

Bergen 09.04.13

VEDLEGG B-1

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 <sup>TIL</sup> EN  
 ARKITEKTER

## Tiltaket

Eiendom: Gnr 212 Bnr 56  
 Tiltakets adresse Øyna, 5913 Eikangervåg  
 Tiltakshaver: Bjørn Nøstdal Jespersen  
 Tiltakets art:

1. Oppføring av tilbygg på ett plan med en boenhet med tilhørende anlegg, herunder adkomst, parkering og utomhus.
2. Endring fasade/ konstruksjon/ reparasjon/ ombygging av eksisterende bolig på tomten.
3. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig
4. Dispensasjon fra arealplan
5. 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 <sup>2</sup>		36	36	36
Totalt BRA	174	36	210	236

Størrelse tomt: 3200 m<sup>2</sup> (Stipulert før oppmåling av grenser)

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

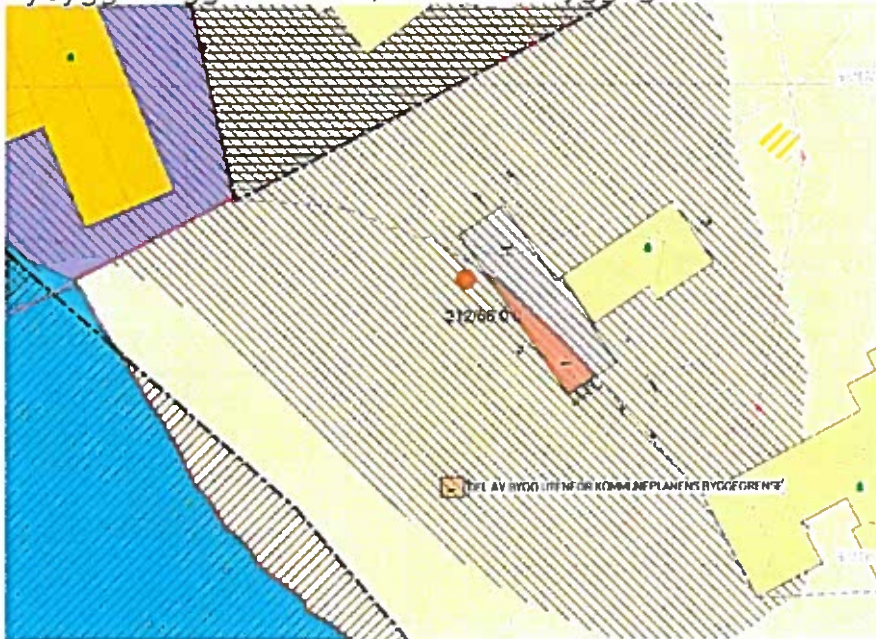
1. a. Søknad om dispensasjon: Bygg delvis utenfor byggegrense  
Det søkes om dispensasjon fra Arealdelen av Kommuneplanen  
Lindås 2011-2023 pkt 1.10 for plassering av nybygg delvis utenfor  
byggegrense vist i kommuneplan

EN TIL EN

Utdrag Kommuneplanen, pkt 1.10:

*I byggeområde og område for spreidd utbygging, er det i plankartet sett ei byggegrense mot sjøen som erstattar den generelle byggeforbodssona 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:

#### 1a. 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.

#### 1b. 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 skjærer 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:

EN TIL EN

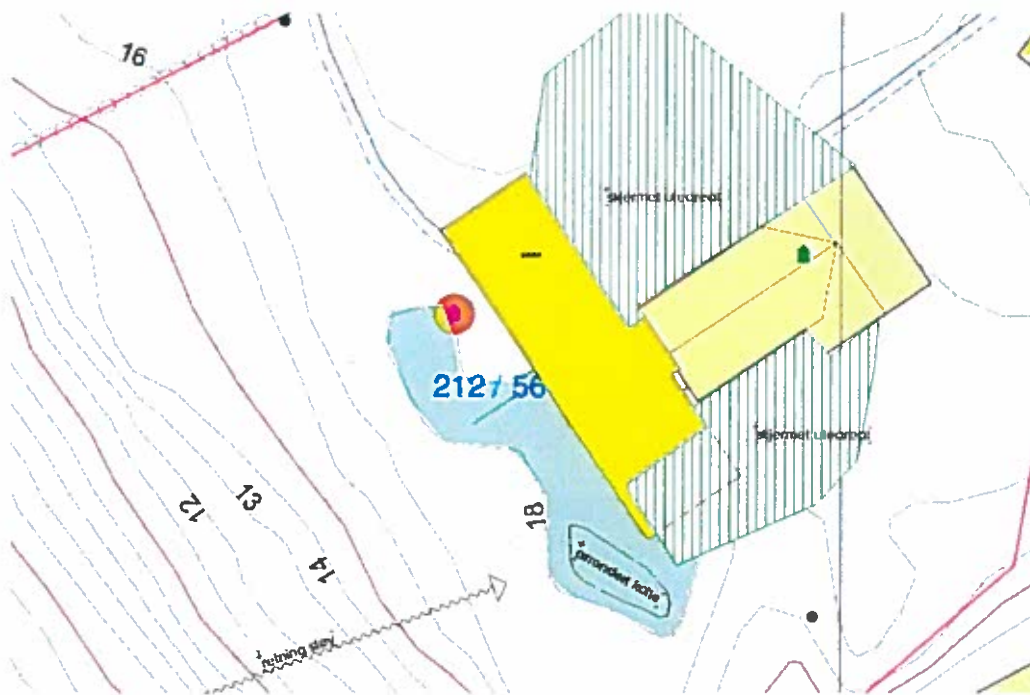
**Planløsning av tomte**  
Nye bustader skal ha privat uteplass og tilgang til lekoplass med akseptable støyerhold. Det kan vere nødvendig å projekte lange, tynne bygningskroppar, og å binde dei i hop til ei samanhengande kjede ved hjelp av lokale støyskjermer. Bygningen kan på denne måten få ei stille 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 enda opp i ein konklusjon der arealet blir vurdert som ueigna for bustadbygging.



Bygningskroppen skjermer 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.

#### 1.c.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.

#### 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 ulempene 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 innafør 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 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje. Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det kan gjevast løyve til tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> 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.*

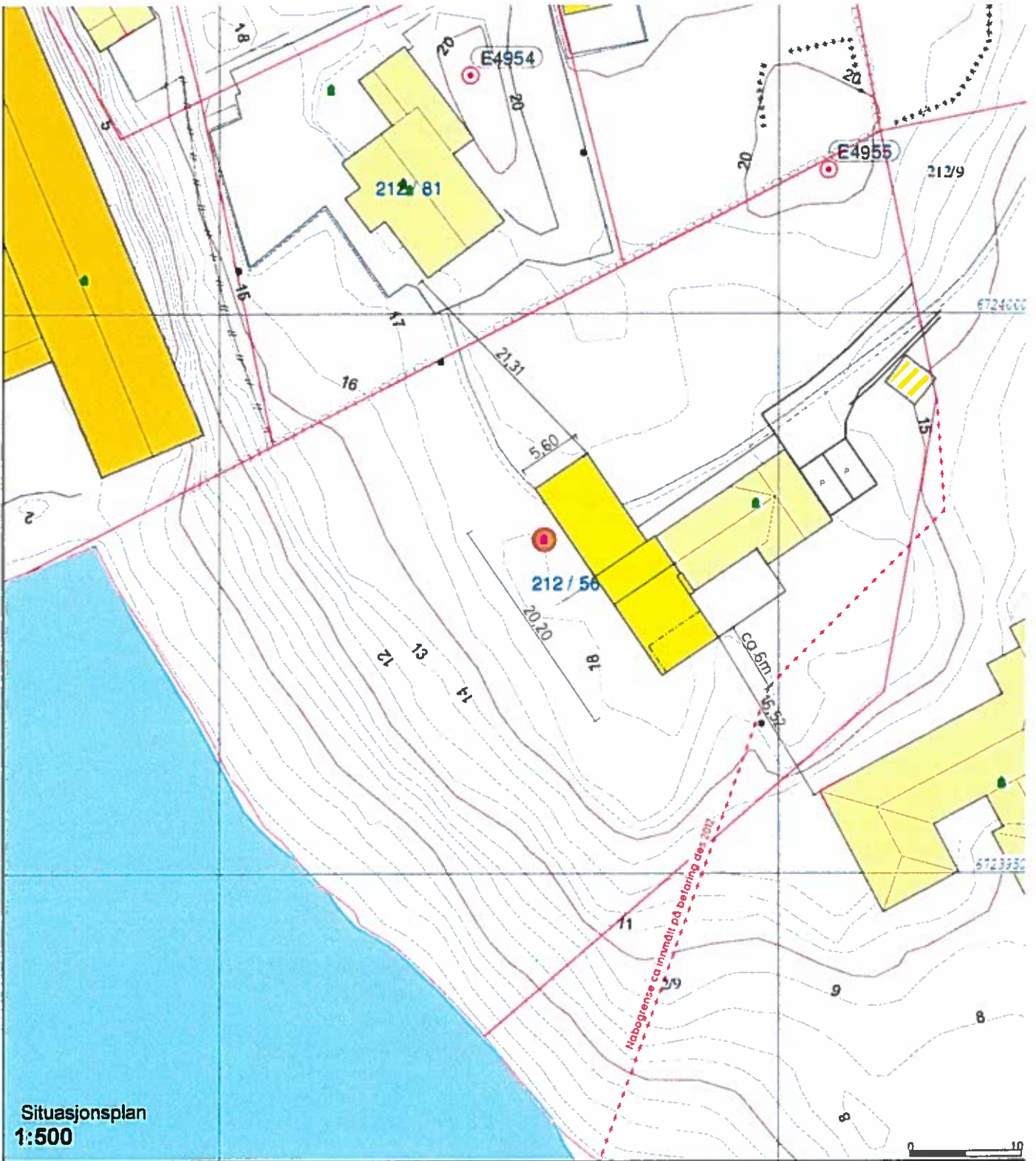
Tiltaket er ikke i strid med ovennevnte retningslinjer. Plankravet vil i nærværende sak kun resultere i en såkalt "frimerkeplan" som fremstår som et uforholdsmessig tiltak. Alle relevante forhold av betydning vil bli tilfredsstillende belyst gjennom byggesaken.

## 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.



Situasjonsplan  
1:500

- Målte Grenser
- - - Registrerte Grenser
- - - Udefinerte grenser
- - - Terrengmålte pæne
- - - Konstruert garsepark
- B-lig
- Bestad m/ferlighet
- V-angshus
- Store busstoler
- Høst/lerishus
- Garage/hus
- Industri/lager
- Andre bygg

Belliqenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Lindås kommune  
Geodata avdeling  
Grunnkart 2010.



Dato: 2013.11.28  
Type: 000

G.nr. 212. b.nr. 56.

Målest. 1:500

Prosjekt: Tilbygg Gnr 212 Bnr 56 Eikangervåg  
Tilstandsvener/ Godkjenner: Bjørn Nøstdal Jespersen og Anne Grethe Eikanger

Fase: Rammesøknad  
Tegning: Situasjonsplan

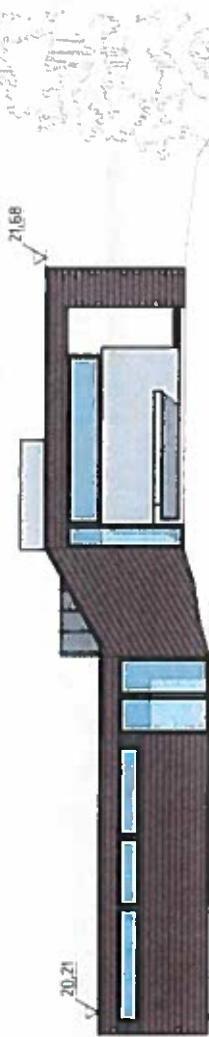
Utskrift dato: 14.01.2013  
Tegner: AB  
Prosjekt nr.: 1228  
Kart: VH  
Målestokk: 1:500  
Tegningsnr.: D-01

EN EN  
ARKIT  
EKTER

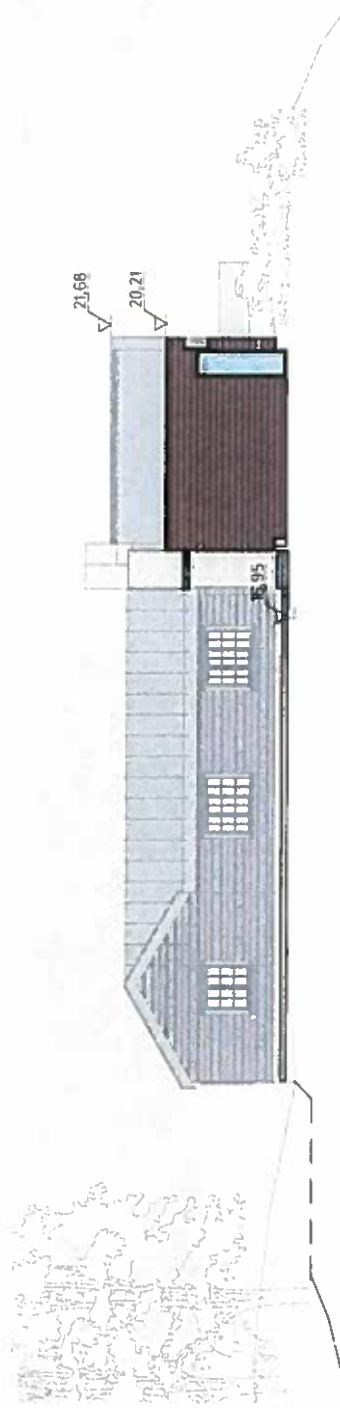
NABOVARSEL: E-1



1:200 Fasade øst



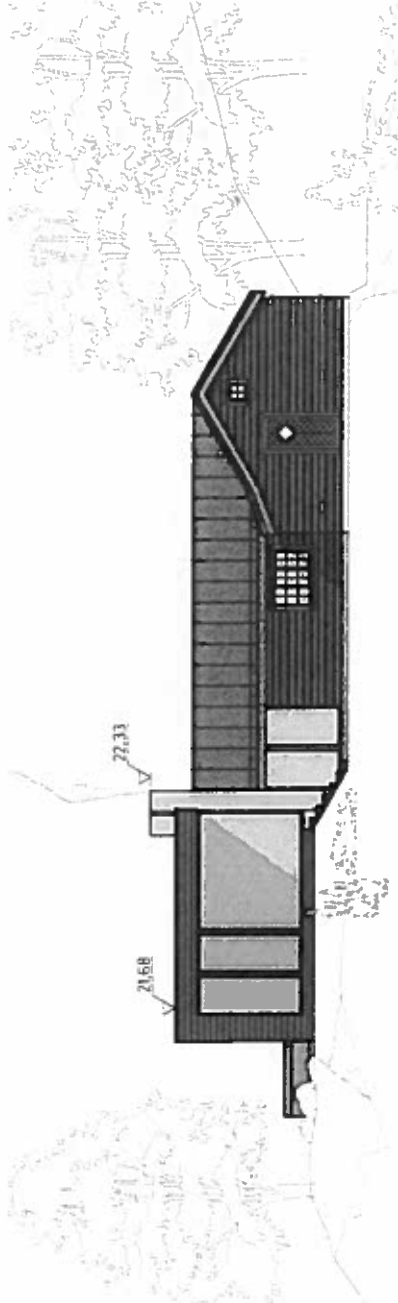
1:200 Fasade Vest



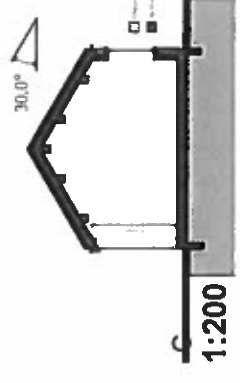
1:200 Fasade Nord

Prosjekt	Tilbygg Gnr 212 Bnr 56 Eikangervåg	Fase	Rammesøknad	Tegner:	AB	Kontnr:	VH	Tegningsnr.:	C-011
Trashearvt / Eierdom	Bjørn Nøstdal Jespersen og Anne Greithe Eikanger	Tegning	Fasader	Prosjekt nr.:	1228	Målestokk:	1:200		
				Korrigert dato:					
				Tegnet dato:	04.01.2013				

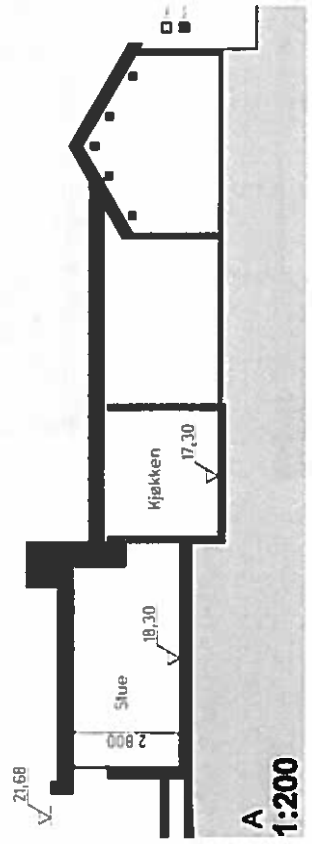
NABOVARSEL: E-2



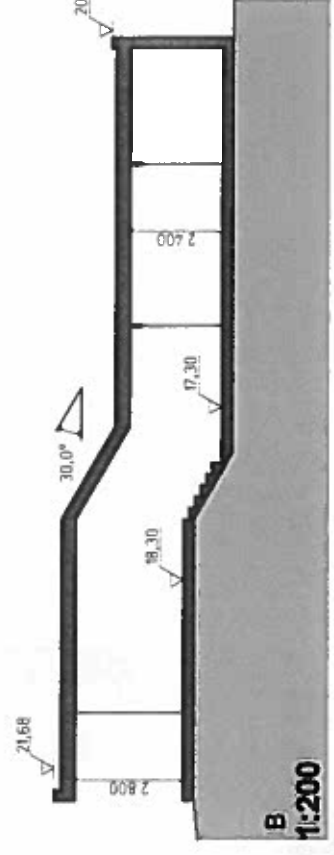
1:200 Fasade Sør



1:200



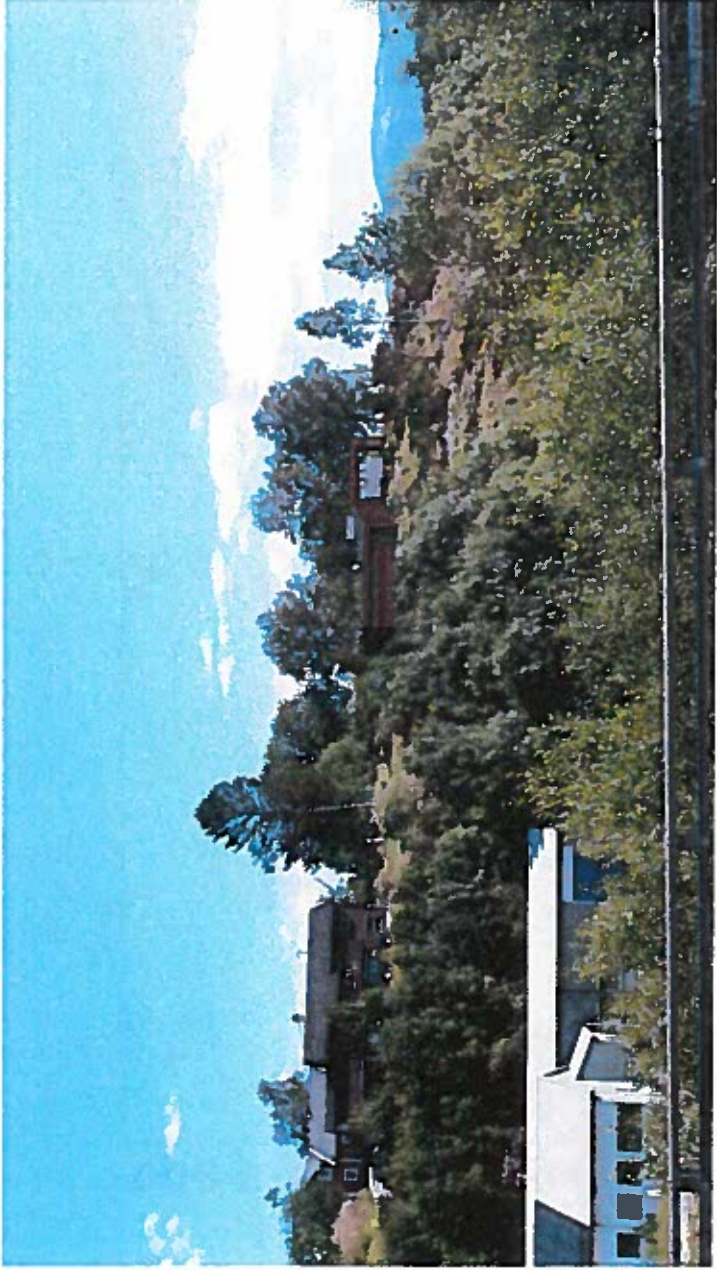
A  
1:200



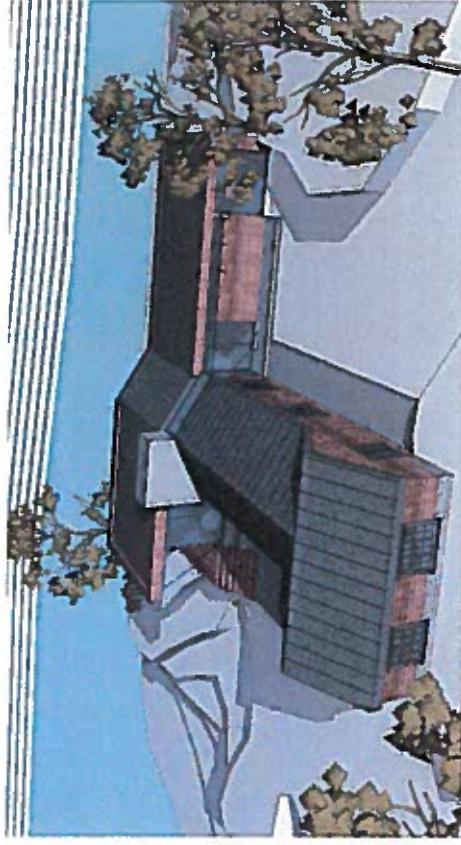
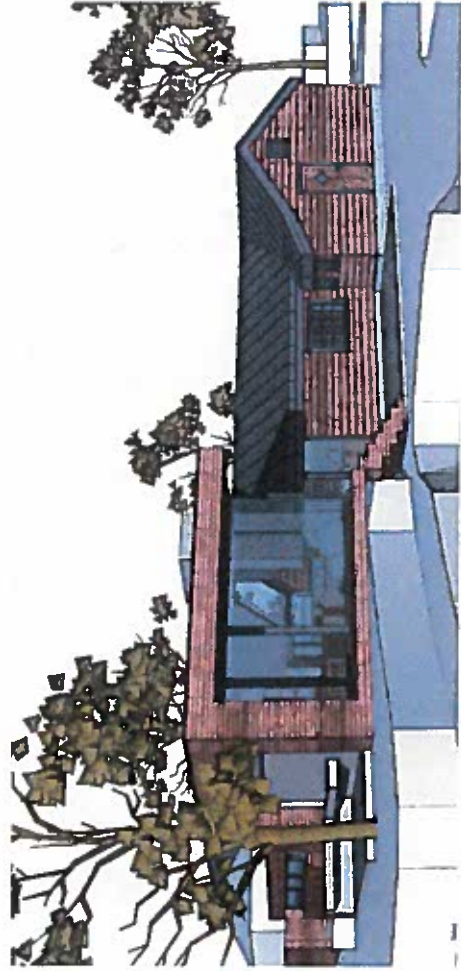
B  
1:200

Prosjekt	Fase	Korrigert dato:	Tegner:	Kont:	Tegningnr.:
Tilbygg Gnr. 212 Bnr. 56 Eikangervåg	Rammesøknad		AB	VH	C-012
Thalshover/Elendåm	Tegning	Tegnet dato:	Prosjektør:	Målestokk:	
Bjørn Nøstdal Jespersen og Anne Grethe Eikanger	Fasader_snitt	04.01.2013	1228	1:200	





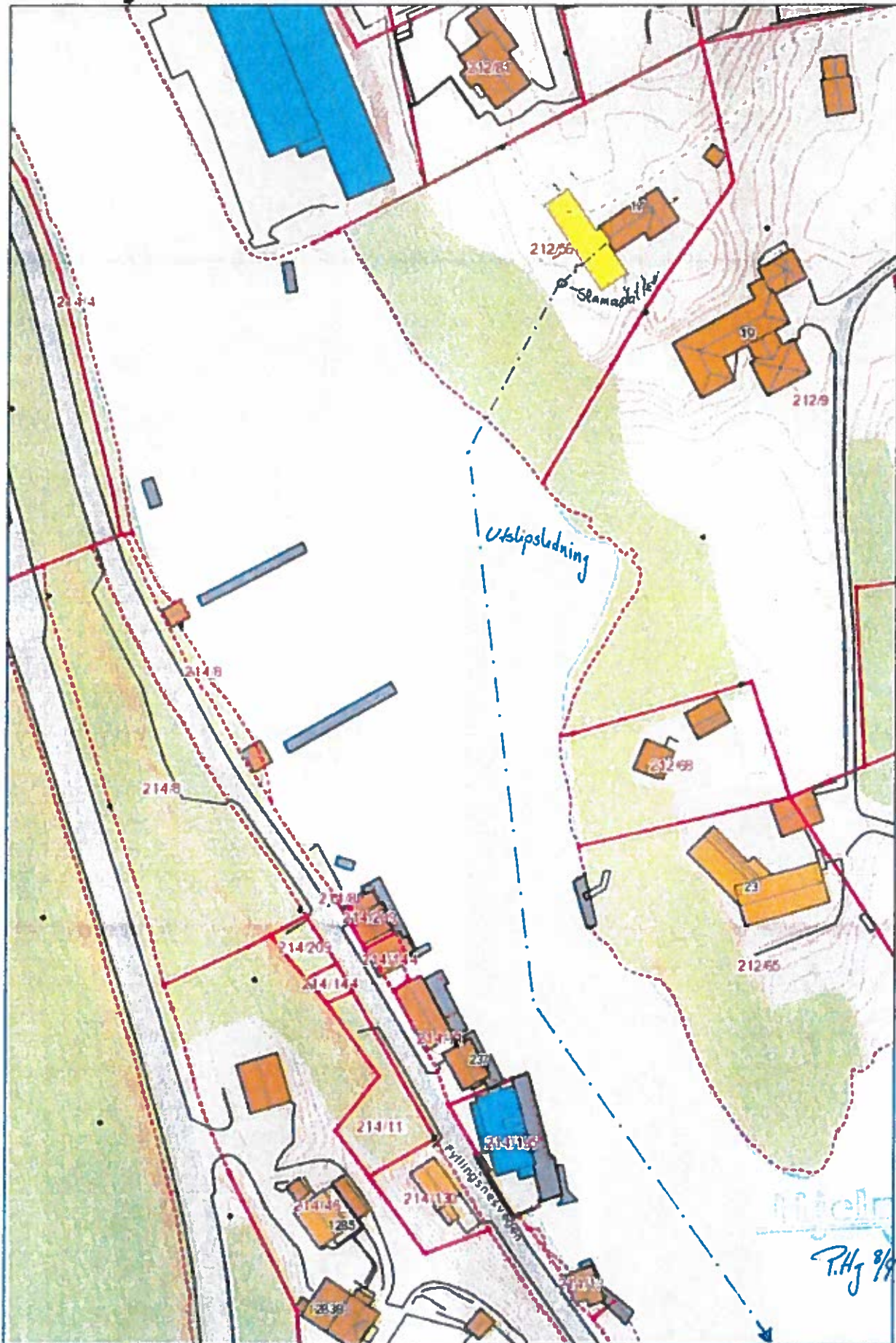
Fra veien\_render



Prosjekt	Tilbygg Gnr. 212 Bnr. 56 Eikangerløyg	Fase	Rammesøknad	Tegner:	Kont:	Tegningsnr.:
	Tilskrevet/ Eieendom	tegn	Perspektiver	AB	VH	C-013
	Bjørn Nøstdal Jespersen og Anne Grethe Eikanger			Prosjekt nr.:	Målestokk:	
				1228		
				Tegnet dato:		
				04.01.2013		

Situasjonskart

03.04.2013



Målestokk: 1:1 000

Q-1 b

Bjørn Jespersen  
Øyna 17

5913 Eikangervåg

Hjelmås 8 april 2013

**Befaring slamavskiller og utslipp, 212 / 56 i Øyna**

Viser til befaring av eksisterende slamavskiller og utslipp fra eiendommen som nå ønskes oppgradert fra fritidsbolig til helårsbolig.

Slamavskilleren er av eldre dato og har ett volum på 3m<sup>3</sup>.  
Utslippsledning til sjø er Ø90mm og avløpsvannet ledes ut i vågen ut forbi kaiområdet.

**Forslag til tiltak.**

Slamavskiller oppgraderes til 4m<sup>3</sup>.

Utslippsledning fungerer greit i dag, men jeg vil anbefale en kontroll av ledningen. Spesielt med tanke på groe på enden av ledningen og eventuelle ytre skader, overgangen mellom sjø og land.

Med hilsen  
Hjelmås VVSas



Peder Hagesæter

