

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Q5

Eikangervåg, 27.05.2019

Følgerev / redegjøreelse byggesøknad gbnr. 188/48

Tiltaket

Det vert søkt etter PBL §20-3 med ansvarleg føretak.

Det vert søkt om tilbygg som vist på vedlagte tegning. Det skal *ikkje* oppretteast ny brukseining, men bustaden skal tilrettelegges som generasjonsbustad. Dette er endra i forhold til det som var omtalt i forhåndskonferansen etter ei vurdering tiltakshavar har gjort med bakgrunn i familiesituasjonen og behovet framover i tid.

Det vert søkt om en endra plassering av avkjøring samt tilrettelegging av infrastruktur og oppføring av garasje som vist på tegning og situasjonsplan, herunder frå krav om avstand til offentlig veg for plassering av garasje og bustad.

Tiltaket krev etter vår vurdering kun dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav til tal etasjar. Subsidiært er det søkt om dispensasjon frå bestemelse om utnyttingsgrad dersom kommunen kjem til at målereglane skal tolkast på anna måte en vi har lagt til grunn, sjå utgreiing for dette lengre ned i skrevet.

Sjå også eige skriv for fullstendig dispensasjonssøknad. Vedlegg Q1

Vidare vert det søkt dispensasjon frå byggegrense mot offentlig veg då det ikkje er fastsatt byggegrense mot veg i den eldre reguleringsplanen som omfattar eigedomen.

Utnyttingsgrad i U-grad ligg på 0,249 / 409 m2 BRA og er etter vår vurdering innanfor kravet.

Tiltaket blir prosjektert og utført i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk. (TEK og VTEK)

Nabotilhøve / merknader

Tiltaket og dispensasjon er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven §21-3. Det er ikkje mottatt merknader.

Plangrunnlag og dispensasjon

Eigedommen er omfatta av reguleringsplan «Felt C Industriområdet Knarvik» plan id. 1263-19892206. Planen er gammal med føreseger frå 22.06.1989. Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om tal etasjar. Det vert søkt om dispensasjon frå dette i vedlegg Q1.

Det er ikkje fastsett byggegrense mot veg i reguleringsplanen, det må derfor søkjast om godkjenning for avstand til offentlig veg for plassering av bustad ca 10 meter frå midt veg og garasje ca. 7,3 meter frå midt veg.

Tiltaket forøvrig stettar etter vår vurdering krav stilt i eller i medhald av plan og bygningsloven.



Visuelle kvalitetar

Tilbygget er vendt 90° på eksisterande med hensyn til tiltakshavars ønskje i forhold til uteareal, garasje osv. Det har vore eit sterkt ønske frå tiltakshavar med utforming som omsøkt. For å få god utnytting og samankopling av nytt og gammalt er dette ei god løysing for å unngå takkonstruksjonar som er samanbunde i ulike retningar med tilhøyrande svake punkt i sløyser osv., samstundes som det tilet gjennomføring av prosjektet utan at tiltakshavars aldrande mor må flytte ut frå eksisterande del i prosjektfasen.

Ein har laga alternative teikningar der nytt tak er heilt sammanføyd med eksisterande som eit vinkelbygg, samt det alternativet som no er søkt om. Ein har vurdert at takkonstruksjonen vert for omfattande og massiv når ein koplur dei saman, og at omsøkt teikning gjer eit luftigare og meir ope uttrykk i både nær og fjernverknad.

Det gjort tilpassing av tiltaket etter forhåndskonferansen. Ein har senka høyde slik at mønehøgde er lik som på eksisterande, redusert på størrelse ein god del samt at det er gjort tilpassingar på ark slik at arkitektur i eksisterande del vert tatt opp i ark på ny del for å harmonisera fasadeuttrykket med gjenkjennelege element. Ein har tilpassa høgde på ark og terrasse til eksisterande del samt at rekkverk i front vert harmoniserte.

Vår vurdering er at tiltaket er prosjektert og teikna med tilfredstillande visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i tradisjonell byggjestil med tilpassingar i høve eksisterande bygge samstundes som tiltakshavars ynskje vert ivareteke. Tiltaket går inn i omgjevnaden og har etter vår vurdering tilfredstillande utforming i forhold til plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

Uttale frå anna styresmakt

Det er gitt forhåndsuttale angående flytting av avkjøring som omsøkt, uttale er vedlagt her saman med søknad om endra plassering av avkjøring. Q4

Plassering

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan D1.

Minste avstand til nabogrense (188/709) er ca. 0,7 meter for garasje. Bustad har minste avstand på ca 5,4 meter. Det er gitt erklæring om fritak frå avstandskrav til naboeigedomen 188/709. Erklæring ligg vedlagt søknaden som Q2 og Q3.

Høgdeplassering er gitt basert på eksisterande bygg og OK golv vert lagt på kote +25,9m - som gjev topp møne på +32,9m. Mønehøgda er angitt til 7,0 meter.

Utnyttingsgrad

I reguleringsplan er det nytta det utgåtte begrepet U-grad, basert på at føresegner er tidlegare vedtatt og kun revidert i 1989 legg me til grunn at byggeforskrift frå 1985 var gjeldande på vedtakstidspunktet. Vidare er det brukt begrepet «samla gulvflate» - eit begrep vi ikkje finn igjen nok klar definisjon på nokon stad. Ser ein til forskrifter som gjaldt på tidspunktet for vedtak av planen er ikkje begrepet omtalt. Det er ikkje all verdens eintydig litteratur omkring dette men vi har funne nokre notat / veiledere som Oslo Kommune har basert si saksbehandling på, og som me har valgt å leggje til grunn. Denne veiledaren er igjen basert på H-2300 B Grad av utnytting - beregnings- og måleregler. Me klipper inn utsnitt frå veiledaren under:



4. UTNYTTELSESGRAD - Retningslinjer for beregning av U-grad i eldre reguleringsplaner

Bestemmelser om U-grad i henhold til byggeforskrift av 1969 og 1985

Definisjon: "U-grad er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10 m.

Brutto grunnareal = tomt, regulert til byggeområde + eventuelle tilstøtende arealer (halvparten, men maks.10 meter)

Følgende tilstøtende arealer skal tas med i beregningsgrunnlaget ifølge definisjonen ovenfor:

Regulerte friområder (herunder parker, turveier, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport, områder i sjøenfor slik virksomhet)

Regulert felles avkjørsel

Regulert veg, bane, plass

Vann og elv

Følgende tilstøtende arealer skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget:

LNF-områder

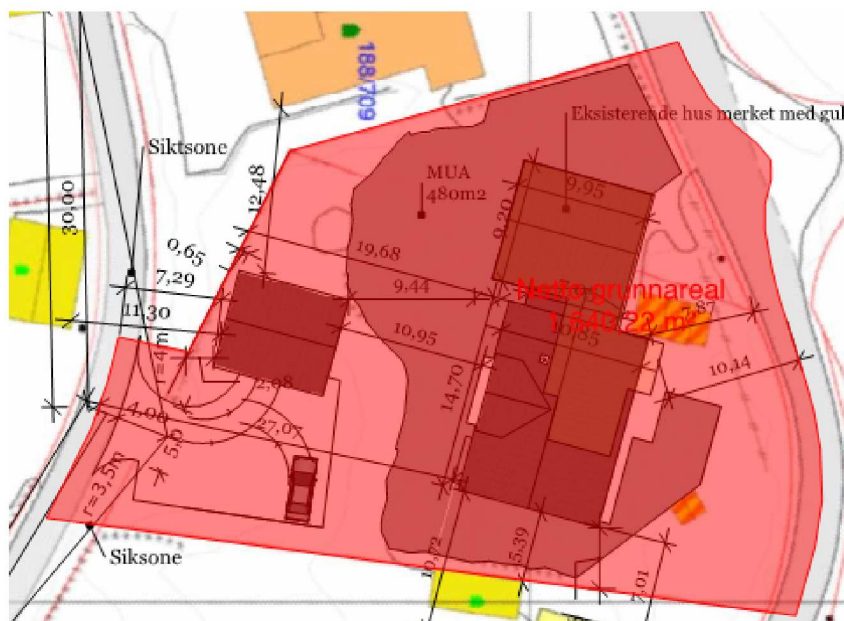
Uregulerte arealer

Brutto gulvareal på loft:

Arealer på loft skal beregnes med i brutto gulvareal etter de måleregler som gjaldt da planen ble vedtatt.

NS 3940 (2. utgave juni 1986) Definisjon av bruttoareal avviker ikke fra NS 3940 1. utgave. Kriteriene for hva som skal medregnes er endret. Et areal er måleverdig når det er tilgjengelig, har gulv og høyde på minst 1,9 m i en bredde på minst 0,6 m. (jf. NS 3940 2. utgave pkt. 4).

Så langt vi kan sjå la ein til grunn «gulv» - etter vår oppfatning eit platformgolv som ein kan gå på - altså golv som ligg innanfor knevegger. Basert på dette har vi lagt til grunn følgjande i vår utrekning:



Grunnareal = 1640m²



Veg / Tilkomst / VA

Tilkomst er direkte ut på kommunal veg, det er søkt om endra plassering av avkjøring som del av denne søknaden. Sjå vedlegg Q4.

Eigedomen har lovleg VA i dag, tiltaket medfører ikkje auke i tal einingar.

Flaum, skred og andre naturtilhøve

Det er ikkje fare for flaum, skred eller andre farlege naturtilhøve på staden.

Tiltakshavar er ikkje kjent med at det finst utrydningstruga eller sjeldne artar i området, vi kan heller ikkje finna noko registrert i «Kart Naturbase».

Tiltaksklasse og ansvarsrett

Etter vurdering av funksjonar og fagområdet i tiltaket, har ein lagt alt i tiltaksklasse 1.

Største parten av tiltaket er tenkt gjennomført med ansvar som sjølvbyggjar.

Tiltakshavar skal sjå til at det er tilstrekkelig med kompetanse i tiltaket gjennom både egen kompetanse, medhjelpars kompetanse og innleigd føretak.

Tiltakshavar sjølv er tømrrar med erfaring frå 1980. Han er framleis i tømrrarfaget gjennom eige føretak samstundes som han jobbar deler av året med stein/betongarbeid. I nærmaste familie er det bygningsingeniør og andre fagfolk som skal vera aktive medhjelparar i prosjektet, herunder teikning og utforming, i tillegg vil det bli nytta innleigd hjelp på ein del områder der det vert vurdert som nødvendig.

Kålås Bygg AS står som både ansvarleg søkjar og som ansvarleg kontrollerande. Vi skal ikkje utføre noko av det arbeidet som er underlagt kontroll og har forøvrig eigen kontrollør som uansett ikkje er direkte involvert i det arbeidet vi er innleigd for å utføre i forhold til søknaden. Vi skal heller ikkje teikne eller prosjektere i tiltaket då dette er utført av sjølvbyggjar og hans medhjelpar. Etter SAK 14-1 finn me å kunna erklæra ansvar for uavhengig kontroll basert på dette.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om oppføring av tilbygg for tilrettelegging som generasjonsbustad inkl. nødvendig infrastruktur, samt om dispensasjon frå reguleringsplan.

Tiltaket har etter vår vurdering tilfredstillande visuelle kvalitetar og parkering er ivarettatt på eigen tomt. Det er tilstrekkelig med uteareal på eigedomen. Plassering og søknad om garasje er del av søknaden.

Vår vurdering er at tiltaket, under føresetnad av at det vert gitt dispensasjon for tal etasjar, stettar alle krav gitt i eller i medhald av Plan og bygningsloven.

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på mail eller telefon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Dagleg leiar / Ansvarleg søkjar

KÅLÅS BYGG AS

Tlf: 56 35 33 70 – www.kalasbygg.no

