

Mail til Kristin.Nielsen@lindas.kommune.no

Lindås kommune
Att.: Rådgjevar byggesak Kristin Nielsen
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås 5.5.2015
Mkt/1211

Vedr.: Ettersending av tilleggsdokumenter for søknad om garasje, gbnr 108/531.

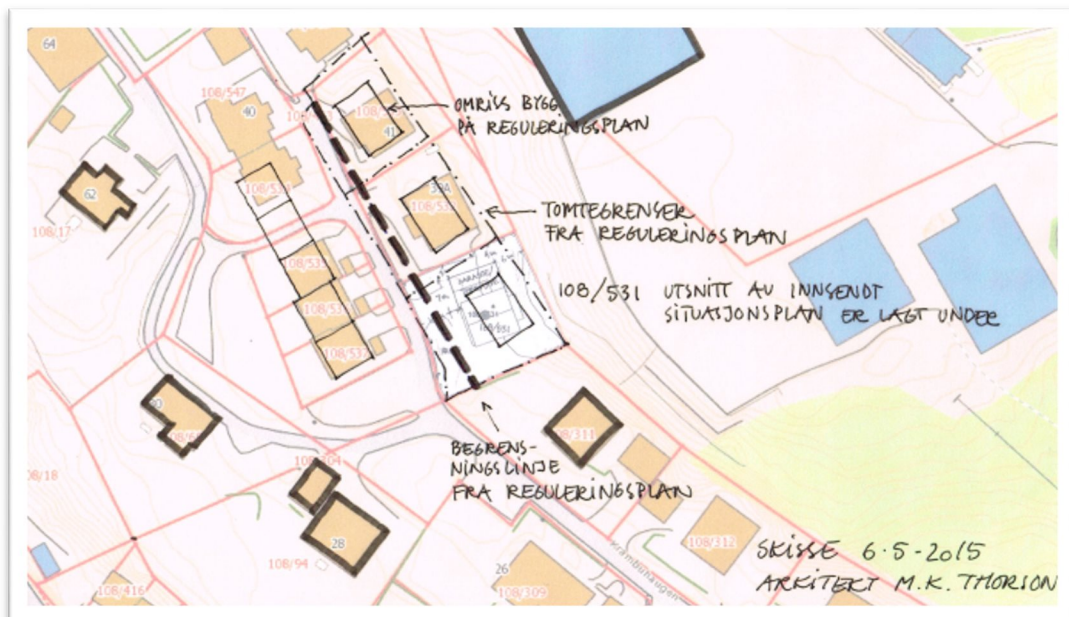
Viser til god orienterende telefonsamtale fra Benjamin Hicks 15.4.2015 og etterfølgende epost mottatt 29.4.2015, *Førebels svar – trong for tilleggsdokumentasjon – gbnr 108/531, Lindås.*

Jeg skal i det følgende svare på kommunens tre punkter:

1. *Det må sendes inn dispensasjonssøknad fra § 1 i reguleringsføresegnene for Apalbakken.*

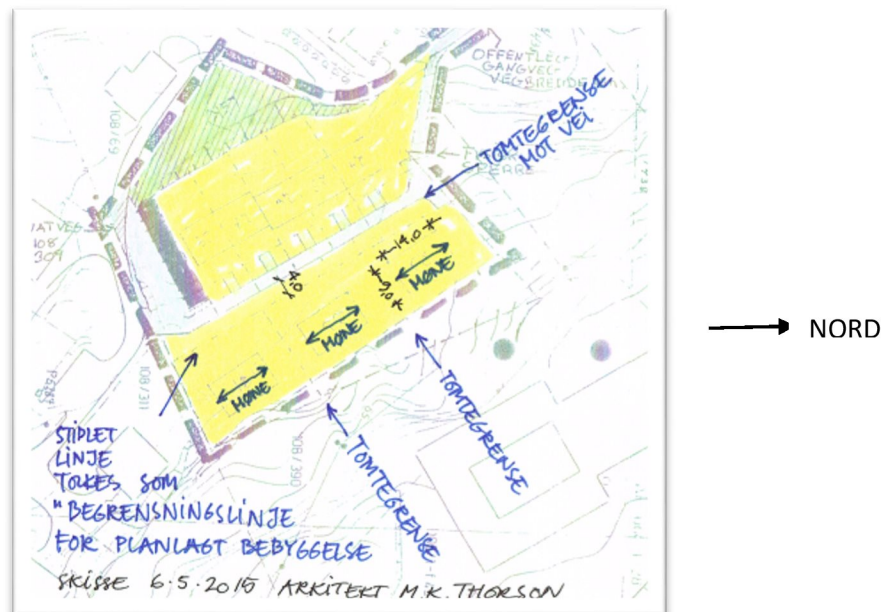
Svar: Jeg er enig med Benjamin Hicks i at reguleringsplanen ikke er entydig og at det mangler mål, signaturforklaring for linjetyper mm, men etter dypere studie av reguleringsplankart og føresegnene er jeg er ikke enig i kommunens tolkning av hva som er «begrensningslinjer for planlagt bebyggelse»

Kommunen tolker «firkanten» (ca. 9 x 14 m) på tomten i reguleringsplanen som begrensningslinje for bebyggelse, mens jeg oppfatter den stiplede linje 4,0 m fra veien som begrensningslinje og «firkanten» som illustrasjon av fremtidig bebyggelse der fastsetter møneretningen for denne! Jeg baserer min tolkning på først å ha tegnet av omriss fra reguleringsplanen og deretter å ha lagt de over dagens situasjonsplan hentet fra www.nordhordlandskart.no Reguleringsplanens tomtegrenser fraviker ganske mye fra de faktiske tomtegrenser på 108/531+532+533.



Omriss av reguleringsplanen er lagt over dagens situasjonsplan (se vedlegg)

Jeg kan ikke se noen hensikt med at inregulert gult bustadsområde ikke skal følge tomtegrensen mot vest for de tre tomtene 108/531+532+533.



Skisse med kommentarer på reguleringsplanen (se vedlegg)

Det jeg oppfatter som begrensningslinje for bebyggelse ligger 4 meter fra tomtegrense mot vei og må antas å være en hensiktsmessig avgrensning for fremtidig bebyggelse mot en mindre trafikert tilkomstvei til få eneboliger.

Omriss av «firkantene» der er tegnet inn på de tre tomtene er $9 \times 14 \text{ m} = 126 \text{ m}^2$ grunnflate. I følge kommunens tolkning kan garasje utgjøre 35 m^2 av dette areal. Tilbake er kun 91 m^2 til grunnflate for fremtidige enebolig. Dette er et lavt tall og uhensiktsmessig når boliger bør oppføres med livsløpsstandard på hovedplan.

Når §3 legges til grunn for utnyttelsesgraden kan fotavtrykket av bebyggelsen imidlertid utgjøre inntil 20 % av tomtearealet (108/531 er 772 m^2), tilsvarende $154,4 \text{ m}^2$ – altså et $28,4 \text{ m}^2$ større og mere hensiktsmessig areal for grunnflaten av boligen for 108/531.

På dette grunnlag mener jeg ikke at det er grunnlag for en dispensasjonssøknad fra reguleringsplanens § 1 og ber derfor om at kommunen frafaller dette krav.

Hvis kommunen imidlertid ikke ønsker å frafalle punkt 1, ber jeg om tilbakemelding på om eiere av 108/ 532 og 108/533 har søkt om dispensasjon fra begrensningslinje ved oppføring av bolig og garasje. Jeg ber også om fritak for nabovarsling utover 108/532, 108/537, 108/536 og 108/311 (Tomten støter opp til fellesparkering og dette medfører nabovarsel til 12 tomter i alt. Vil gjerne her gjøre oppmerksom på at det ikke er kommet inn nabomerknader ved utsendelse av nabovarsel for garasjen)

2. Det må sendes inn oppdatert situasjonsplan som viser 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasjen.

Svar: Biloppstillingsplass er inntegnet på vedlagte reviderte situasjonsplan datert 6.5.2015

3. Det må sendes inn en oppdatert plantegning som viser at brannkrav i TEK10 er ivaretatt.

Svar: Ansvarlig søker beklager at ha tatt utgangspunkt i brannkrav for garasje under 50 m² når arealet er på 55,83 m². På revidert plantegning er det tegnet inn bod med vegger i del av garasjen, arealet av garasjen blir heretter mindre end 50 m² og reglene for brannsikring for garasje under 50 m² er fremhevet i grønt i teksten under.

Krav til oppdeling i brannceller fremgår av TEK 10 § 11-8. Brannceller:

§11-8 ledd (1) Byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet.

I veiledningen til første ledd står det: Følgende rom, samling av rom eller lokaler må være egne brannceller: (utsnitt)

- l. Garasje. Unntatt garasje med bruttoareal til og med 50 m² i enebolig (samme bruksenhet).
- m. Rom som forbinder garasje med andre rom. Unntak gjelder for garasje med bruttoareal til og med 50 m² i enebolig (samme bruksenhet).

§11-8 ledd (2) Brannceller skal være slik utført at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tid som er nødvendig for rømning og redning.

I veiledningen til andre ledd står det:

Preaksepterte ytelser – garasjer i byggverk for annet formål

En bilbrann kan utvikle svært store røykmengder og dermed være en vesentlig risiko for sikkerheten til de mennesker som oppholder seg i byggverket. Skillet mellom garasje og andre deler av byggverket må derfor utføres slik at faren for spredning av brann og røyk til andre deler av byggverket reduseres til et akseptabelt nivå.

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

1. Garasje med bruttoareal til og med 50 m² i samme bruksenhet, for eksempel garasje i enebolig, må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. En yttervegg med utvendig vindspærre og innvendig dampspærre gir tilstrekkelig tetthet mot en godt ventilert garasje.
2. Andre garasjer med bruttoareal til og med 50 m² må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 30 [B 30].
3. Garasje med bruttoareal over 50 m² til og med 400 m², må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 60 [B 60].
4. Garasjer med større bruttoareal enn 400 m² må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler med brannmotstand minst EI 90 A2-s1,d0 [A 90].

Preaksepterte ytelser – rom som forbinder garasjer og rom for annet formål

For å ivareta hensynet til godt innemiljø og sikre rømningsveier må det mellom garasje og rømningsvei og mellom garasje og oppholdsrom (boligrom, husdyrrom o.l.) være et mellomliggende rom for å hindre spredning av eksos og røyk.

Det er likevel ikke nødvendig med mellomliggende rom mellom garasje og tilknyttede servicerom, garasje for utrykningskjøretøy eller lastehall som undertiden nyttes som garasje, når det tas betryggende forholdsregler mot spredning av brann og inntrengning av gasser til tiliggende rom.

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

1. I bolig med garasje med bruttoareal mindre enn 50 m² kan mellomliggende rom være vaskerom, bod og lignende.
2. For garasje med bruttoareal over 50 m² til og med 400 m² må mellomliggende rom utføres som egen branncelle.
3. For garasje over 400 m² må mellomliggende rom utføres som brannsluse.
4. Mellomliggende rom eller garasje må være ventilert slik at brann- og røykgasser fra garasjen ikke kommer inn i andre rom i byggverket.

Preaksepterte ytelser – dør og luke i branncellebegrensende bygningsdel

Følgende ytelser må minst være oppfylt:

1. Dør og luke må ha samme brannmotstand som konstruksjonen den står i og ha klasse S_a, med unntak som angitt i nr. 2 og 3.
2. Dør i eller til rømningsvei i branncellebegrensende vegg kan ha brannmotstand EI₂ 30-S_a [B 30] med mindre annet er angitt i tabell 2.
3. Dør og luke som er klassifisert etter NS 3919 [B 30, A 60 etc.], og som dermed ikke har S_a-klassifisering, må ha terskel/anslag og tettelister på alle sider for å oppnå tilstrekkelig røyktetthet.

I søknaden om garasje er det søkt dispensasjon for garasje på 48 m² og bod på 27 m² på tross av at arealet for garasjen er vist som 35,45 m² og areal for boden er vist som 20,38 m². Selv om vi nå endrer arealet på garasjen til 48 m² er vi fortsatt innenfor dispensasjonssøknadens utgangspunkt.

Vennlig hilsen



Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Kopi Benjamin Hicks, Lindås kommune – Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no
Line R. Fjellsende og Christoffer Nistad – christoffer_alien@hotmail.com

Vedlegg Kopi av brev fra Lindås kommune, datert 15.4.2015

Skisse hvor omriss av reguleringsplanen er lagt over dagens situasjonsplan, datert 6.5.2015 mål 1:1000 / A4

Reguleringsplankart med kommentarer fra Arkitekt M. K. Thorson, datert 6.5.2015 mål 1:1000 / A3

Situasjonsplan, datert 22.10.2014 revidert 6.5.2015 mål 1:500 / A4

Plan 1. etasje, rev E, datert 6.5.2015 mål 1:50 / A3