

Lindås kommune  
Avd. byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

**Bolig & Eiendom AS**  
Stølen 26  
5911 ALVERSUND  
Telefon: 915 68 466  
E-post: arvidrik@yahoo.no

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
Arvid Rikstad

Dato:  
01.06.2017

## **SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK VED GNR. 123, BNR. 146 I LINDÅS KOMMUNE**

Søker med dette om løyve til tiltak ved gbnr. 123/146 i Lindås kommune. Tiltaket består i oppføring av tomannsbustad med støttemur, autovern og naudsynt terrengarbeid. Tiltakshavar er Bolig & Eiendom AS.

### **1. Planstatus:**

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan for Rissundet, gnr. 123 bnr. 65, 67, 69 m.fl. (Planid: 1263 28091977). Tomta er regulert til bustader og ligg i felt B4. 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 avhengig av dispensasjon frå byggegrense som fastsett i reguleringsplanen. For eigen dispensasjonssøknad sjå vedlegg B-1.

Det har i ettertid vorte gjort justeringar av både teikningar og dispensasjonssøknad. Endringane er i hovudsak støttemur og autovern mot nord og aust, samt endring av avkøyrse. Vi meiner at desse justeringane i liten grad berører naboane og har derfor ikkje sendt ut nytt nabovarsel jf. Pbl. § 21-3, 2. ledd. Det er i hovudsak kommunen som her vert råka og i den samband vert det sendt inn dispensasjonssøknad. Mur vil komme lågare i terrenget enn eksisterande veg og kringliggande eigedomar. Endring i avkøyrse er også ei direkte fylgje av kommunen sine ynskjer om felles avkøyrse for Bnr. 145 og 146.

### **5. Vatn og avløp:**

Tiltaket skal koplatt til offentleg vatn og kloakk. Sjå røyrleggjarmelding, vedlegg I-1. VA-leidningsnett ligg i veggrunnen og langs eigedomsgrense. Sjå vedlegg Q-1.

## **6. Avkøyrse, veg og parkering:**

Tomta har lovleg tilkomst frå KV 1042 som er open for allmenn ferdsel. Avkøyrse er i samsvar med illustrasjonsplan, som legg opp til felles avkøyrse for Bnr. 145 og 146. Avkøyrseleøyve er gjeve, sjå vedlegg I-2.

Parkering er løyst i samsvar med reguleringsplanen sine føresegner § 2.6. Det er lagt opp til 4 parkeringsplassar på terreng. Det skal ikkje førast opp garasje saman med tiltaket, men det er plass til dette der parkering på terreng er vist på situasjonsplan.

## **7. Ansvarsrettar:**

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

## **8. Estetisk utgreiing:**

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

## **9. Utnyttingsgrad:**

I fylgje reguleringsplanen sine føresegner § 2.13 og 2.14, skal total BRA for tomte ikkje overstige 40 % eller 400 m<sup>2</sup>.

Tiltaket her har total BRA 330,2 m<sup>2</sup> inkludert parkeringsareal. Dette utgjer 35,48 % BRA for tomte. Kravet til utnyttingsgrad er såleis oppfylt.

## **10. Uteopphaldsareal:**

Føresegnene til reguleringsplan § 2.5 legg til grunn at MUA skal vere 200 m<sup>2</sup> per buening. Dette utgjer eit krav om til saman 400 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal for tiltaket ein her søker om.

I tilfellet her har ein eit samla uteopphaldsareal på ca. 410 m<sup>2</sup>. Kravet til uteopphaldsareal er såleis oppfylt.

## **11. Byggehøgde:**

Mønehøgde er 7,056 m medan gesimshøgde er 3,485 m. Høgde på tiltaket er såleis i samsvar med reguleringsplanen sine føresegner. Det fylgjer vidare av føresegnene § 2.3 at bygg kan ha maksimalt 1 etasje, men at kommunen kan gje løyve til 1 etasje + loft. Dette er vanleg i området og ansvarleg søker er av den oppfatning at det ikkje er naudsynt med dispensasjon, men at det i samsvar med reguleringsplanen er tilstrekkeleg med løyve frå kommunen. I tilfellet her har tiltaket 1 innreidd etasje + loft. Loftet på 49 m<sup>2</sup> skal ikkje innreist men er utforma slik at framtidig eigar kan setje inn trapp og innreie til opphaldsrom dersom ynskjeleg. Dette vil då vere søknadspliktig og opp til kvar enkelt eigar. Løysinga er for å lage rimelege bustadar, typisk meint for yngre i etableringsfasen. Deretter kan dei ved eigeninnsats utvide bustaden til å inkludere opphaldsrom i loft.

## **12. Plassering:**

Tiltaket er delvis plassert i strid med byggegrense som vist i plankart og plassering er såleis ikkje i samsvar med føresegnene § 2.4. Eigen dispensasjonssøknad fylgjer av vedlegg B-1.

**13. Andre forhold:**

Det kan nemnast at tiltaket er ein del av eit større utbyggingsprosjekt innanfor planområdet. Det skal førast opp 5 tomannsbustadar i området. Tiltaka er på ulike eigedomar og søknadar vert sendt inn separat.

Terrengprofil B-B viser planlagd bygg ved Bnr. 146 saman med eksisterande bygg ved Gbnr. 123/78.

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

**Arvid Rikstad**