



**MESTERHUS**

– det blir som avtalt  
**B-1**

HJELMÅS, 27.02.2017

## **Søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanens arealdel**

### **Tiltaket og plangrunnlag**

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Huset er eit våningshus, men garden er ikkje driven av tiltakshavar sjølv pr. i dag og ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».

Tiltakshavar har familieband til bruket, og har overtatt garden frå familien for nokre år sidan. Tiltakshavar er forholdsvis ung og ynskjer å etablere seg permanent på plassen og skapa seg ein stad å bu for framtida. Pr. i dag er ikkje garden i drift, men dei driv med hest og er difor avhengig av arealet og driftsbyggingane. For å få eit meir teneleg kjøkken og eit penare ytre uttrykk på huset er det ønskjeleg å byggje på. Påbygget i gavl vil primært vera for å utvida kjøkkenet som i dag er lite og går i eit med stova, arealet som oppstår på loftet vil verta innreia som soverom. Det er vidare inntegna ei ark som utvidar stova, i 2 etasje vert det terrasse. Taket vil verta trekt ut over terrassen. Dette er gjort for å bryta fasaden og skapa eit tradisjonelt uttrykk på huset. Vår vurdering er at huset framstår med betre visuell kvalitet etter at tiltaket er utført.

Tiltaket vil utgjera ein auke på 30,9m BYA og eigedomen vil etter tiltaket ha ei utnyttning på marginale 0,06%.

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 gradvis større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv.

### **Moment til vurdering / begrunnelse**

I denne saka vert det søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å busetta seg i lag med sambuar og med tida etablere familie i området, og behovet for å gjera endringar på våningshuset slik at det vert ein tenleg bustad. Det er viktig for tiltakshavar å kunne busetje seg på garden permanent for å kunna driva med hest slik dei allereie gjer, og for å sikra at bygningsmassen på garden vert ivaretatt på ein god måte og ikkje vert ståande til «forfall». Sjølv om tiltakshavar ikkje driv marka på garden

**Kålås & Sonne**  
BYGGEVAREHANDEL



# MESTERHUS

*– det blir som avtalt*

sjølv i dag, er det naudsynt med eit jamleg vedlikehald av bygningsmassen, innmark og utmark på garden. Dette kan best utførast og følgjast opp når ein bur der.

Det vil samfunnsemessig vera svært viktig, og riktig, å bidra til busetting i distrikta. Kanskje spesielt i eit området med svært begrensa tilflytting slik som her. På den måten kan ein bidra til levande bygder og «bruk» av heile kommunen.

Tiltaket medfører ei marginal auke i BYA på eigedomen, og vil ikkje medføra behov for terreng-inngrep for tilrettelegging av infrastruktur. Påbygget vil bidra til at den visuelle kvaliteten på bustaden vert langt betre en i dag, og det medfører ingen endringar i antal bueiningar eller infrastruktur.

Tiltaket vil etter vår vurdering ikkje medføra nedbygging av landbruksareal eller bidra til privatisering av naturområdet.

## **Oppsummering**

Tiltaket vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser. Eigedomen har ein svært lav BYA og tiltaket medfører ingen endring i infrastruktur. Arkitekturen er utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk er ivareteken, og vil etter vårt syn bidra til at bustaden får i estetisk oppgradering.

Det vil bidra til busetjing i eit området kor det er av samfunsmessige interesser å bidra til å oppretthalda busetnaden, og sikra at nokon «ser etter» garden slik at den ikkje står til forfall. Me kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens.

Etter vår vurdering er fordelane klart større en ulempene, og det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennlig helsing

**Kålås & Sønn Byggevarehandel AS**

Lars Alvær Hagesæter  
Ansvarleg søkjar

**Kålås & Sønn**  
BYGGEVAREHANDEL