

SØKNAD OM DISPENSASJON**Eiendom:**

Gnr.202 Bnr 130 Lindås

Adresse:

Helleåsen 35, 5915 Lindås

Tiltakshaver:

Elin Styve

Gjeldende plangrunnlag og forhold til gjeldende planer

Reguleringsplan Helleåsen/planid.: 1263-20071903

Arealformål: Bolig

EN ^{TIL} EN
 ARKIT
 EKTER

Søknad om dispensasjon:

Fra reguleringsplanens regulerte byggegrense 4 meter.

For bygningsplassering (Grad av utnyttelse)

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense 4 meter.

Uttestua er planlagt plassert 2 meter fra byggegrensen, som er i strid med regulert byggegrense.

ADRESSE

Øvre Korskirkesmug

2B, 5018 Bergen

TELEFON / FAX

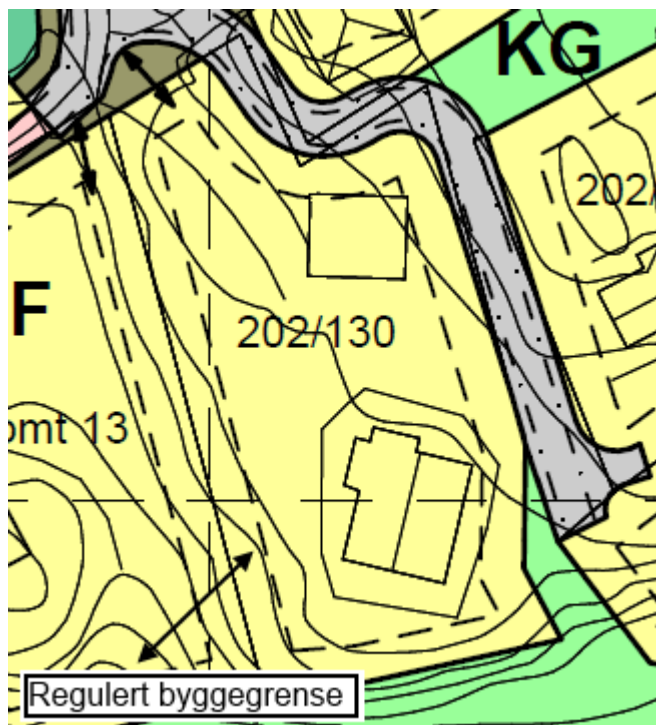
(+47) 55 30 48 80/81

E-POST

post@entilen-arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no



Utklipp fra reguleringsplan



Planlagt plassering

Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. **EN TIL EN**

Ulempene med bygging:

Tiltaket ligger mot nabotomt, og hensyn til avstand nabogrense er brannsikkerhet, lys og luft og estetisk utforming.

Fordeler med bygging:

Utestua skal ikke benyttes til å bo i eller varig opphold. Maks gesimshøgde er under 3m og mønehøgde er under 4m. Utestua er frittliggende, så er tiltaket ikke søknadspliktig, jf. pbl. §20-5, jf. byggesaksforskriften (SAK4-1)

Utestua er plassert 2m fra nabogrensen slik at den ikke ligger i konflikt med vannledning som krysser tomten. (Se blå linje på situasjonsplan.) En plassering 4 m fra nabogrense ville resultert i en mulig konflikt med vannledning, og således uforholdsmessige kostnader.

Brannsikkerhet er ivaretatt: Utestua ligger mer enn 8m fra nabobygg, og er utført som EI 30 konstruksjon.

Lys og luft er ivaretatt: Utestuas utforming responderer til tomt og omliggende bygg. Formen bidrar til en god romopplevelse mellom byggene. Den har en åpenhet mot tunet, den knekker ned mot hovedhuset, den ligger godt tilpasset inn i skråningen mot nabotomt, uten behov for skjemmende inngrep i terrenget. Estetisk utforming er ivaretatt: Utestua har en skulpturell utforming som bidrar til en forskjønnelse av bygningsmiljøet på tomten. Det sies kun noe om takform på husene i reguleringsplanen. Utestua tar opp i seg de regulerte takvinkler ved at vegg mot hovedhus skrås ca 40gr. Kledning og tak er av malmfuru, som gjør at den gråner over tid og underordner seg skogens terrengets palett. Utestuas plassering vil bidra til at nabotomtene får en gjensidig nytte av den ly som skapes. Bygget vil ivareta skillet mellom tomtene, og bidra til å begrense innsyn.

Tiltakshavers tomt har blitt underlagt en reguleringsplan hvor tiltakshaver selv ikke har medvirket i utfallet. Om tomten var uregulert ville tiltakshaver hatt anledning til å plassere Utestua 1 meter fra tomtegrensen i henhold til gjeldende regler for å bygge uten å søke. Det er regulert inn en byggegrense på tiltakshavers tomt som hun ikke ble oppmerksom på før nylig.

Det har blitt regulert inn veiareal på del av tiltakshavers tomt, til opplevd ulempe for tiltakshaver. Reguleringsplanen har bidratt til en betydelig endring av området, med omfattende grunnarbeider og nærliggende nybygg som både fjerner utsikt og gir innsyn. Utestua er et nødvendig tiltak for å kunne bevare litt av de bokvalitetene som ufrivillig er blitt forringet i denne prosessen. Utestua vil bidra til at uteoppholdsarealet får bedre funksjonalitet og at tunet får bedre arkitektoniske kvaliteter.

Søknad om dispensasjon for bygningsplassering (Grad av utnyttelse)

Reguleringsplanen mangler tallfestet grad av utnyttning for den gjeldende eiendom. Det er på plankartet vist eksisterende bebyggelse. Etter informasjon fra kommunen er det krevd at det skal foreligge dispensasjon for bygningsplassering (Grad av utnyttning) før eventuelle tiltak kan føres opp. % BRA i reguleringsplan ligger mellom 15 og 20%

Dagens bebyggelse består av følgende bygg med BRA:

Hovedhus:	145,6m ²
Garasje	48m ²
Utebod	15m ²
SUM	208,6 m ² BRA

Utestua:	17m ²
SUM inkl Utestua	225,6

Tomtens størrelse: 1558,7m²

% BRA før bygging av utestua $208,6/1558,7 = 13,3\%$

% BRA etter bygging av utestua $225,6/1558,7 = 14,5\%$

Utnyttelsesgraden etter bygging av Utestua ligger således under %BRA tillatt for øvrig i området.

Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS
Arvid Bjerkestrand