

**Lindås Kommune**

Att. Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

1

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 134/447

Dato: 10. september 2014

**FØLGESKRIV OG DISPENSASJONSØKNAD VEDR SØKNAD OM TILTAK PÅ  
G/BNR 134/447**

Viser til:

- søknad datert. 16.02.2012 (søknad om tillatelse i ett trinn)
- avslag på søknad datert 07.03.2012 (2012/408 -0- 5933/2012)
- klage på avslag datert 13.03.2012
- PMU Synfaring 22.08.2012
- medhold i avslag fra Fylkesmannen 12.12.2012
- sammenslåing av eiendom 134/447 og 134/448
- forhåndskonferanse 11.10.2013

Vi søker med dette:

- om tillatelse i ett trinn for bolig på g/bnr 134/447
- om tillatelse til tiltak for forstøtningsmurer
- om dispensasjon fra reguleringsplan og Teknisk forskrift vedrørende tiltak nærmere en 4 meter fra eiendoms grense
- om dispensasjon for endring av eiendomsareal fra veg 7

**Beskrivelse.**

Eiendommen inngår i reguleringsplan Hilland Vest felt 7 del 1. eiendommen er regulert til 2-manns bolig med kote høyder: 1.etg +20,5 og 2.etg +23,2 m.o.h med maks mønehøyde for toetasjes bygninger på 9,5m.

Vi har tidligere søkt om tomannsbolig på et plan på denne eiendommen.

Dette var gjort avslag på.

Grunnen til avslag er høyde forskjell på terrenget. I Kommunens avslag foreslås det at et framtidig bygg må understøttes med kjeller.

**Villanger & Sønner AS**

· Kvassnesvegen 45 · 5914 Isdalstø · Telefon: 56 357970 · Telefax: 56 357971  
· Foretaksregisteret 925 580 376  
rune.kristoffersen@villanger.no

Utfordringen på eiendommen er høydeforskjellen fra nord til sør på 13 meter.



2

Vi har nå valgt og slå sammen bruksnumrene og søker om å bygge en enebolig for skrå tomt med kjeller. Vi har også valgt å sakse de to etasjene slik at 2.etg trekkes inn i terrenget. Viser til profil 1 og 2 i situasjonsplan. Boligen som vi har valgt er i samme byggeskikk som nabohuset og vil derfor passe godt inn.

For å klare høydeforskjellene, krav til parkering, uteoppholdsareal og tilgjengelighet er vi avhengig av å etablere forstøtningsmurer på eiendommen.

1. Betongmur i sør:

Denne etableres for å ta høyde forskjell fra grense i sør til planeringshøyde utenfor ferdiggulv i u.etg. Den vil også være med å danne et usjenert og egnet område i nord vest (merket grønt på situasjonsplan)

2. Betongmur fra bolig og mot g/bnr 134/446:

Denne etableres for å ta høydeforskjell fra planeringshøyde u.etg og opp til planeringshøyde i 1.etg Den vil også være med å etablere areal for framtidig garasje og biloppstillingsplass samt egnet uteoppholdsareal.

**Villanger & Sønner AS**

· Kvassnesvegen 45 · 5914 Isdalstø · Telefon: 56 357970 · Telefax: 56 357971  
· Foretaksregisteret 925 580 376  
rune.kristoffersen@villanger.no

3. Betongmur i nord:

Denne muren etableres for å ta høyde forskjell mellom planeringshøyde i 1.etg og opp til regulert gangsti. Den vil også være med å danne framtidig garasje hvis vi får medhold i søknad om overføring av areal fra Veg 7.

4. Betongmur i nord/vest mot g/bnr 134/446:

Denne etableres for å ta høyde forskjell mellom planeringshøyde i 1.etg og planeringshøyde på g/bnr 134/446. Den vil også være med og danne framtidig garasje.

3

Vi har hatt mange runder på eiendommen og har konkludert at vi nå har kommet fram til en plan som passer terrenget meget bra.

Når det gjelder forstøtningsmur i sør, vil muren kun sees ifra sjøsiden.

Muren vil oppleves som et naturlig trappetrinn i forhold til eiendommene som ligger i nord vest.



**Villanger & Sønner AS**

· Kvassnesvegen 45 · 5914 Isdalstø · Telefon: 56 357970 · Telefax: 56 357971  
· Foretaksregisteret 925 580 376  
rune.kristoffersen@villanger.no

### Høyde plassering:

Bygget som vi har planlagt på eiendommen er av type Funkis med kompakttak løsning. Netto høyde på denne boligen er pålydende 6,7m. Planlagt ferdig gulv i u.etg er +20,0 det vil si at en mønehøyde blir +26,7 m.o.h. Omkringliggende eiendommer ligger fra +27 i planeringshøyde og oppover. Vi vil da ikke ta noe utsikt fra omkringliggende naboer.

### Plassering på plan:

Boligen er planlagt plassert som regulert helt i **VEG 10**. Ellers ligger boligen innenfor regulerte byggegrenser samt Teknisk forskrift til avstand fra naboeiendom.

Omsøkte murer er plassert i strid til reguleringsplan og teknisk forskrift og vi vil da være avhengig av dispensasjon for disse.

### Vei og VA:

Tilkomstvei planlegges via regulert **VEG 10** i Vest, merket lilla på situasjonsplan.

VA planlegges tilknyttet offentlig anlegg.

### Utnyttelse:

#### BRA:

Tomt:	720,4 m <sup>2</sup>	
Bolig:	178,6 m <sup>2</sup>	24,79 %
<u>Framtidig garasje:</u>	<u>72 m<sup>2</sup></u>	<u>9,99 %</u>
<u>Sum TU</u>	<u>250,6 m<sup>2</sup></u>	<u>34,78 %</u>

Uteoppholdsareal:	240m <sup>2</sup> merket grønt på sit.plan
	150m <sup>2</sup> merket grå utenom framtidig garasje
	45m <sup>2</sup> terrasse i 1.etg med tilkomst fra uteplass

#### Villanger & Sønner AS

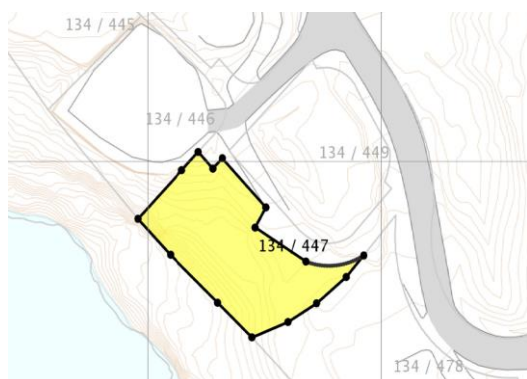
· Kvassnesvegen 45 · 5914 Isdalstø · Telefon: 56 357970 · Telefax: 56 357971  
· Foretaksregisteret 925 580 376  
rune.kristoffersen@villanger.no

## Plassering framtidig garasje:

Vi har plassert framtidig garasje slik p.g.a ønske om overføring (kjøp) av areal fra **VEG 7**. Det kan tyde på at det her er regulert en snuhammer som danner en firkant inn på eiendommen som vi planlegger.

Denne firkanten ødelegger litt for utnyttelse av eiendommen. derfor søker vi med dette om løyve til å overføre (kjøpe) areal fra regulert **VEG 7**

5



Hvis byggesak, eiendoms avd, plan, ikke gir medhold i dette, vil framtidig garasje flyttes lengre sør. Egen søknad på garasje vil komme når svar fra dere foreligger.

## Oppsummering:

Etter søknad, avslag, forhåndskonferanse, samtale med plan avd Lindås Kommune, mener vi at dette tiltaket passer best i terrenget. Vi holder oss på regulerte høyder, hus typen kan sees i sammenheng med nærmeste nabo, mønehøyde gjør slik at ingen mister utsikt samt at vi klarer og etablere noe på en tomt med 13 meters høydeforskjell.

Vi håper at naboer og Byggesak er enig med oss på disse punktene, og at vi kan få raske og positive tilbakemeldinger.

Med vennlig hilsen

**Villanger & Sønner AS**



Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no

**Villanger & Sønner AS**

· Kvassnesvegen 45 · 5914 Isdalstø · Telefon: 56 357970 · Telefax: 56 357971

· Foretaksregisteret 925 580 376

rune.kristoffersen@villanger.no