

Rettelse til søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om tilbygg til enebolig
108/132

Utrekning av utnyttelsesgrad

Etter nabovarsling av søknad om tilbygg mot nordvest, er tiltakshaver blitt oppmerksom på at tomteutnytting skal regnes etter datidens definisjon.

Tomteutnyttingsgraden er i søknaden om dispensasjon angitt til 0,34 (regnet etter dagens regler for %-BRA) i forhold til den maksimale utnyttingsgrad oppgitt i § 2 til 0,10 der i følge beregningsregler frå 1970 utreknes etter andre regler:

Reguleringsplanen for Kolås I er fra okt 1971:

OS/GH	VEGDIREKTORATET 11 NOV 1971 * 12497 Ark. nr.:	Fylkesm. i Bergen og Hordaland 30 AUG. 1971 Utbyggingsavdelinga
FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 108 "LINDÅS" I LINDÅS KOMMUNE.		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innafor denne grensa er reguleringsføremåla vist. 2. Feltet kan byggjast ut med frittliggjande einebustader og bustader i rekkje- og kjedehus. Samla utnyttingsgrad for planområdet: 0,10. 		

I veiledningen *Grad av utnytting* står det på side 54:

Reguleringsplaner fra 1969–1979

Byggeforskrift 1969 og NS 848 legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1969-1979.

Byggeforskrift 1969 (i kraft 01.04.1970)

Byggeforskrift av 1. august 1969 ble satt i kraft 1. April 1970. Byggeforskrift 1969 kap. 25 og kap. 26 gjelder for planer vedtatt/stadfestet i perioden 1970–1985:

Kap 25 Utnyttingsgrad

:1 Definisjon

Utnyttingsgrad – forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

Se vedlagte skisse

:2 Beregning av utnyttingsgraden

Når reguleringsplan bare angir utnyttingsgraden, skal planen angi utnyttingsgraden både for de enkelte tomter og for større områder. Ved beregning av utnyttingsgraden skal det i golvarealet for forretnings- og industribygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikke lagerarealer i kjeller. Ved beregning av utnyttingsgraden for større områder som omfatter flere typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter o.l. regnes med til brutto grunnareal.

Her er det kun nevnt samlet utnyttingsgrad

Kap 26 Bebyggelsen

:2 Etasjetall og høyde

:21 Etasje hvor himling er høyere enn 2,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med til etasjetallet. Kjeller og loft regnes hver for seg med i etasjetallet når det er innredet rom for varig og kortvarig opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.

:22 Bygningshøyden skal ikke være større enn avstanden mellom byggegrensene hvis ikke annet er fastsatt i reguleringsplan. Bygningshøyden skal måles i forhold til veg eller offentlig plass. Ligger bygningen tilbaketrukket fra veg, skal bygningshøyden måles i forhold til planert terreng. I skrått terreng skal bygningshøyden måles fra terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygning som går gjennom et kvartal, bestemmer bygningsrådet hvilke høyder som skal brukes for de ulike deler av bygningen. Det samme gjelder hjørnebygninger. Hvis en hjørnebygning ligger ved veger med ulik bredde eller med hovedfasade mot plass, kan bygningsrådet tillate at den oppføres i den høyde som er lik avstanden mellom byggegrensene ved den bredere veg eller plass i en lengde som svarer til bygningens dybde.

NS 848 (vedtatt 04.05.1954)

NS 848 benyttes i forbindelse med planer fra perioden 1969–1979.

NS 848 fastla visse areal- og volumbegreper for bygninger og ga regler for hvordan tilsvarende arealer og volumer skulle beregnes. Byggeforskrift 69, kap 25:1

fastsatte at brutto golvareal i bygningen skulle legges til grunn ved beregning av utnyttingsgrad. Bruttoareal var definert i NS 848 pkt. 1.3. Bruttoareal var areal av gulv regnet til ytterside av omgivende vegger og andre bygningsdeler. Mot tilstøtende deler av samme bygning skulle arealet regnes til midtlinje i vegg og andre bygningsdeler. I bruttoarealet etter NS 848 skulle trapper, kaminer, og andre bygningsdeler medregnes. NS 848 fastsetter ikke kriterier for hvilke arealer som var måleverdige. Praksis synes å ha vært at plan med fri takhøyde 1,5 m eller mer ble ansett som måleverdige og inngikk i bruttoarealet.

Med brutto golvareal, etter byggeforskrift 1969, har en forstått samlet bruttoareal etter NS 848 for bebyggelsen på eiendommen.

Utnyttingsgrad etter dagens regler:

%-BRA = $(326 \text{ m}^2 \text{ BRA} \times 100) : \text{Tomteareal } 950 \text{ m}^2 = 34 \%$ (alle etg teller med)

%-BYA = $(237 \text{ m}^2 \text{ BRA} \times 100) : \text{Tomteareal } 950 \text{ m}^2 = 25 \%$ (kun fotavtrykk)

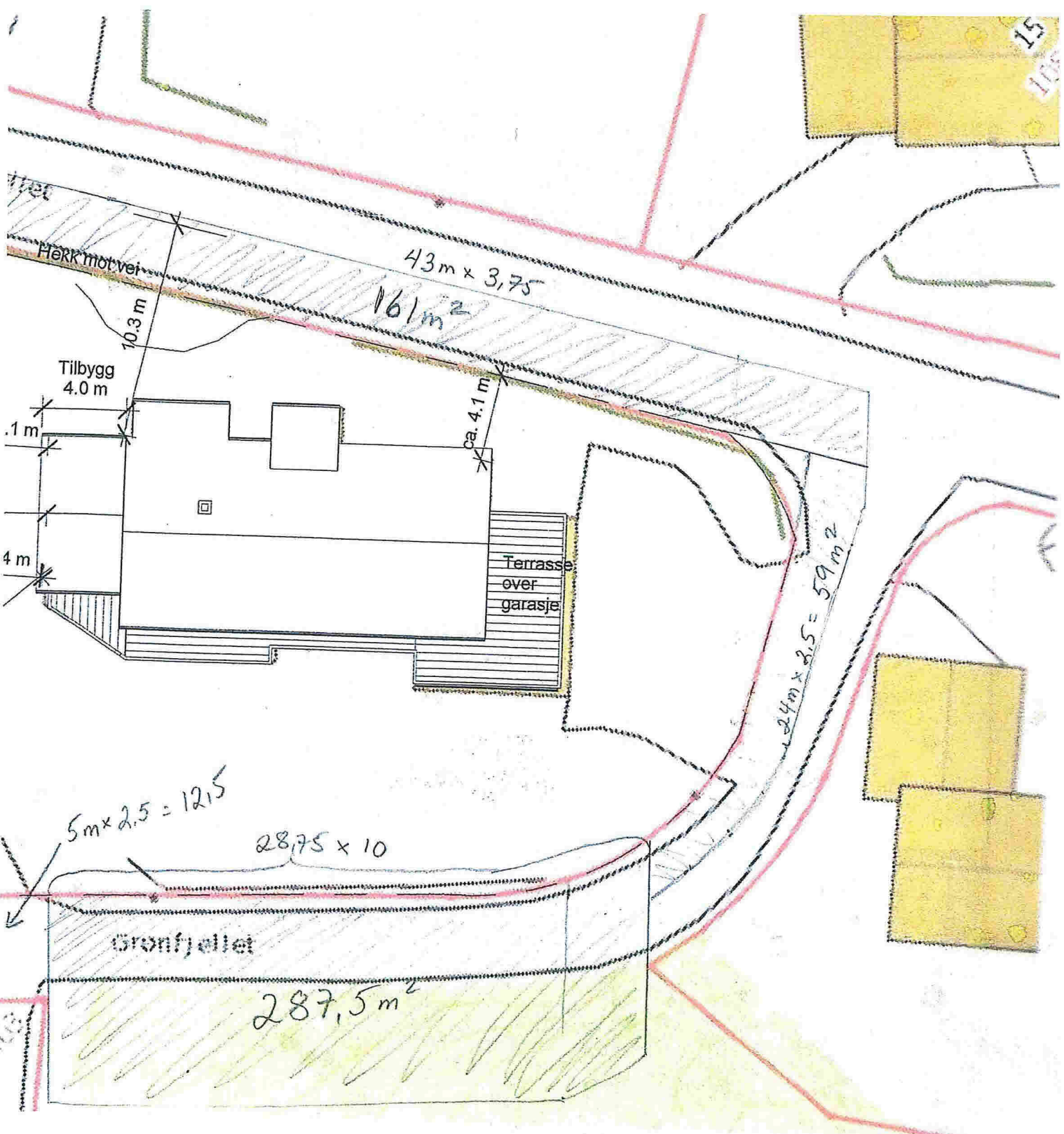
Utnyttingsgrad etter regler fra 1971: (inkludert tilleggsareal)

%-BRA = $(326 \text{ m}^2 \text{ BRA} \times 100) : \text{Tomteareal } 950+520 \text{ m}^2 = 22 \%$ (alle etg teller med)

%-BYA = $(237 \text{ m}^2 \text{ BRA} \times 100) : \text{Tomteareal } 950+520 \text{ m}^2 = 16 \%$ (kun fotavtrykk)

Bruttoareal antas at tilsvare dagens bruksareal og utnyttingsgrad på tomten vil derfor bli

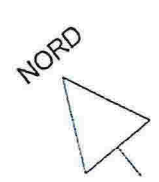
22 % i stedet for de – i søknaden – oppgitte 34 %



lasjonskart

Tilleggsareal
 $287,5\text{ m}^2$
 59 m^2
 161 m^2
 $12,5\text{ m}^2$

 520 m^2



Tilbygg	
Grønfjellet	
Grønfjellet	
Parter	
Andet	