

**Norges hus Hindenes Hus As**  
**Pb 3**  
**5991 OSTEREIDET**

**24.04.2017**

**Lindås Kommune**  
**Byggesak**

**Redegjørelse for søknad om tillatelse til tiltak på GBNR.108/609 i Lindås kommune**

**Beskrivelse av tiltaket:**

Søknaden omfatter rivning av eksisterende enebolig, opparbeiding av tomt etter rivning, ny bolig. Endre intern veg/gangveg som vist på situasjonsplan (D2).

**Planstatus:**

Eiendommen ligg i uregulert område innenfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som framtidig bustadsområde, merket B21.

Krav om reguleringsplan i punkt 1.1, krav om områderegulering i punkt 1.2 i KPA. Rekkefølgekrav punkt 2.8 om nytt vegsamband før utbygging av område B21.

Tillate grad av utnytting etter gjeldende plan er ikke fastsatt for nye boliger, men for eksisterende boliger er 20% lagt til grunn.

**Dispensasjon:**

Tiltaket krev dispensasjon fra KPA punkt 1.1, 1.2 og 2.8. Det er søkt dispensasjon( saknr.019/17) og løyve er gitt for rivning og oppføring av ny enebolig på følgende vilkår.

1. Ny bustad skal plassers der eksisterende bustad er plassert i dag og oppføres i samsvar med føresegner for spredd bolig bygging i punkt 5.14 i KPA
2. Tiltaket får uendret tilkomst til offentlig vei, via privat vei.
3. Tallet på boenheter vil væra uendra fra dagens situasjon.

**Nabovarsling:**

Tiltaket er varslet i tråd med pbl.§21-3.Varslingen er basert på naboliste fra kommunen. Det er ikke mottatt merknader til varselet.

**Vann og Avløp:**

Tiltaket har i dag lovlig vannforsyning og avløp i samsvar med pbl.§ 27-1 og 27-2. Kun mindre endring på stikkledning til kommunalt vann og avløp, vist på egen VA-plan (D3)

#### **Tilkomst, avkjørsel og parkering.**

Tiltaket har i dag godkjent tilkomst til offentlig vei via privat vei i samsvar med pbl.§ 27-4. Ingen endring av dette. Kun intern vei med veirett for naboer endres for å sikre areal til trygg internvei og fortau ved en senere regulering av området B21. Vist på situasjonsplan( D1). Det er prosjektert 2 parkeringsplasser til tiltaket ( se situasjonsplan.).

#### **Terreng:**

Den nye boligen får 2 etasjer mot 3 på den gamle. For å trygge areal utenfor boligen så hever en terrenget litt som vist på snitt D4-6.

#### **Visuelle kvaliteter.**

Det omsøkte tiltaket ligger i et etablert område som bærer preg av å ha blitt bygget ut over tid.

Det er en tradisjonell byggestil som dominerer, og de fleste boligene har sal/valmtak med fasader i tradisjonell malt trepanel. I nærhet ligger tidligere Lindås Sjukeheim med en eldre tradisjonell stil. I det omsøkte tiltaket har en valgt å tilpasse seg denne type stil, der en har valgt å vise omgivelsene gode visuelle kvaliteter i eldre byggeskikk.

Å heve terrenget i mindre grad, er for å trygge omgivelser rundt bustaden der tidligere internvei har passert rett fremom boligen.

Eiendommen vil få bedre kvalitet rundt boligen en tidligere.

#### **Krav til KPA punkt 5.14:**

BYA skal ikke overstige 20% . Samla BRA for bustad, garasje og uthus skal ikke overstige 400m<sup>2</sup>. Dersom det ikke blir bygget garasje samtidig med boligen skal det ved utrekning av samla BRA reserveres minst 36m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje

MUA minimum 200m<sup>2</sup>.

Maks gesimshøyde 6 meter og mønehøyder 9 meter. Høydene vert målt fra planert terreng.

Eiendommen er på 5823 m<sup>2</sup> og BYA på 20% overstiges ikke.

Samla BRA etter tiltaket er utført er bustad 187m<sup>2</sup> + parkering 36m<sup>2</sup> ( senere ,frittstående garasje). Totalt 223 m<sup>2</sup>.

Bygningstype 241, hus for dyr/landbruk, lager, silo er ikke tatt med i denne utrekningen siden det ikke er uthus som er bygningstype 181 .

MUA på 200m<sup>2</sup> er tilfredsstilt når eiendommen er på 5823m<sup>2</sup>

Gesimshøyde er på tiltaket er ca 5,8 meter og mønehøyden er ca 8,9 meter. Tiltaket oppfyller kravet til KPA. 5.14

#### **Avfallsplan:**

Avfallsplan er vedlagt. Skifer på tak skal gjenbrukes , murstein brukes i grunn. Reint treverk brukes som ved. På eksisterende bolig er det kun ytre skall igjen. Alt innvendig er revet tidligere.

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst, Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt pr. telefon eller e-post

Vennlig hilsen for

**NorgesHus Hindenes Hus**

*Andre Vabø*  
Andre Vabø

Mob.tlf: 95913867

E-post: [andre.vabo@norgeshus.no](mailto:andre.vabo@norgeshus.no)

Eidavegen 532  
Tlf: 56 35 25 80