

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 16.04.2014

Tiltak på eiendom med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjotøyvegen 104 – Lindås kommune

Søknad om dispensasjon for planlagt tiltak i LNF - område – §11-7, pkt. nr.5 i Plan –og bygningsloven / «Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023»

På vegne av tiltakshavere, Gurly og John Steinar Sandal, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §11-7 / kommuneplanens arealdel i forbindelse med planlagt tiltak i «Landbruks, natur -og friluftsområde» (LNF).

Tiltaket gjelder tilbygg til – og opprusting av eksisterende fritidsbolig. Bakgrunn for tiltaket er ønske om utvidet bruk av fritidsboligen, både i forhold til forlenget sesong og kapasitet. Det etableres nytt soverom i 1.etasje, samt flere sengeplasser på loft. I tillegg ønsker man å bedre de sanitære forholdene med dusj/WC. Den bygningstekniske tilstanden på yttervegger/tak er såpass dårlig enkelte steder at omfattende utbedring/reparasjonsarbeid må påregnes uavhengig av selve tilbygget. For takkonstruksjonen ser man for seg en utskifting av dårlig/skadet materiale, mens deler av taket som er i god nok stand beholdes som det er. Taktekkingen skiftes på hele taket, slik at gammelt og nytt får samme overflate/uttrykk. Det er ikke snakk om å endre mønehøyde eller takvinkel i forhold til dagens situasjon.

Hensyn til gjeldende lovverk

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor landbruks, natur -og friluftsområde (LNF). Formålet med begrensninger i forhold til tiltak i LNF-områder er å ivareta landbruksinteresser / kulturlandskapet og hindre oppstykkning av sammenhengende landskapstrekk – både i forhold til naturlandskap og i forhold til dyrket og dyrkbar jord. Tiltak skal heller ikke være til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-området.

Plan –og bygningsloven åpner for at det kan gis dispensasjon for tiltak innenfor LNF-områder, dersom tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for hensyn som omfattes av LNF-formålet, og dersom fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Tiltaket har etter vår mening liten - eller ingen negativ innvirkning på formålet med å legge begrensninger på tiltak i LNF-områder. Fritidsboligen er i bruk i dag, og selve tilbygget som søknaden i hovedsak dreier seg om vil i stor grad erstatte et tidligere utført tilbygg i retning mot vest/sjøsidan. Det gamle tilbygget er i dårlig teknisk forfatning, og vi mener at omsøkt tiltak vil rydde opp i –og bedre den visuelle kvaliteten på fritidsboligen generelt sett.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Fritidsboligen har vært bygget om og utbedret ved flere anledninger. Dette er medvirkende faktorer til at bygningens opprinnelige karakter er endret, og at planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Eiendommen var opprinnelig et gårdsbruk med våningshus, driftsbygning og tilhørende uthus (inkl.bolig oppført på festet del av eiendommen). Etter at

gårdsdriften i sin tid opphørte, har eiendommen vært brukt til fritidsformål. Vi kan derfor ikke se at omsøkt endring vil få negativ konsekvens for naturlandskap eller i forhold til dyrket og dyrkbar jord.

Det er allerede godkjent og gjennomført renseanlegg og innlagt vann på eiendommen. Med dette skulle forholdene ligge til rette for etablering av dusj/WC i fritidsboligen. Resterende del av tiltaket gjelder generelt reparasjonsarbeid. Omsøkt tiltak vil ikke endre forhold omkring allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-området utover eksisterende situasjon.

Hensikten med tiltaket er primært å gi eiendommen en utvidet brukskvalitet ved en generell oppgradering av fritidsboligen. Eiendommen har vært i samme familie i flere generasjoner, og tiltakshaver ønsker å videreføre denne «tradisjonen». Ved å tilrettelegge for økt bruk, vil man også lettere kunne holde eiendom og bygningsmasse ved like på en god måte.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknaden kan behandles.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshavere

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 16.04.2014

Tiltak på eiendom med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjotøyvegen 104 – Lindås kommune

Søknad om dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters belte langs sjø – Pbl § 1-8

På vegne av tiltakshaver, Gurly og John Steinar Sandal, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjotøyvegen 104 i Lindås kommune.

Tiltaket gjelder tilbygg til – og opprusting av eksisterende fritidsbolig. Bakgrunn for tiltaket er ønske om utvidet bruk av fritidsboligen, både i forhold til forlenget sesong og kapasitet. Det etableres nytt soverom i 1.etasje, samt flere sengeplasser på loft. I tillegg ønsker man å bedre de sanitære forholdene med dusj/WC. Den bygningstekniske tilstanden på yttervegger/tak er såpass dårlig enkelte steder at omfattende utbedring/reparasjonsarbeid må påregnes uavhengig av selve tilbygget. For takkonstruksjonen ser man for seg en utskifting av dårlig/skadet materiale, mens deler av taket som er i god nok stand beholdes som det er. Taktekkingen skiftes på hele taket, slik at gammelt og nytt får samme overflate/uttrykk. Det er ikke snakk om å endre mønehøyde eller takvinkel i forhold til dagens situasjon.

All eksisterende bygningsmasse på eiendommen ligger innenfor 100-meters belte langs sjø. Planlagt tiltak på selve fritidsboligen vil på det nærmeste ligge ca. 43 meter fra sjølinjen (målt på basiskart).

Eiendommen ligger i LNF-område.

Hensyn til gjeldende lovverk

I Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», står det bl.a. at; «*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur –og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*».

Tiltaket har etter vår mening liten - eller ingen negativ innvirkning på intensjonene ved § 1-8 i Plan –og Bygningsloven. Fritidsboligen er i bruk i dag, og selve tilbygget som søknaden i hovedsak dreier seg om vil i stor grad erstatte et tidligere utført tilbygg i retning mot vest/sjøsiden. Det gamle tilbygget er i dårlig teknisk forfatning, og vi mener at omsøkt tiltak vil rydde opp i –og bedre den visuelle kvaliteten på fritidsboligen generelt sett. Tiltaket medfører kun en marginal endring i avstand til sjø, hvor nærmeste fasadeliv vil ligge ca. 1,40m nærmere sjø enn eksisterende situasjon. Det er allerede godkjent og gjennomført renseanlegg og innlagt vann på eiendommen. Med dette skulle forholdene ligge til rette for etablering av dusj/WC i fritidsboligen. Resterende del av tiltaket gjelder generelt reparasjonsarbeid.

Etter vår mening vil ikke dette tiltaket få negative konsekvenser for natur –og kulturmiljøet i området. Ved å bedre forholdene ved fritidsboligen, vil man samtidig legge til rette for en utvidet bruk av eiendommen og man vil dermed også lettere kunne ivareta vedlikehold av

bygning og eiendom på en god måte. Eiendommen brukes i sin helhet til fritidsformål.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Fritidsboligen har vært bygget om og utbedret ved flere anledninger. Dette er medvirkende faktorer til at bygningens opprinnelige karakter er endret, og at planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Vi kan heller ikke se at omsøkt endring vil få konsekvenser for friluftsliv, landskap eller allmenne interesser utover den eksisterende situasjonen.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknaden kan behandles.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshavere

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 16.04.2014

Tiltak på eiendom med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjotøyvegen 104 – Lindås kommune

Søknad om dispensasjon fra «*Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023*», §2.21

På vegne av tiltakshavere, Gurly og John Steinar Sandal, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel §2.21 i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder tilbygg til – og opprusting av eksisterende fritidsbolig. Bakgrunn for tiltaket er ønske om utvidet bruk av fritidsboligen, både i forhold til forlenget sesong og kapasitet. Det etableres nytt soverom i 1.etasje, samt flere sengeplasser på loft. I tillegg ønsker man å bedre de sanitære forholdene med dusj/WC. Den bygningstekniske tilstanden på yttervegger/tak er såpass dårlig enkelte steder at omfattende utbedring/repasjonsarbeid må påregnes uavhengig av selve tilbygget. For takkonstruksjonen ser man for seg en utskifting av dårlig/skadet materiale, mens deler av taket som er i god nok stand beholdes som det er. Taktekkingen skiftes på hele taket, slik at gammelt og nytt får samme overflate/uttrykk. Det er ikke snakk om å endre mønehøyde eller takvinkel i forhold til dagens situasjon.

Tilbygget som nå søkes gjennomført er beskjedent i omfang/areal, og det er tatt hensyn til eksisterende skala/materialbruk i planleggingen av tiltaket. Fritidsboligen har vært bygget om og utbedret ved flere anledninger. Dette er medvirkende faktorer til at bygningens opprinnelige karakter er endret, og at planlagt tiltak etter vår mening således ikke forringer eiendommens autensitet. Eiendommen var opprinnelig et gårdsbruk med våningshus, driftsbygning og tilhørende uthus (inkl.bolig oppført på festet del av eiendommen). Etter at gårdsdriften i sin tid opphørte, har eiendommen vært brukt til fritidsformål.

Hensyn til gjeldende lovverk

Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023:

§2.21

«Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter Pbl §20-2 bokstav a på eksisterande fritidseigedomar når samla utbygging er innanfor dei grensene som er fastsett nedanfor. Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 120m². Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngår likevel i BYA. Maksimal gesimshøgde er 6,0m. Maksimal mønehøgde er 9,0m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Det vert opna for tilleggsareal opptil 200m² etter Pbl §20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og tomtene ikkje overstig 1,5 dekar. Heimel: Pbl §11-10 nr.1»

§2.22

«Tilleggsareal bør samanføyast med hovudeigedomen. Tilleggsareal til eigedomar som er bygd på, reknast som bygd eigedom i samband med søknad om mindre tiltak etter punkt 2.21».

Eiendommen har et samlet areal på i overkant av 28,5 daa (målt på kart). Eksisterende fritidsbolig har et samlet areal BRA = 101,2 kvm. Oppgitt areal omfatter kjeller og 1.etasje med tilhørende utebod. I tillegg har loftsetasjen et gulvareal på 46,5 kvm (ikke målbart da innvendig etasjehøyde på loft er under 1,90m).

Planlagt tiltak får et samlet areal BRA = 141 kvm. Oppgitt areal omfatter kjeller og 1.etasje med tilhørende utebod. I tillegg får loftsetasjen et gulvareal på 68,5 kvm (ikke målbart da innvendig etasjehøyde på loft er under 1,90m).

Den aktuelle eiendommen er stor (ca. 28,5 daa), og begrenses dermed ikke av krav stilt til maks. bebygd areal (BYA). Det er i kommuneplanen også satt krav til at fritidsboliger ikke skal ha større bruksareal enn BRA = 120 kvm. Dette gjelder sum av selve fritidsboligen, tilhørende uthus mm. Da tiltaket i seg selv overstiger BRA på 120 kvm (kjeller + hoved-/1.etasje), er resterende bygningsmasse på eiendommen ikke målt opp.

Gjennomføring av tiltaket er altså avhengig av dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel (planbestemmelser) for arealbruk.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknaden kan behandles.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshavere

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen