

## Søknad i eitt trinn for tiltak på eigedom med gnr.202/bnr.86, Helleåsen 39 i Lindås kommune

### Følgeskriv

På vegne av tiltakshaver, Hjelmåsen AS, vil vi med dette søke om tiltak på eigedom med gbnr.202/86, Helleåsen 39 i Lindås kommune. Tiltaket gjeld oppføring av ny einebustad med tilhøyrande dobbel garasje og utomhusanlegg. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS erklærer ansvar for arkitekturprosjektering og rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

### Tiltak

Den aktuelle tomte, som er del av gjeldande reguleringsplan for Helleåsen (Plan-ID: 1263-19032007), er i dag registrert som fritidseigedom. Reguleringsplanen opnar for at fritidseigedommar som er omfatta av planen, kan gjerast om til heilårsbustader under forutsetning at dei knyter seg til veg -og VA-anlegg i området. Eksisterande fritidsbustad på tomte skal rivast til fordel for det nye huset, som er tenkt plassert i same område som hytta ligg i dag.

Tomte ligg høgt og fritt, med flott utsikt mot aust, sør og vest. Undervegs i arbeidet med plassering av hus og garasje, vart det engasjert landmålar for å kontrollere tomtegrenser og vurdere planeringshøgde på tiltaket. Ved innmåling på staden viser det seg at tomtegrensene er litt annleis enn det som framgår av kommunen sine kart. Dette gjer følgelig også utslag på tomtearealet. I matrikkelen står tomte oppført med eit areal på 835,1m<sup>2</sup>, medan innmålt tomte viser eit areal på 788,8m<sup>2</sup>. «Nye» grenser framgår av vedlagt situasjonsplan.

Det nye huset er planlagt med hovudetasje på bakkeplan, med nyttbar loftsetasje over. Huset får eit samla, målbart bruksareal (BRA) på 211,3m<sup>2</sup>, medan tilhøyrande garasje m/bod har eit bruksareal på 48,2m<sup>2</sup>. Dette gir eit samla bruksareal på BRA = 259,5m<sup>2</sup>. Huset er utforma som tilgjengelig bustad, både med tanke på trappefri tilkomst frå garasje og i forhold til planløyning i 1.etasje - med alle hovudfunksjonar samla på eitt plan. Det er lagt spesielt vekt på at opphaldsrom/stove blir orientert mot aust, der ein har fin fjern-utsikt med fjellandskapet i bakgrunnen. Kjøkkenet er plassert i sør-austre del av etasjen, der ein fangar morgonsola på fine dagar. Husform og fasader er tilpassa øvrig busetnad i området, med saltak i huset si lengderetning og takark mot den flotte utsikta mot aust. Aust for huset er det planlagt terrasse på terreng. På sikt blir det gjerne aktuelt med markterrasse mot sør også, medan resterande del av tomte etterkvart blir opparbeidd hage.

Reguleringsplan for Helleåsen legg føringar for tiltak i området. Av planføresegnene framgår det m.a. at terrenghandsaming skal utførast på ein skånsam måte, der skilnad mellom eksisterande -og ny situasjon ikkje skal vere større enn 1,2m i høgde. Dette er det vist omsyn til ved utforming og plassering av det nye tiltaket. Den største skilnaden mellom eksisterande og «nytt» terreng ligg på nordsida av garasjen, med ein høgdeskilnad på ca.1,1m målt frå planering til tilstøtande, urørt terreng mot nabogrensa. Av føresegnene

framgår også krav til takform og takvinkel. Takform skal vere sal -eller valmtak, med takvinkel mellom 27-45°. Tiltaket er utført med saltaksform, der vinkel på taket er sett til 35° både for bustad og garasje.

Reguleringsplanen manglar talfesta grad av utnytting for den aktuelle tomte. Det er heller ikkje stilt krav om møne-/gesimshøgd for denne eigedommen. Ved førehandskonferanse med Lindås kommune, er det sett krav til at møne-/gesimshøgd for tiltaket skal oppfylle krav stilt i Plan -og bygningslova § 29-4. Her opererer ein med gesimshøgd på maks. 8,0m, og mønehøgd på maks. 9,0m. Planlagt tiltak held seg godt under dette, med ei maks. mønehøgd på under 8,0m, og høgaste gesims målt til under 5,0m.

Når det gjeld tomteutnytting/byggjeregrensar, så er tiltaket generelt sett knytt til plankartet i gjeldande reguleringsplan. Her er eksisterande fritidsbustad ramma inn/markert på kartet på slik måte at avvik frå denne ramma medfører søknad om dispensasjon. Med justerte/innmålte tomtegrensar vil tiltaket få ei samla arealutnytting (bustad og garasje) på %BYA = 24% (BYA = 189,7m<sup>2</sup> / tomt = 788,8m<sup>2</sup>). Fritidsbustaden som skal rivast har eit avgrensa fotavtrykk, og følgelig får ein andre rammer for ny bustad med hovudfunksjonar samla på eitt plan. Tiltaket er dermed pr. definisjon plassert i strid med regulert byggjeregrense så lenge det er avvik mellom fotavtrykk for det nye huset, og fotavtrykk for eksisterande hytte. Søknad om dispensasjon for dette følgjer søknad om løyve til tiltak.

Vi har også sett behov for å endre litt på tilkomstveg til tomte i forhold til det som er vist i plankartet for reguleringsplanen, og meiner vi har kome fram til ei betre løysing der ein samanfatar ny tilkomstveg med eksisterande avkøyrse for eigedom med gbnr.202/130. Løysinga er diskutert med aktuell nabo, og avtale er tinglyst. Tinglysinga omfattar også naudsynt framføring av vatn, avlaup, elektrisitet og fiber til tomte. Sjølv om dette etter vår meining blir ei betre løysing, så fordrar «avviket» frå gjeldande plan likevel søknad om dispensasjon (vedlagt).

Tiltak/søknad gjer bruk av overgangsbestemmelser (§ 17-2), slik at heile tiltaket er planlagt og prosjektert iht. TEK'10.

### **Nabovarsel**

Nabovarsel vart sendt rekommandert pr. post den 21.02.2018, med frist for kommentar/merknad innan 09.03.2018. Det er ikkje registrert merknader til varsla tiltak.

Når det gjeld nabolista som vart tinga via Infoland, så stemmer ikkje denne heilt overeins med faktiske tilhøve på staden. Ansvarlig søker har i samråd med tiltakshavar gjennomgått lista, og sendt varsel til dei naboar som vi meinte burde varslast.

Det er lagt ved kopi av varsellista, og naboar som vart varsla framgår av vedlagt kvitteringsliste. Kartet som fulgte nabolista viser to ulike bruksnummer på eigedom nord for – og ikring bustadfeltet (gbnr.202/1 og gbnr.202/3). Gbnr.202/1 ligg ikkje i dette området, men lenger sør langsmed Leknesvegen. Dei to naboane som er oppført som eigar for gbnr.202/1, er difor ikkje varsla. Vi har lagt til eitt varsel for gbnr.202/72, då denne eigedomen opprinnelig hadde to eigarar (Johnsen og Bønes). Etter at varselet var sendt, fekk vi opplyst at Bønes hadde seld sin andel til Johnsen og difor egentlig ikkje skulle vore varsla. Dette til orientering.

For ordensskuld vil vi også opplyse om at vi kom i skade for å skrive feil tiltakshavar på nabovarselet. Korrekt tiltakshavar er Hjelmåsen AS. Heidi Styve og Inge Eikanger skal etter avtale overta eigedommen etterkvart.

### **Tilkomstveg, vatn og avlaup**

Det er lagt ved tinglyste erklæringar som sikrar tomte/tiltaket tilkomstveg og framføring av vatn -og avlaupsledningar. Gjennomføring av VA-tiltak er tenkt delt mellom to aktørar, der

Stendal VVS AS syter for utv. framlegg av ledningar, medan Stusdal VVS AS handterer innvendige arbeider f.o.m. Stendal sitt avslutningspunkt. Det er lagt ved kopi av naudsynte søknader for VA-anlegget som er sendt til kommunen frå utførande aktørar.

*Med dette håpar vi å ha gjort tilstrekkelig greie for planlagt tiltak til at søknad i eitt trinn kan vurderast.*

### **Vedlegg**

- Søknad om tiltak (eitt-trinn)
- Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedr. fotavtrykk/areal
- Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedr. endring av tilkomstveg
- Opplysningar gitt i nabovarsel. Kopi av kvittering og naboliste
- Gjennomføringsplan
- Erklæring om ansvarsrett
- Basiskart
- Situasjonsplan
- Teikningssett som viser planlagt tiltak
- Kopi av tinglyste erklæringar
- Kopi av grunnlag for framføring av vatn/avlau
- Skildring av miljøsanering (rivningsarbeid)

Vennlig helsing

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

**Søknad om tillatelse til tiltak**

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

 Rammetillatelse Ett-trinns søknadsbehandlingOppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd?  Ja  Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning?  Ja  Nei**Nullstill**Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2?  Ja  NeiBerører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?  Ja  Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr. 202	Bnr. 86	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Lindås
	Adresse Helleåsen 39				Postnr. 5915	Poststed Hjelmås	
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:						Bygn.typekode (jf. s. 2) 111
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *)		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)		<input type="checkbox"/> Anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep	
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fasade			
		<input type="checkbox"/> Konstruksjon		<input type="checkbox"/> Reparasjon		<input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg	
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring		<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)		<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)		<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)		<input type="checkbox"/> Endring		<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av bruks-enhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling		<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg		<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			

\*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)      \*\*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 3	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 – 7	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 10	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 5	<input type="checkbox"/>

**Erklæring og underskrift**

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket			Tiltakshaver		
Foretak Arkitektkontoret Bortveit & Carlsen AS	Org.nr. 911678403	Navn Hjelmåsen AS			
Adresse Hagellia 6		Adresse Hjelmåsen 37			
Postnr. 5914	Poststed Isdalstø	Postnr. 5915	Poststed Hjelmås		
Kontaktperson Pål-Jøran Carlsen	Telefon 40041614	Mobiltelefon 40041614	Eventuelt organisasjonsnummer 991151540		
E-post post@arkbc.no	Dato 12.03.2018		E-post geir@humorbonden.no	Telefon (dagtid) 91600060	
Underskrift 			Underskrift 		
Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN			Gjentas med blokkbokstaver GEIR STYVE		