

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

B-1

Eikangervåg, 14.02.2019

Følgbrev og søknad om dispensasjon gbnr. 233/167**Tiltaket**

Me sender søknad på vegne av tiltakshavar Anja Cecilie Sletthaug.

Det vert søkt etter PBL §20-4 utan ansvarleg føretak for oppføring av terrasse på fasade mot sør-vest. Omsøkt terrasse er 34,13m² BRA og 53,7m² BYA.

Utnyttingsgraden etter tiltak er 299,43 m² BRA og 225,2 m² BYA.
Eiendommen er 1021,7 m² stor.

Plangrunnlag og dispensasjon

Eiendommen er omfatta av reguleringsplan for Dyrhovden bustadfelt og er avsett til bustad. Reguleringsplan er frå 1999 og brukar det gamle TU begrepet for beregning av grad av utnytting, TU er i plankart fastsett til 25%.

I dag er TU erstatta av % BRA, i dette tilfelle vil den vera 29% etter gjennomføring av tiltak. Grad av utnytting er større en krav i plan og tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Så langt vi kan sjå kjem ikkje tiltaket i konflikt med byggegrense i plankart.

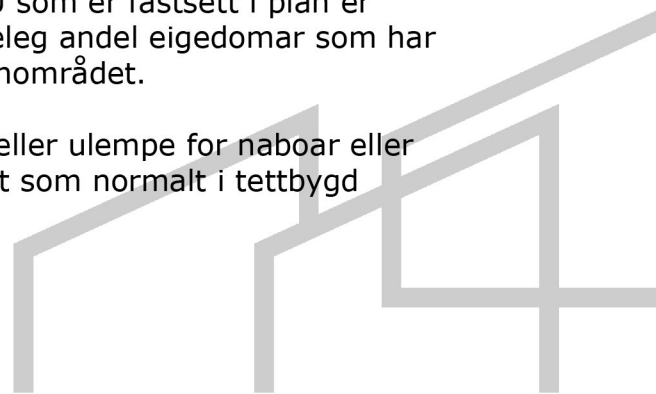
Dispensasjon

Tiltaket krev som nemnt dispensasjon og ein søker difor om dette. Oppføring av terrassen har fleire formål, der betre utnytting av tomte og utsikt er viktig. Bygningen ligg vridt på ein slik måte at ein ikkje har utsikt mot sjø frå dagens terrasse som ligg mot nord-vest då sjøutsikt er mot sør-øst.

Oppføring av terrasse på fasaden mot sør-vest gjer at ein kjem på «rett side» og utsikt mot sjø vert ikkje hindra av bygningen slik som i dag. Oppføring av terrasse på denne fasaden gjer eit betydeleg enklare og tryggare vedlikehald av den høgaste fasaden på bygningen samstundes som den skapar gode og tørre areal ved inngangspartiet under.

Kravet til utnytting fastsett i plan er av eldra dato, og ein måte å fastsetje dette på som ikkje er mykje i bruk i tilsvarande planar i dag – ein kan på mange måtar sei at begrepet er litt utgått på dato i denne type bustadområdet. Typisk fastsetting etter dagens standard er for eksempel 25% BYA – noko ein hadde oppfylt i dette tilfelle med 22% BYA. Kravet til TU som er fastsett i plan er undergrave i området frå før då det er ein betydeleg andel eigedomar som har betydeleg høgare utnytting en dette innanfor planområdet.

Så langt vi kan sjå medfører det ingen sjenanse eller ulempe for naboar eller andre utover det som allereie er og må påreknast som normalt i tettbygd



Side 2 av 2

området. Det er god avstand til nabogrenser og tiltaket er i tråd med formålet i reguleringsplan.

Vår vurdering er at hensynet bak bestemmelsen ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane er klart større en ulempe, det bør med bakgrunn i det kunna gjevast dispensasjon.

Visuelle kvalitetar

Vår vurdering er at tiltaket er prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket beheldt ein tradisjonell byggjestil og vil visuelt framstå på ein god måte og passa godt inn i omgjevnaden. Terrassen bidreg til å bryte opp fasaden på ein god måte og tilfører eit overbygd og tørt parti ved inngangspartiet.

Lysareal underetasje

Tiltaket medfører ein reduksjon i lys areal for underetasjen i bustaden. I TEK er det stilt krav om at «*Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.*». I same forskrift er det opna for at ved omgjerung frå hovuddel til tilleggsdel er det tilstrekkelig med lys dersom alle rom har minst 1 vindu mot det fri, med størrelse på minst 0,5x0,6 meter samtidig som summen av bredde og høgde er minst 1,5 meter. Sjølv om det i dette tilfelle ikkje er snakk om omgjerung frå hovuddel til tilleggsdel legg me til grunn at lovgjevar anser desse minstemåla som tilfredsstillande tilgang på dagslys, og at kravet til dagslys såleis er oppfylt for underetasjen.

Plassering, uteopphaldsareal og parkering

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan, og tar naturlegvis utgangspunkt i eksisterande bygning. Minste avstand til nabogrense er 7,5 meter. Etablering av terrasse aukar i realiteten uteopphaldsarealet og det er meir en tilstrekkeleg med både parkeringsareal og uteopphaldsareal på eigedommen etter gjennomført tiltak.

Oppsummering og vurdering

Vår vurdering er at tiltaket bør kunne tillatast då grad av utnytting i planområdet allereie er undergrave. Me ser heller ikkje at tiltaket medfører særskilte negative konsekvensar for naboar eller andre eller at det kan skapa presedens all den tid bestemmelsen allereie er undregreven.

Tiltaket har etter vår vurdering gode visuelle kvalitetar der plassering og utforming er gjort på ein god og formålstenleg måte.

Dersom de har spørsmål omkring saka må det gjerne ta kontakt.

Med vennleg helsing
Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

