



**Lindås Kommune
Byggesak**

HJELMÅS, 12.01.2017

**Søknad dispensasjon frå kommuneplanens § 1.1 krav til reguleringsplan
og frå PBL § 1.8 byggjegrænse mot sjø og vassdrag for gbnr. 196/53**

Tiltaket og plangrunnlag

Ein søker dispensasjon på vegne av eigar og tiltakshavar Gro Hammerstad og Erik Bauge som i dag bur i Feråsen 43, 5253 Sandsli.



Tomta ligg i Øvre Hillesvåg på 5915 Hjelmås og er i dag bebygd med ein fritidsbustad av eldre dato. Tiltakshavar ynskjer å erstatte denne med ein nyoppført bustad.

Saka har vore omsøkt før i 2 ulike saker. Siste sak var dykkar saknr. 16/253

Med bakgrunn i manglar i søknaden, som ansvarleg søker ikkje retta opp, vart saka avvist og slik vi oppfattar det aldri realitetsbehandla fult ut.

No er ansvarleg søker bytta ut med oss, og vi skal prøve å hjelpa tiltakshavar med å få naudsynte godkjenningar på plass slik at dei kan realisera draumen sin.

Bilde viser den omtalte tomten med eksisterande bygg – 196/53

Tomta ligg i eit etablert området som stort sett er bygd med einebustader og tomannsbustader. Det er tilrettelagt for infrastruktur og tiltakshavar har alle rettar til veg, vatn og avløp for eigedommen. Teknisk drift har muntleg stilt seg positiv til utvida bruk av avkjøringa til offentleg veg.



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Eigedomen er i dag bygde med ein fritidsbustad som strekkjer seg over 2 plan og framstår som forfallen. Det er vurdert som lite hensiktsmessig å rehabilitera den for å oppnå dagens standard, det vil i så fall krevja full ombygging og rehabilitering.



Flyfoto av eigedomen



Bilde av eksisterande bygg

Det er tiltakshavar sitt ynskje å byggja einebustad på tomten og teikningar av planlagt bygg er vedlagt her. Tiltakshavar har familieband til staden og vil no tilretteleggja for alderdomen ved å byggja ein bustad som går over eit plan og som krev minimalt med vedlikehald.

Tiltaket er i dag i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til bustad, og eit kvart tiltak i forbindelse med rehabilitering og utviding vil såleis vera i strid med arealformålet. Eit nytt tiltak vil derimot vera i tråd med arealformålet i planen, men krev dispensasjon frå plankravet.

Ein søker med dette om dispensasjon frå kommuneplanens § 1.1 Krav til reguleringsplan og frå PBL § 1.8 byggjegrense mot vassdrag.

Plankravet skal sikra at infrastruktur vert ivaretatt på ein god måte, og at nye tiltak vert tilrettelagt på ein god måte for framtida samt at arealbruken av eit området vert effektivt og godt tilrettelagt.

Omsynet bak byggeforbodet mot sjø og vassdrag er hensynet til natur og fritidsinteresser, og å sikra tilgang til sjø / vatn for offentlegheita. Det vil vera uheldig

Kålås & Sonn
BYGGEVAREHANDEL



MESTERHUS
– det blir som avtalt

om ein tilet tiltak som bidrar til stor privatisering av naturområder. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og det særskilt i 100-metersbelte.

Dispensasjon frå reguleringsplankravet i kommuneplanen § 1.1

Ein reguleringsplan skal ivareta infrastruktur som veg, vatn og avløp. Den skal i tillegg ivareta omsynet og forholdet til anna bebyggelse og heilskapen i eit området.

I denne saka er infrastruktur som veg, vatn og avløp i stor grad tilrettelagt og det trengst såleis ikkje nye inngrep og / eller planlegging omkring dette for eit enkelt tiltak. Alle rettigheter er på plass med tanke på veg, vatn og avløp. Alle den tid det er tale om ei enkel bueining vil det relativt sett være svært liten trafikkbelastning som følg av tiltaket, og teknisk drift har uttala seg positivt til utvida bruk av avkøyring.

Det ligg noko areal i området, som potensielt kan vera aktuell for framtidig utbygging og såleis kan reguleringsplan vera aktuell. Eigedomen grensar til noko av dette arealet. Etter å ha studert kartet, og gjort nokre tenkte plasseringar av bustader i ei eventuell utbygging ser me ikkje at oppføring av bustad på denne eigedomen vil vera til særleg hinder for vidare utbygging i framtida.

Det potensielle området er vist på vedlagte kart D-2 med integning av mogleg plassering av bygg. Dett er sjølvsagt kun eit tenkt forenkla scenario, men det kan uansett underbyggja at området fint kan utnyttast sjølv om denne eigedomen er bebygd. Ved å tilpassa plasseringa som vist i situasjonsplan D-1 vil største delen av eigedomen framleis vera «fri».



Utklipp frå situasjonsplan



Utklipp frå «tenkt» områdeutnytting

Kålås & Sonnevold
BYGGEVAREHANDEL



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Tilkomsten til eigedomen kjem inn på sør-vest sida og denne tilkomstvegen vil kunna brukast som ein framtidig veg om det skulle bli aktuelt, eventuelt i kombinasjon med ein veg som kjem inn på nord sida av det ledige arealet. Ved plassering av tiltaket mot nord-vest på eigedomen vil ein ta hensyn til ei eventuell utviding av denne vegen i framtida, og såleis ikkje vera til hinder for det at den seinare kan førast vidare forbi eigedomen og inn på 196/15. Det vil i så fall kunn føra med seg ei flytting av parkeringsplassane til 196/53 dersom det skulle bli aktuelt.

Vidare vil plasseringa av bygget mot nord-vest på eigedom sikra at ein tek i bruk kun ca halve eigedomen, resten vil kunna inngå i ein framtidig plan ved at ein eventuelt legg om på parkeringsplassen. På denne måten tilrettelegg ein tiltaket best mogleg i forhold til kva areal ein båndlegg, og det er rom for tilrettelegging og utbygging på alle sider av det ferdige tiltaket i framtida.

Tiltakshavar har nådd ein viss alder, og tiltaket her er eit ynskje om å tilretteleggja for alderdomen på ein god måte ved å samla alle funksjonar på eit plan, byggja med materialar som gjev minimalt med vedlikehald og tilretteleggja utearealet. På sikt vil dette bidra til eit lengre liv i eigen bustad og soleis bidra positivt til å nå eit samfunns mål. Fritidsbustaden som står der i dag går over 2 etasjar og krev stor tilrettelegging for å verta hensiktsmessig for framtida. Dette er vurdert som lite ønskjeleg og lite økonomisk.

I og med at eigedomen i dag er bebygd og godkjent som fritidsbustad, medan den i kommuneplanen er avsett til bustad, er eigar avhengig av dispensasjon for å utvikle og ivareta eigedomen utan å utarbeide ein reguleringsplan for området.

Ein reguleringsplan er svært kostnads- og tidskrevande og framstår for oss som unødvendig i ei einskild sak som dette. Det er, som tidlegare beskrive, fult mogleg og ivareta dei krav ein reguleringsplan skal ivareta gjennom byggesaka.

Det har siste året vore utført det som etter vår meining er større tiltak på andre eigedomar i området, og me meiner at likhetsprinsippet og må kunna tilleggast vekt.

Med bakgrunn i dette er det etter vår meining grunnlag for å gje dispensasjon.

Dispensasjon frå PBL § 1.8 – Forbod mot tiltak lang sjø og vassdrag

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

Tiltaket vil bli plassert ca 90-95 meter frå vatnet, og det er svært lite som kjem i konflikt med byggegrensa. Arealet mellom eigedomen og vatnet er lite, om i det heile, nytta som fritidsareal og er på ein del parti svært kupert. Det er eit ganske bratt fall i

Kålås & Sonnevold
BYGGEVAREHANDEL



MESTERHUS
– det blir som avtalt

terrenget siste delen ned mot vatnet som gjer tilkomsten til vatn vanskeleg og gjer området lite eigne som rekreasjonsområdet.

Eigedomen er i dag allereie bebygd, og me kan ikkje sjå at tiltaket det her er søkt om bidrar til ytterlegare privatisering av området.

Ein viser elles til dei moment ein har påpeikt over som grunnlag for dispensasjon.

Med meiner hensynet bak regelen ikkje vert tilsidesett, og at ulempene er få om nokon. Med bakgrunn i det meiner me det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Oppsummering

Tiltaket er tenkt at skal erstatta eksisterande fritidsbustad og er i tråd med arealformålet sett i kommuneplanen. Det vil tilretteleggja på ein god måte for alderdomen til tiltakshavar, og bidra til at eigedomen vert tatt i bruk og utvikla framfor at den vert ståande til forfall.

Infrastruktur er utbygd i området, og eigedomen har naudsynte rettar for å ta den i bruk både når det gjeld veg, vatn og avløp.

Etter vårt syn både kan og vil ein tilpassa tiltaket slik at det ikkje er til hinder for vidare utvikling av området, og ein båndlegg ikkje meir areal en det ein må. Det vil ikkje bidra til privatisering av området, eller verka negativt på fritidsinteresser slik vi vurderer det.

Slik vi ser det vil heller ikkje ein dispensasjon i denne saka kunna skapa uheldig presedens. Eigedomens plassering og tilpassing av tiltaket si plassering både kan og vil verta utført på ein slik måte at det vil ikkje vera like aktuelt og mogleg å få det til på andre eigedomar. I dette tilfelle er og eigedomen frådelt og bebygd. I tillegg er det slik at eigedomen i dag er i strid med arealformålet, og tiltakshavar har svært begrensa både moglegheit og interesse av å utvida og tilpassa fritidsbustaden i eit området som er tenkt vidare utbygd med bustad. Ved å tillate tiltaket vil ein få «retta» dette slik at ein er i tråd med overordna plan, og det vert meir fornuftig og langsiktig riktig for tiltakshavar å bruka midlar på opparbeiding av bustad på eigedomen.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

Kålås & Sønn
BYGGEVAREHANDEL