYA og 264,7 m² BRA etter omsøkt tiltak er gjennomført. Dette er godt innfor kommuneplanen sitt krav.

Vi må ta atterhald om at mål på eksisterande bygg ikkje er nøyaktige eller kontrollmålt på staden. Storleik på eksisterande bygg er heller ikkje registrert i matrikkelen. Vi har fått innsyn i godkjende teikningar hos Lindås kommune og fått tilsendt teikningar frå 1969 og 2003. Ut i frå desse er eksisterande bustad sett med BYA ca. 104,5 og BRA ca. 176,2. I tillegg kjem godkjend uthus frå 1991 som vi ikkje har fått teikningar på men som er omtala med 30 m² i vedtak frå kommunen, sjå vedlegg Q-3. Det er desse tala som er sett opp i vedlegg A-1 og som gjev vårt utgangspunkt for utrekning av utnyttingsgrad.

Ein ynskjer her at kommunen gjev rammeløyve til riving og gjenoppføring av carport med bod, men med atterhald om at det må søkast samanføying av Bnr. 82 og Bnr. 84 før søknad om igangsetjing. På denne måten slepp tiltakshavar å gå igjennom ein kostbar og tidkrevjande prosess med arealsamanføying, med risiko for at det likevel vert gjeven avslag på søknad om carport. På denne måten slepp ein også å søke om dispensasjonar som ein ved ei seinare arealsamanføying ikkje har behov for.

10. Uteopphaldsareal:

Som nemnd ovanfor er det i stor grad Bnr. 82 som er nytta som uteopphaldsareal for Bnr. 84. Dersom kommunen gjev rammeløyve slik som nemnd i punktet ovanfor vil uteopphaldsarealet for eigedomen langt overstige dei 200 m² kommuneplanen set krav om i føresegnene § 2.14.

11. Plassering:

Tilbygget skal plasserast 0,4 og 1,5 m frå nabogrensene til Gbnr. 108/418, samt 21,4 og 9,6 m frå senterlinje til FV 57 og 400. Då det er vist byggegrense i reguleringsplanen er det likevel denne det skal søkast dispensasjon frå. Viser til innleiande kommentar om at vi ser på denne delen av reguleringsplanen som framleis gyldig. For eigen dispensasjonssøknad sjå vedlegg B-1.

12. Andre forhold:

Støysone:

Tiltaket skal gjennomførast i rød støysone. Då tiltaket her ikkje er av støysensitiv karakter ser vi ikkje at dette er til hinder for gjennomføringa. Vi kan heller ikkje sjå at det vil vere naudsynt med støyrappport her. Om noko så vil planlagde bodareal føre til ekstra støyskjerming frå FV 57.

Gjeldande teikningar/bilete:

Det er lagt ved godkjende teikningar av eksisterande bygg, sjå vedlegg Q-4 til Q-8. Det er i tillegg lagt ved bilete av carport slik den ser ut i dag, sjå vedlegg Q-9 til Q-11.

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

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

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no



Arkoconsult AS