



**Lindås Kommune**

**5914 Isdalstø**

Seim, 30.07.2019

**FØLGEBREV VEDR. SØKNAD OM TILLATELSE I ETT TRINN**

**G.NR 137 B.NR 657 –Stølen 23**

**ANSVARLIG SØKER: SEIM BYGG A/S.**

**1. PLANSTATUS:**

Det søktes om tillatelse i ett trinn for ny enebolig i regulert område: Ikenberget.

Tomten er avsatt til boligformål i plan.

Vedlagt følger søknad om tillatelse til tiltak (5174) ett-trinns søknadsbehandling.

Søknaden oppfyller ikke frist for 3-ukers behandling.

**2. NABOFORHOLD:**

Vi varslet etter nabovarslingsliste fra Lindås kommune den 24/6 og ytterligere varsling ble utført 3/7 etter ønske fra gjenboere.

Det er ikke mottatt merknader fra noen naboer eller gjenboere.

### **3. DISPENSASJONER:**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra utnyttings grad da det ikke foreligger utnyttings grad for bygeområde for bolig i reguleringsplan.

Tiltaket krever muligens også dispensasjon fra byggegrenser mot vei og fra avstandskrav til offentlig ledningsnett. Denne er vurdert ikke å være nødvendig å nabovarsel.

Dispensasjons søknader er vedlagt.

### **4. UTNYTTINGSGRAD:**

Tomten ligger innenfor reguleringsplan: Ikenberget. Denne planen har ingen utnyttingsgrad.

Referat fra forhåndskonferanse av 19.09.2018 oppgir Lindås Kommune BRA ligger til grunn for utnyttingsgrad i området og at *«det kan sjå ut som grad av utnytting var tiltenkt om lag 30% BRA»*

Tiltaket er nå prosjektert med en BRA for Bolig og Garasje på 34,46%. Dette er under eller i tråd med % BRA for omkring liggende boliger og like utenfor *«om lag 30% BRA»*

### **5. HØYDER:**

Møne høyde er ca 7,3m og gesimshøyde på boligen blir ca 4,2m. Ferdig gulv blir plassert på ca 53,70 MOH. Boligen er prosjektert med hustype 1. etasje med loft i tråd med forhåndskonferanse referat.

### **6. AVKJØRSEL OG VEI:**

Eiendommen har adkomst via Kommunal vei. Avkjørsel løyve er gitt 03.07.2019.

## **7. MURER OG TERRENGTILPASSING:**

Natursteins murer langs kommunal vei er prosjektert utenfor byggegrense, men reguleringsplan kart er ikke digitale slik at byggegrense er vanskelig å eksakt fastsett. Mur mot sør/vest ligger langs kommunal vei. Muren er planlagt ca 2m inn fra tomtegrense slik at det er plass til snø rydding ect.

Mur mot nord skal terreng tilpasses inne på egen tomt.

V/A rør ligger ca 2m fra tomte grense ifølge kart fra Geo data avd. Avstand mellom V/A trasse og mur blir dermed 4m og det bør dermed ikke være behov for tiltak for å sikre mur.

Dersom mur kommer nærmere en 4m fra V/A grøft skal den sikres på følgende måte:

1. *Mur skal fundamenterst like lågt som va grøft.*
2. *Mur skal forankrast på fast fjell eller med støpt såle som er forankra med kanmstål i fjell.*

Murer skal sikres med rekkverk / gjerder på toppen.

Vår oppfatning er at dispensasjon søknad for murer ikke er nødvendig å nabovarsle da de vises tydelig på tegninger og situasjons kart.

## **8. VANN OG AVLØP:**

Rørlegger melding er sendt, svar er ikke gitt pr. 30/7-2019.

## **9. ESTETIKK:**

Tiltaket vil ikke påvirke fjernvirkning / synlighet utover omkringliggende boliger.

Det skal brukes natursteins mur rundt utomhus delen med tilsvarende kvalitet eller bedre en omkring liggende tomter.

Tiltaket er prosjektert med en klassisk uttrykksform som er tilpasset omkringliggende bygning, noe som er med på å gi budskap om bygningens innhold, samt gir uttrykk for dens egenart.

Takformen er saltak med 36 grader takvinkel.

Det er ikke krav i reguleringsplan til takvinkler eller takform.

Fargevalg er uavklart.

Den omkringliggende bebyggelsen er ikke ensartet. Elementer fra dette tiltaket finnes i den omkringliggende bebyggelsen, tiltaket vil passe godt inn på det stedet det skal bygges.

Utomhus området er tilpasset tomten best mulig. Tiltaket vil få en tiltalende

form og er etter vårt syn i tråd med bestemmelser i PBL.§74 nr 2.

Med vennlig hilsen  
Seim Bygg AS



Terje Seim