



Tilleggsliste

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Rådhuset
Møtedato: 09.10.2012
Tidspunkt: 18.30

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 67/12 12/536
Søknad om fast lett-tak over terrasse på del av tomannsbolig
Gnr. 94 bnr. 222 snr. 1 - Kilebusvingen 45

Gunnar Leren
Leder

Vidar Østenby
Kommunalsjef



Søknad om fast lett-tak over terrasse på del av tomannsbolig Gnr. 94 bnr. 222 snr 1 - Kilebusvingen 45

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
67/12	Plan- og miljøutvalget	09.10.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det gis dispensasjon fra gjeldende regulert tomteutnytting for ett bebygget areal på 35 % på gnr 94 bnr 222 snr 1 i Kilbu boligområde, og for takutførelse som omsøkt.
2. Søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 10.09.2012 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter og brannloven etterfølges.
3. Tilbygget må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett, eller påføre skade på dette.
4. Tilbygget må ha utvendig materialer og farger som harmonerer med bolighuset.
5. Tiltakshaver må sørge for at byggeforskriftene og at vilkårene etterfølges.
6. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang. Når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om ferdigattest.

Sammendrag:

Det ønskes oppført lett-tak over terrasse på en del av vertikaldelt tomannsbolig i Kilebu boligfelt. Søknaden fremmes for plan- og miljøutvalget med forslag om at det gis dispensasjon for tillatt % BYA og krav til takstein/takvinkel så tilbygget kan oppføres.

Saksopplysninger:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett mottatt 10.09.2012 omfatter mindre tilbygg av lett-tak på en bolig til vertikaldelt tomannsbolig i Kilebusvingen 45.

Tilbygget er 5,8 x 2,5 m, dvs 14,5 m². Det har skråtak ut fra underkant på eksisterende takutlegg. Dette er understøttet av stolper og bygges inntil eksisterende levegg som er plassert i skillet mellom boenhetene i bygget. Det er beskrevet tak i plastmateriale med sotet farge. Takvinkel blir noe flatere enn bolighuset.

Eksisterende markise flyttes lenger nord på bygget.

Hver boligseksjon er bebygget med garasje i tillegg til tomannsboligen, og på seksjon 1 er det også en mindre bod på 6 m².

Bolighuset inneholder to like store boenheter med vertikal skille konstruksjon. Tomannsboligen er i 1 etasje og får ett samlet bebygd areal (BYA) på 226 m² og samlet totalt bruksareal (BRA) på ca 210 m². Bygningen har liggende trepanel og kvadratiske vinduer i

alle vegger. Mot vest er det stor terrasse i bakkenivå foran hver bolig. Denne er 2,5 m ut fra bygget i nivå med gulv og det er 27 m² ved hver bolig, dvs 54 m² totalt.

Garasjen som er utført som vinkel bygg, har ett bebygget areal på 30,8 kvm. Det er to garasjer på eiendommen en til hver bolig.

Terrassen som er mindre enn 0,5 m over terrenget regnes ikke som bebygget areal (BYA), når det bygges tak over regnes det bebygd areal inntil stolpene ved maks takutlegg 1 m. Tiltaket vil dermed føre til en øket tomteutnytting i % BYA.

Eiendommen befinner seg i Kilebu boligområde og er betegnet som tomt nr 7, dette er den nordre tomten i BF 4 område på reguleringsplanen.

Tiltaket omfattes av reguleringsplanen for Kilebu. Tomten er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelsen sier bla at bebyggelsen skal ha saltak tekket med takstein og at bebyggelsen skal ha lik takvinkel. Bestemmelsene til planen sier opprinnelig at tillatt bebygget areal, BYA = 25 % av netto tomt for de to sørøstre tomtene, BF 4. Det ble pga. ønske fra tiltakshaver om å oppføre to lave bygninger med stor grunnflate, fremmet en mindre vesentlig reguleringsendring hvor tillatt bebygd areal ble øket til 30 %. Dette ble godkjent av plan- og miljøutvalget på møte 17.10.2006.

Tomten er på ca 960 m² og med 30 % utnytting kan det oppføres 288 m² bebyggelse på tomten. Eiendommen er seksjoner i to likeverdige boligseksjoner og tillatt bebyggelse bør fordeles likt på seksjonen hvis det ikke foreligger avtale om annen fordeling. En seksjon kan dermed bebygges med 144 m² og eksisterende bebyggelse utgjør 144 m² og med bod 150 m².

Eksisterende bebyggelse:

Bolighuset utgjør totalt 226,64 m², dvs 19,1 x 12,3 - 2 x (1,1 x 3,8). De to garasjene utgjør 7x 3,5 + 3 x 2,1 = 30,8 m² x 2 stk, dvs 61,6 m². Totalt samlet bruksareal uten bod er dermed 288 m².

Det nye tilbygget er på 14,5 m² og fører til 164,5 m² BYA bebygd areal på denne seksjonen, dvs med ett grunnareal på 480 m² til boligseksjon, blir utnyttningen ca 34,3 %.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger samtykke fra alle naboene.

Vurdering:

Tiltakshaver har helsemessig liten mulighet for å ferdes utendørs, men ønsker å være så mye ute som mulig. Hver gang det regner må vannet på terrasses fjernes før de kan gå ut. Dette anses å være en tilstrekkelig begrunnelse for at det kan gis dispensasjon fra tillatt bebygget areal. Ett takoverbygg vil gi en større oppholdssone utendørs.

Takoverbygget bygges under eksisterende tak og er noe gjennomsliktig for å gi mer lys. Lett-taket anses ikke å bli en del av bolighuset, men en mer selvstendig del og dermed kan tillates uten takstein og med annen takvinkel.

I forbindelse med tiltaket gjøres oppmerksom på følgende:

Hver boenhet er utført som egen branncelle og bygget med sikkerhet mot spredning av brann og røyk mellom boenhetene. Skillekonstruksjonene er utført som branncellebegrensende konstruksjon med brannmotstand minst EI-30, som bla er ført helt ut i gesimset. En levegg eller utkraget bygningsdel utført med brannmotstand vil kunne forhindre spredning av brann. Tiltaket må ikke svekke bygningen brannmotstand og hvis mulig bør dette forbedres ved bruk av branntrygge materialer.

Plan- og bygningsloven sier i § 29 1-2 at ethvert tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming og en god visuell kvalitet både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tiltaket er innenfor det plan- og bygningslovens § 20-2 tillater kan ivaretas av tiltakshaver. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest når arbeidet er ferdig utført. Kommunen utsteder ferdigattest.

Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

Faktura for byggesaksgebyr ettersendes.

Vedlegg:

Søknad om tiltak med beskrivelse datert 05.09.2012.
Tegninger av tiltaket
Oversiktskart i 1:2000.