



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Lindås Kommune
Byggesak

HJELMÅS, 19.03.2017

Søknad dispensasjon frå rettsverknaden av kommuneplanen og frå kommuneplanens krav til reguleringsplan for gbnr. 132/30

Tiltaket og plangrunnlag

Ein søker dispensasjon på vegne av eigar Jan Helge Alvær – Soltveitvegen 62– 5911 Alversund. Tiltakshavar eig og bur i dag på naboeigedomen 132/39.

Tomta det er tale om er i kommunedelplan Alverstraumen definert som LNF området, men grensar til areal som er avsett til bustad. Altså ligg det heil i ytterkanten av bustadformålet. Tomta er bebygd med ei hytte som har stått ubrukt i mange år. Den framstår i dag som forfallen og utgjør etter kvart ein risiko for andre då ein fryktar at den skal dette ned. Deler av hytta har tiltakshavar måtta rive for å ivareta sikkerheiten.



Tiltakshavar ser det som naudsynt å foreta seg noko med eigedomen, og ser det som naturleg at det vert bygd bustad der. Det synes ikkje naturleg at den skal nyttast som fritidseigedom, og den korkje er eller vil bli nytta som landbruksareal nokon gong.

Kartet viser den omtalte tomten.

Tiltakshavar er busett på tomten som ein grensar mot i sør.

Tomta ligg i eit etablert området som stort sett er bygd med einbustader. Det er tilrettelagt

for infrastruktur og tiltakshavar har alle rettar til veg, vatn og avløp for eigedomen. Tomta ligg på eit lite høgdedrag i forhold til vegen på øst sida. Som kartet viser er arealet omkransa av veger, kommuneveg mot øst som går over i Fjellsendevegen mot

Kålås & Sonnes
BYGGEVAREHANDEL

Sauvågen 83, 5915 Hjelmås, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

nord / vest. Det er også tilkomstveg for bustader på vestsida av eigedomen. Dette er også tilkomstvegen for tiltakshavar, og vil vera det for denne eigedomen. Skulle ein ikkje klara å få til ei løysing der ein nyttar eksisterande veg har eigedomen gjennom jordskifte rettighet til å kopla seg på Fjellsendevegen.

Det er utført påkobling til kommunalt vatn på 132/39 og ein tar sikte på at denne eigedomen også skal koplast på offentlig vatn. Offentleg avløp ligg relativt nær eigedomen og eit alternativ er å kopla seg på det, eit anna alternativ som vert vurdert er å etablere eit mini-reinseanlegg som i så fall vil inkludere 132/39 i tillegg.

I dag ligg tomta som ei delvis byggjegrop etter at tiltakshavar har gjort ein del arbeid for å få ein flatare og meir tilrettelagt tomt, samt at det var som tidlegare nemnt naudsynt å riva deler av hytta av sikkerheitsmessige årsaker. Vegen på vestsida har vore gjort nokre oppgraderingar med for å få ein meir tilfredsstillande stigning og kurvatur i den. Det er såleis begrensa med arbeid som skal til for å tilretteleggja tomten, og arealet slik det framstår i dag gjev ikkje inntrykk av å vera «urørt» mark, men framstår meir som ein delvis tilrettelagt tomt klar til vidare utvikling.



Det er tiltakshavar sitt ynskje å bygja eit arkitektonisk tradisjonelt bygg på tomten og samstundes tilretteleggja på ein måte som gjer at ein kan bu der over tid – og inn i alderdommen. Tiltakshavar er pensjonist og bustaden tiltakshavar nyttar i dag har inngang på nedre plan medan alle funksjonar som kjøkken, stove og toalett er i andre plan. Dette er ikkje ei god og tilrettelagt løysing for å bu der framover i tid, og det er eit poeng i seg sjølv å tilretteleggje for framtida no mens ein endå har helse og overskot til å få det gjort.

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

Kålås & Sonnes
BYGGEVAREHANDEL

Sauvågen 83, 5915 Hjelmås, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Ein søker vidare om dispensasjon frå kommuneplanens krav til reguleringsplan.

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til stor 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.

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.

Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse

I denne saka vert det blant anna søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om tilretteleggja for å bu i eigen bustad i så lang tid som mogleg. Dagens bruk av eigedomen er lite hensiktsmessig og treng endrast. Det er i tillegg vanskeleg å sjå for seg at eigedomen nokon gong vert brukt i samsvar med plankartet slik tilhøva er etter at Fjellsendevegen vart bygd.

Eigedomen er 1664m² stor og ligg omkransa av veg. Bebyggelsen i området er stort sett bustadformål og det er tilrettelagt med infrastruktur.



Bilda er tatt frå 139/30 og viser omkringliggende eigedomar. Bilda lengre framme viser vegane som omkransar eigedomen.

Kålås & Sonnes
BYGGEVAREHANDEL

Sauvågen 83, 5915 Hjelmås, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no

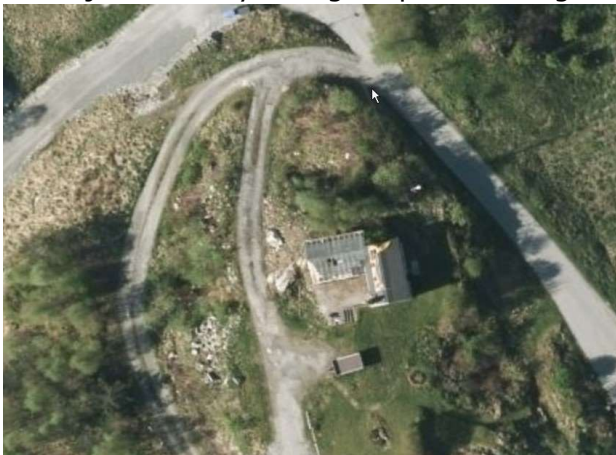


MESTERHUS

– det blir som avtalt

Slik eiegenomen ligg vil det etter vårt skjønne vera heilt usannsynleg at den vert tatt i bruk som landbruks eller fritidsareal. Den ligg «avbroten» frå anna areal grunna vegar som er bygd og er for liten til at den kan sjåast som eit sjølvstendig landbruks eller fritidsareal.

Den er bebygd med ei hytte i dag, og grensar mot bustad på ein slik måte at den i stor grad allereie er privatisert. Det å ta den i bruk som bustadeigedom vil ikkje bidra til ytterlegare privatisering



eller nedbygging av korkje eksisterande eller framtidig landbruksareal så langt vi klarar å sjå.

Til orientering så vert vegen som går midt over eiegenomen fjerna som del av tiltaket, og vegen i grensa på eiegenomen mot vest vert liggjande igjen som tilkomstveg.

Bustadbygging på eiegenomen vil bidra til fortetting og til at ein tar i bruk areal som elles vil liggja igjen ubrukt. Infrastruktur er lagt til rette, og det vil medføra lite behov for inngrep for å få dette på plass.

Det vil etter vår meining vera samfunnsmessig viktig og riktig, å bidra til at folk vert buande lenger i eigen bustad. Det er lett å sei at ein kan flytta og finna seg ein meir tilrettelagt bustad andre plassar men ein skal etter vårt syn samstundes ha forståing for den tilknytninga mange har til bustaden sin og området rundt. I dette tilfelle ser vi det som fult mogleg og naturleg å kunne ta i bruk denne eiegenomen for å ivareta begge desse behova utan at det går utover andre areal interesser.

Tiltaket vil ikkje medføra særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomte er bebygd og i stor grad tilrettelagt i dag.

Tomte ligg som nemnt omkransa av veg og er allereie i stor grad tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, det er derfor ikkje tale om oppretting av ny grunneigedom / eller nye omfattande terrenginngrep i denne saka. Med bakgrunn i det ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker. Etter vår syn oppfyller saka dei krav som må oppfyllast for å kunna gje dispensasjon.

Kålås & Sonnes
BYGGEVAREHANDEL



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Dispensasjon plankrav §1.1 i kommuneplanen

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. Tiltaket vil ikkje påverka korkje utsikt eller solforhold for nokon, og vil bidra til å få rydda opp på ein eigedom som i dag framstår som forfallen. Alle den tid det er tale om ein fritidsbustad som vert erstatta med bustad vil det relativt sett være svært liten auke i trafikkbelastning som følge av tiltaket. I og med at tomta er isolert og ligg «omkransa» av veger mot både øst, nord og vest ser ein ikkje at tiltaket skulle medføre uheldige konsekvensar for ei eventuell framtidig utbygging. Plasseringa av eigedomen gjer uansett, slik vi ser det, at den ikkje medfører begrensning for området som heilheit i ei eventuell framtidig utbygging.

Ein reguleringsplan er svært kostnads- og tidskrevande og framstår som unødvendig i ei einskild sak som dette. Det er fullt mogleg og ivareta dei krav ein reguleringsplan skal ivareta gjennom byggesaka.

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

Oppsummering

Tiltaket er tenkt på ein eigedom som i dag er bebygd med ei hytte, ligg omkransa av veg og i eit området som stort sett består av bustader. Tiltaket vil så langt vi klarar å sjå ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser. Arkitekturen vil verta utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk vert ivareteken.

Det vil bidra til fortetting og til at ein for tilrettelagt bustad for den «godt vaksne aldersgruppa». Infrastruktur er i stor grad opparbeid og det er begrensa terrenginngrep i forbindelse med tiltaket. Me kan ikkje sjå at dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens.

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