

REDEGJØRELSE DISPENSASJON/ FRAVIK FRA TEK.

1. DET SØKES OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN FOR FØLGENDE:
 - A. PKT. 1.10 Bygg delvis utenfor byggegrense
 - B. PKT. 1.1 Dispensasjon fra plankrav

2. DET SØKES OM FRAVIK FRA TEK for eksisterende byggverk:

Energikrav

EN^{TIL}EN
ARKIT
EKTER

Tiltaket

Eiendom: Gnr 212 Bnr 56
 Tiltakets adresse: Øyna, 5913 Eikangervåg
 Tiltakshaver: Bjørn Nøstdal Jespersen
 Tiltakets art: Oppføring av tilbygg på ett plan med en boenhet med tilhørende anlegg, herunder adkomst, parkering og utomhus.

1. Endring fasade/ konstruksjon/ reparasjon/ ombygging av eksisterende bolig på tomten.
2. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
3. Dispensasjon fra arealplan
4. Fravik fra TEK for eksisterende byggverk

ADRESSE

Øvre Korskirkesmug
 2B, 5018 Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81

E-POST

post@entilen-arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

Planstatus

Lindås Kommune, Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023. Tomten ligger i uregulert område.
 Formål oppgitt i kommuneplanen: *Nåværende Bustader*
 Tomten ligger innenfor Støysone (Gul sone iht T-1442)

Tiltakets størrelse og grad av utnyttning

Arealoppsett

BRA	Bygning/ overbygg	P på grunn	SUM BRA	BYA
Nybygg	103,5		103,5	120
Eksisterende	70,5		70,5	80
P på grunn 2x18 m ²		36	36	36
Totalt BRA	174	36	210	236

Størrelse tomt: 3200 m² (Stipulert før oppmåling av grenser)

% BYA:= $236/3200=7,38\%$ (Stipulert før oppmåling av grenser)

1. a. Søknad om dispensasjon: Bygg delvis utenfor byggegrense

Det søkes om dispensasjon fra Arealdelen av Kommuneplanen Lindås 2011-2023 pkt 1.10 for plassering av nybygg delvis utenfor byggegrense vist i kommuneplan

Utdrag Kommuneplanen, pkt 1.10:

I byggeområde og område for spreidd utbygging, er det i plankartet sett ei byggjegrense mot sjøen som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100 meter.

Nybygg vil ligge fra 0 til 3,4m utenfor byggegrense indikert i KA.



Grunnlaget for søknaden om dispensasjon, herunder kravet til at fordelene ved å gi dispensasjon er overveiende mot ulempene ved å gi dispensasjon, er sammenfatnings vis:

1 a Avstand til strandsone

Bygningen ligger ikke i konflikt med strandsonen. Plasseringen vil ikke virke privatiserende, tomtens vestlige side mot vågen er bratt hellende og har således en naturgitt redusert tilgjengelighet. Skråningen representerer et grønt drag med vegetasjon som vil skjule nybygget.

Det er varslet ytterligere byggeaktivitet på nedenforliggende industribygg.

Jtsnitt fra terrengmodell der viste omsøkte tiltak er:

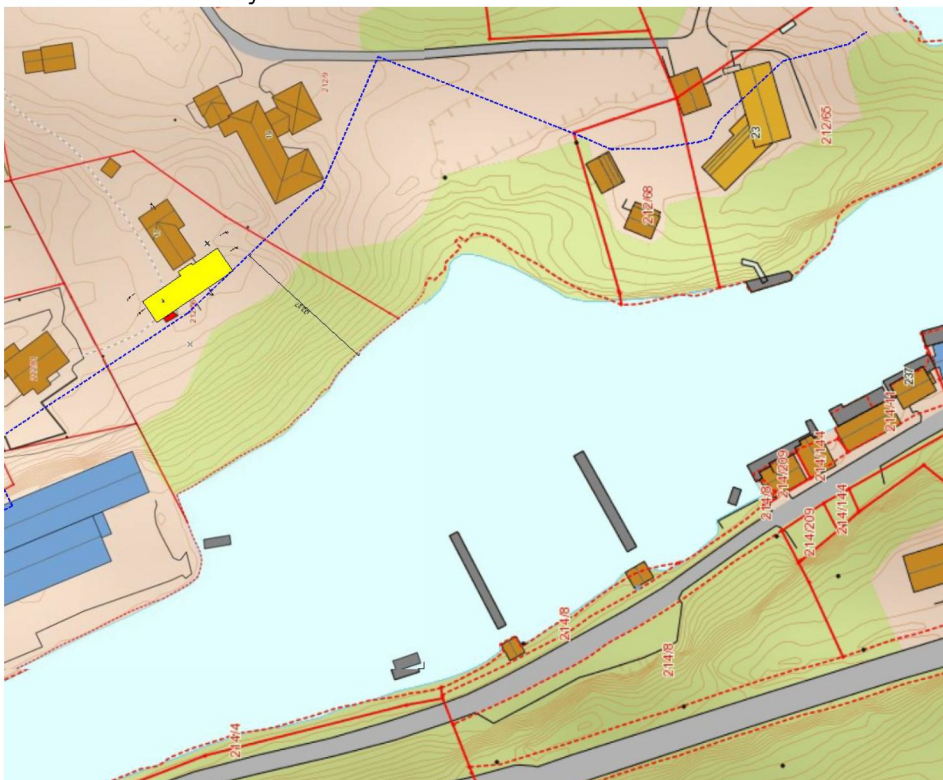
- Tiltak 1: Ny kaifront i mur, delvis kledd med plank
- Tiltak 2: Flytebrygge innfelt i kai
- Tiltak 3: Flytebrygge for enden av kai
- Tiltak 4: Midlertidig hall for lagring av halvfabrikat
- Tiltak 5: Steinuttak for stein til kai og etablering av framtidig byggetomt
- Tiltak 6: Driftstoffanlegg



EN TIL EN

Tiltakene ved «Hobby Boat» vi bidra til bedre tilgjengelighet for allmenheten langs vågen. Tilgjengelighet til sjølinje fra vårt tiltak er god via naturlig tilkomst fra fabrikk.

Dersom man vurderer tiltakene langs vågen ut fra avstand til sjølinjen, er det flere bygg som ligger nærmere enn foreslått tiltak. Stiplet linje viser en avstand på ca 32 m, som er hjørnet på nabohuset mot syd.



Dersom man skulle revet hytten og bygget et nybygg på 1 etg og loft som omliggende bygg innenfor regulert byggegrense, ville mange av de bakenforliggende naboene blitt fratatt dagens gode utsikt mot Osterfjorden. (Se også vedlegg E-09)

EN TIL EN



Illustrasjon som viser affekterte naboer dersom hytte rives og erstattes av nybygg på 1 etg og loft midt på tomten.

Naboene har derfor vært positivt innstilt til vår løsning som ivaretar deres utsikt, og det foreligger ingen innsigelser til tiltaket.

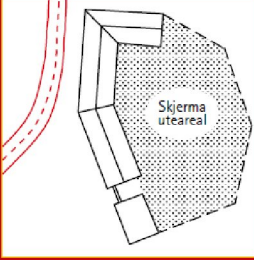
1 b Byggets utforming i forhold til støy.

Støysonene i ka er basert på ei grov kartlegging. Nybygget ligger ca 125 meter i luftlinje fra E 39, og store deler av veien passerer bak koller som skjermer for støy mot tomten. Den reelle støysituasjonen på tomten er derfor med sannsynlighet tilfredsstillende i forhold til etablering av bolig. Det er likevel gjort bevisste valg i forhold til plassering av bygg for å ytterligere skape gode, stille uteplasser:

Planløsning på tomten

Bygningen er plassert med intensjon om å oppnå uteplasser med døgnekvivalent støynivå godt under 55db i tråd med Statens Vegvesens veileder for bygging av bolig nær støybelastet veg:

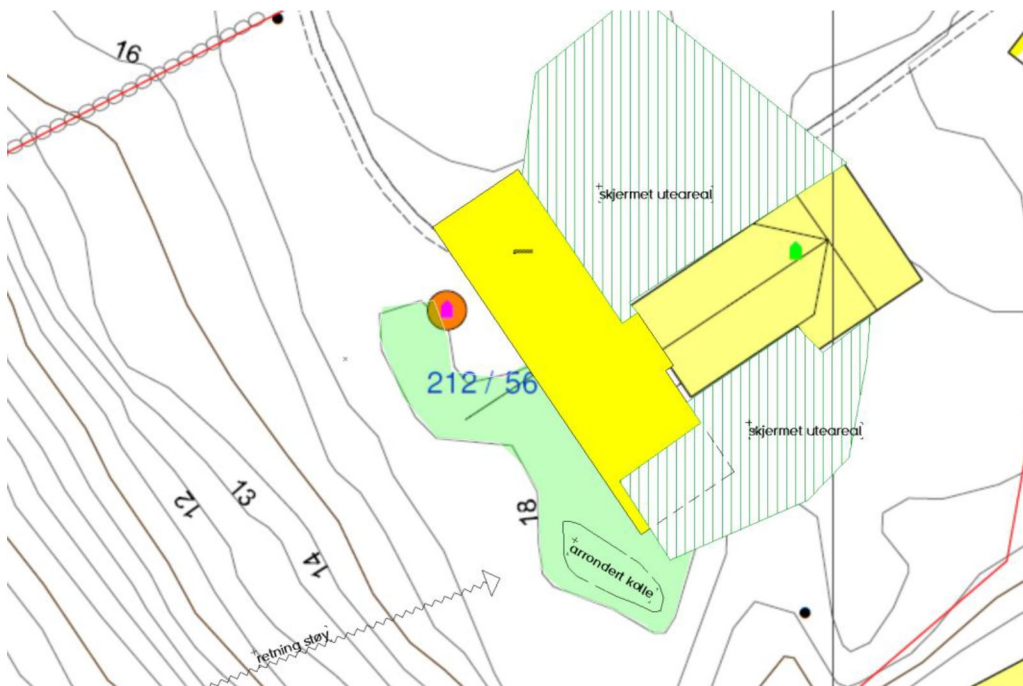
Planløsning av tomta
 Nye bustader skal ha privat uteplass og tilgang til leikeplass med akseptable støyforhold. Det kan vere nødvendig å projekte lange, tynne bygningskroppar, og å binde dei i hop til ei samanhengande kjede ved hjelp av lokale støyskjermar. Bygningen kan på denne måten få ei stille side samtidig som utearealet blir skjerma. Sjølv på stader med mykje trafikkstøy kan god planløsning gi fine og relativt stille plassar. I enkelte tilfelle kan ei samla vurdering av støy og andre trafikale forhold likevel ende opp i ein konklusjon der arealet blir vurdert som ueigna for bustadbygging.



Bygningskroppen skjermar utearealet. ↑

Plasseringen av bygningskroppen parallelt med vei mot vest gjør at bygget fungerer som en buffer mot vei og skaper gode uteoppholdssoner på begge sider av bygget beskyttet mot støy fra vei, Skjerming av uteareal

Uteareal mot syd er i tillegg beskyttet av den naturlige kollen syd for nybygget, som planlegges arrondert på en slik måte at man får en optimal beskyttelse mot støy på uteoppholdsareal mot syd.



Planløsning av boligen

Soverom er lagt mot den stille sonen mot nordøst. Stuen henvender seg mot den stille sonen mot sydøst. Uteareal ved utgang fra stuen er beskyttet mot støy, vind og vær av en levegg mot vest som kan lukkes helt ved behov. I sammenheng med søknad om igangsettingstillatelse vil det utarbeides støyrapport som vil dokumentere støydempende tiltak.

1c Tomtens øvrige kvaliteter

Infrastruktur er på plass med veg helt frem. Nybygget bidrar til en lavmælt forskjønnelse av området. Omgjøring av bygning fra hyttestandard til bolig bidrar til en forsterkning av bomiljøet i området, Tomten innehar gode boligkvaliteter, da særlig i relasjon til utsikt og tilgjengelighet til omliggende landskap som har høy opplevelseskvalitet.

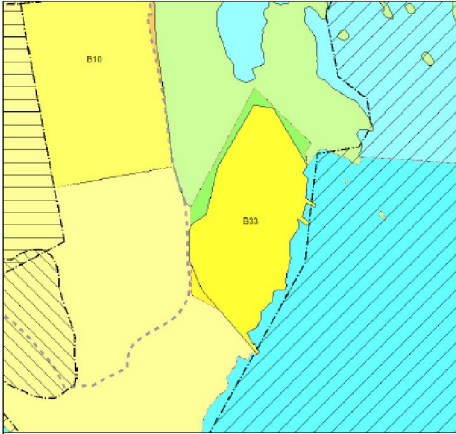
EN TIL EN

1 d Topografisk tilpasning

Plasseringen av bygget følger et platå som danner en naturlig avslutning på bebyggelsen mot sydvest.

1 e Omliggende arealformål mot sjø

Det er i areal B33 i umiddelbar nærhet innvilget at område som ligger utenfor byggegrense endres til bustadsformål, ut fra at tomtene er attraktive, kort avstand til skole og styrke grend. Det er også en målsetning å unngå blanding av bustad og fritidsbustadsformål. Dette er relevante argument også for dette tiltak.



1. b Søknad om dispensasjon fra plankrav

Med henvisning til Plan-og bygningsloven §7 søkes det om dispensasjon fra plankravet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, bestemmelsens punkt 1.1 og 2.14 (2.21).Grunnlaget for søknaden om dispensasjon, herunder kravet til at fordelene ved å gi dispensasjon er overveiende mot ulemperne ved å gi dispensasjon, er sammenfatnings vis:

Utdrag fra pkt 2.14:

Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueiningar eller næringsbygg på eigedomen. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av

samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m² etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering. Heimel: Pbl § 11-10 nr. 1.

EN TIL EN

Tiltaket er ikke i strid med ovennevnte retningslinjer. Plankravet vil i nærværende sak kun resultere i en såkalt "frimerkeplan" som fremstår som et uforholdsmessig tiltak. Alle relevante forhold av betydning vil bli tilfredsstillende belyst gjennom byggesaken.

2. Søknad om fravik fra TEK for eksisterende byggverk:

Energikrav

Den eksisterende bygningen er benyttet som hytte og innehar flotte estetiske kvaliteter, da særlig de flotte lafteveggene og grove sperrene i taket som vi ønsker å synliggjøre i sammenheng med ombyggingen. Det er også viktig å påpeke at hytta har en svært høy affeksjonsverdi for tiltakshaver, den representerer et skattet samlingsted for familien gjennom tidene. I planleggingen av tilbygget har vi derfor vektlagt å bevare så mye som mulig av hyttas form og uttrykk, samtidig som den er inkorporert i en rasjonell ny planløsning, og er skånsomt oppgradert til dagens bruk. Det vil isoleres ekstra i på utsiden av vegger og tak samt i grunn i sammenheng med ombygging innenfor et fornuftig omfang. Med referanse til PBL§31.2/ TEK 14-1 søkes det om unntak fra energibestemmelser og at det gis tillatelse til nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk ettersom det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske energikrav uten uforholdsmessige kostnader. Vi mener ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Med vennlig hilsen



Siv. Ark. Arvid Bjerkestrand.