

Lindås Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 03.12.2019

Dispensasjonssøknad oppføring av bustadhus - gbnr. 236/20

Tiltaket og plangrunnlaget

Eigedomen er i dag bebygd med løe / uthus som vert nytta til lagring, det er etablert lovleg tilkomst frå offentleg veg til eigedomen etter STV si anvisning. Eigar ynskjer no å ta eigedomen i bruk til det den opprinnelig var tenkt til når skyldskifte vart gjort og byggje bustad på den.

Eigedommen er 2051,9m² stor og tiltaket legg opp til ei utnytting på ca 15% inkludert overbygde areal og parkering.

Eksisterande løe / uthus på eigedomen er planlagt inn som del av tunet og skal vera i fortsatt bruk for eigedomen. Endeleg situasjonsplan vil bli korrigert i forhold til ukast vedlagt her med tanke på plassering av parkeringsareal.

Det er svært viktig for tiltakshavar at bustaden skal ha eit bærekraftig fotavtrykk, og at heile gjennomføringa både med tanke på plassering, terrenginngrep, konstruksjonsteknikk og framtidig drift har dette som gjennomgåande fokus. Blant anna vil bustaden ha ulike nivå tilpassa terrenget slik at ein unngår skyting og varige terrenginnprep, ein vil prosjektera og byggja bustaden som passivhus i massiv tre med tanke på miljøet og ein vil sjå på moglegheita for å sikra sjølvforsyning av energibehovet gjennom ulike tekniske løysingar for gjenvinning og produksjon av energi.

I tillegg til dette vil ein tilretteleggja deler av eigedomen til dyrking slik situasjonsplanen viser for å ta bærekraftsperspektivet med seg vidare inn i sjølve «livet» på eigedomen og ikkje berre i bygningen isolert sett. Det er her planlagt «sjølvbergande landbruksdrift» på eigedomen som del av målet i prosjektet.

For tilrettelegging på best mogleg måte i forhold til alle desse perspektiva er det nytta arkitekt under planleggingsfasen, plassering, utforming og gjennomføring er viktig for tiltakshavar og det er lagt ein god del ressursar i dette.

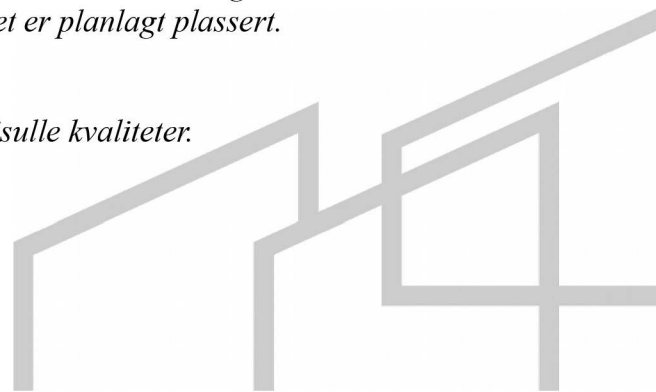
Arkitekten sine kommentarar til prosjektet er saksa inn her:

Prosjektopplysninger

Tiltaket omfattar oppføring av enebolig med garasje på Askvik i LNF område. Tiltaket befinner seg på eiende tomt, med i hovudsak bratt skrånende terreng øst/ sør-øst. Tomten har noen mindre flatere partier, hvor huset er planlagt plassert.

Arkitektur

Det refereres til plan og bygningsloven § 29-2. Visuelle kvaliteter.



Tomten befinner seg i et område med spredt bebyggelse hvor utbygging har foregått over et lengre tidsrom og derfor har et stort mangfold av arkitektoniske stiler uttrykk og fargepalett.

Bebyggelse er preget av trehusbebyggelse. Tomten består i dag av en liten gresslette som omkranses av mye vegetasjon, i hovedsak bjørk og furu. Gressletten blir eiendommens senter og bebyggelsen vil omkranses denne. Skogen rundt vil bli tynnet (ikke ryddet) slik at lysinnslipp og noe utsikt etableres. Boligen vil ligge delvis «gjemt» i skogen, sett fra sjøen

Plasering

Tiltaket planlegges oppført i en etasje med gesimshøyde på ca 4m og relativt flatt pulttak. Det etterstrebes minimale terrenginngrep, planet går over flere nivåer og følger seg etter eksisterende terreng/ grunnfjell. Det er en arkitektonisk målsetting at tiltaket skal tilpasses og følge landskapet og at det skal etterlate et minimalt visuelt avtrykk sett fra sjø. Bygget er plassert på en liten rygg i minimumsavstand til grense (4m), dette er den delen av tomten hvor det er skinnest jord og terrenget er her relativt flatt. Dette for at kvalitetene på tomten ellers blir ivare tatt best mulig. Det er et ønske om å kunne dyrkebær og grønnsaker etc til eget bruk, og huset blir plassert slik at de områdene som lett kan opparbeides til dette blir bevart

Uttrykk i materialer

Det ønskes ubehandlet trekledning, sammen med natursteinsmurer og glass i fasader. Dette vil få en patina som blander seg med omkringliggende vegetasjon, berg etc. Det blir vurdert å sedumsbeplante taket for ytterligere å minimere det visuelle inntrykket sett fra veien, liggende over tomten et stykke i bakkant. Her er man avhengig av teknisk gode løsninger som gir varighet over tid. Endelig avgjørelse er derfor ikke tatt men vurdering og utredning pågår.

Energi

Grunnet et sterkt ønske om fremtidsrettet og bærekraftig byggemetode, er huset tenkt oppført i massivtre som passivhus. Store vindusflater vil sikre godt naturlig lysinnslipp til hele huset. Det vil med god margin ivareta gjeldende energikrav angitt i kapittel 14 i teknisk forskrift. Det vil være et stort fokus på miljøvennlige og robuste materialer i alle byggets bestanddeler med lavest mulig CO₂-avtrykk både til oppføring, drift og vedlikehold.

Parkering

Det planlegges for fire biloppstillingsplasser på tomten, hvor to blir i garasje. Disse er plassert rett innenfor tomtegrense ved innkjørsel for å bevare så mye som mulig av tomten til hage og dyrkbare flater. Det etableres gangstier for videre bevegelse på tomten

Utnyttelse

Det planlegges et nøkternt hus i overkant av 200m². Dette sammen med overbygde terrasser/ svalganger og 4 biloppstillingsplasser på tilsammen ca 100m² utgjør utnyttelsesgrad på ca 15%

Vedlagte tegninger er å anse som midlertidige.
Spesifikke tegninger for tiltaket leveres ved evt. rammesøknad.



Søknad om dispensasjon frå byggeforbode langs sjø og vassdrag § 1-8

Byggeforbodet skal sikra og ivareta allemhetens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.



Slik vi vurderer tiltaket her vil ein ikkje komma i konflikt med hensynet bak bestemmelsen.

Teikning og plassering har hatt stort fokus på tilpassing i terrenget for å redusere fjernverknaden sett frå sjå.

Vedlagt bilde Q1- Perspektiv frå sjø viser dette.

Avstand frå tomtegrense til sjø er ca. 35 meter medan det frå sjølve

bygningen er ca. 50 meter. På denne avstanden er det heile 25 meter høgdeforskjell og tett vegetasjon – med andre ord kan det etter vår vurdering ikkje sjåast som funksjonell strandsone med tanke på det bratte og kuperte terrenget.

Det er ikkje tilkomst frå sjøsida som bilde viser og vår vurdering er difor at tiltaket ikkje medfører nedbygging eller legg beslag på strandsonen på nokon måte medan gjennomføring av tiltaket legg til rette for å ta eigeiendommen i bruk på ein berekraftig og framtidretta måte samstundes som ein sikrar busetting i området og bruk av heile kommunen på ein god måte.

Når det gjeld avløp i ei eventuell byggesak er dette ikkje avklart foreløpig. Tiltakshavar ynskjer ikkje utslepp til sjø av miljøhensyn og ein jobbar med utredning av energibesparande vakumløsning for handtering av avløpet.

Vatn er tenkt sikra via borehol, det er innhenta uttale på dette frå brønnborar som reknar det som sikkert å finna tilfredstillande mengde og kvalitet på drikkevatt for eigeiendommen.

Ved å gje dispensasjon bidreg ein til at eigeiendommen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigeiendom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk i motsetning til dagens situasjon der eigeiendommen ligg «brakk». På denne måten sikrar ein også ivaretaking av kulturlandskapet. Vår vurdering er at fordelane her er klart større enn ulempene.



Søknad om dispensasjon frå rettsverknad av kommuneplanen § 11-6

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».



Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

Det vert søkt om dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å etablera seg på staden, sikra seg tilhørighet til heimagarden samt eit spesifikt ynskje om å bu på ein berekraftig måte. Pr i dag er det liten eller ingen bustader til sals med dei bærekraftige og miljømessige løysingane tiltakshaver så sterkt ynskjer seg - skal ein få til dette må ein gjennomføra prosjektet sjølv.

Det er foreløpig kostnadskreivande og gjennomføre ei slik utbygging med nye og delvis uferdige løysingar men dersom ein kan gjera det på ein eigedom som allereie ligg i familien og ein kan «komma rimelig til» vil det kunna la seg gjennomføra likevel. Eigedommen er i dag eigd av far til tiltakshavar men vil bli overført til ho dersom tiltaket let seg gjennomføra.

Tiltaket vil medføra marginalt med terrenginngrep, det er heilt konkret planlagt slik som tidlegare omtalt. Som situasjonsplan viser er plassering tenkt på eit relativt flatt området og bygningen er deretter innretta med 3 ulike nivå basert på terrenget.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet all den tid tomta allereie er skilt ut og bebygd. Eigedommen er privatisert og tiltaket medfører ingen endring på dette. Plassering er gjort rett avstand til nabogrense og medfører ingen negativ verknad på landbruk eller fritidsinteresser korkje i byggjeperioden eller etterpå. Eigedommen har tilkomstveg i dag slik at utvida bruk av denne ikkje legg beslag på eller medfører nedbygging av nytt areal.



Som tidlegare nemnt vil ein ved å gje dispensasjon bidra til at eigedomen igjen vert tatt i bruk som landbrukseigedom i forbindelse med planlagt sjølvbergingsjordbruk, i motsetning til dagens situasjon der eigedomen ligg «brakk» og gror igjen. På denne måten sikrar ein ivaretaking av kulturlandskapet og ivaretaking av eigedomen sine resursar.

Tomta er skilt ut og bebygd samt tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, vatn er som nemnt tenkt løyst ved borehol og avløp gjennom energibesparande vakumløsning. Det er derfor ikkje tale om korkje ny frådelling og / eller nye terrenginngrep av nemneverdig karakter i denne saka. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker.

Vår samla vurdering er også her at fordelane her er klart større enn ulempene.

Oppsummering

Tiltaket er godt tilrettelagt og har ein unik berekraftig profil som ikkje let seg «kjøpa» på den frie marknaden pr. i dag og det vert spanande og følgje dette tidsriktige prosjektet. Tiltaket er planlagt med svært skånsame terrenginngrep og ein godt tilpassa profil som gjer liten eller ingen fjernverknad.

Ingen landbruks eller fritidsinteresser vert bygd ned som følgje av tiltaket og ein tek i bruk ein eigedom som i si tid var skilt ut med dette som formål.

Til slutt kan nemnast at tiltakshavar sin noverande bustadeigedom vert direkte berørt av ombygginga som er planlagt av fylkesvegen på Ostereidet ved av heile 23% av den vert omgjort / disponert til veg. Dette vil i stor grad rasere eksisterande bumiljø for tiltakshavar og ho ser ingen anna moglegheit en å gå i gang med realisering av dette prosjektet for å sikre seg eit bumiljø i tråd med eigen miljøkrav som også er i tråd med samfunnet sine bærekraftsmål.

Vår vurdering er som nemnt etter ei samla vurdering at hensynet bak bestemmelsane ikkje vert vesentleg tilsidesett og vidare at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.

Med vennlig helsing
Kålås Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Daglig leder

Vedlegg:

- D1 - Situasjonsskart
- E1-E7 - Tegninger
- Q1 - Perspektiv frå sjø

