

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

14.07.2014

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel – riving av tidligere bolig, og oppføring av bolig i LNF-område – gbnr 155/10 Lindås Kommune.

Beskrivelse av tiltaket

Eiendommen med gbnr 155/10 i Lindås Kommune ligger på Vollom, nord for Seim. Eiendommens areal er 7508 m². Det står i dag en eldre boligbygning på eiendommen. Bygningen ble opprinnelig brukt som bolig, men har i senere tid blitt registrert som fritidsbolig, og ligger i et område som i arealdelen til Lindås kommune idag er definert som LNF-område.

Tiltakshaver ønsker oppført ny bolig på eiendommen. Se vedlagte tegninger som tydelig beskriver plassering og mål på ny bolig, samt at de beskriver hvordan ny situasjon med vei, vann og avløp er tenkt løst.

Med bakgrunn i ønske om å oppføre bolig på eiendommen søker tiltakshaver om dispensasjon fra bestemmelsen i arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune, der gbnr 155/10 er fastsatt som LNF-område jf. Pbl §19.

Begrunnelse for dispensasjon

Etter pbl §19.2 skal det foreligge begrunnelse for at det skal kunne gis dispensasjon:

Dispensasjon for oppføring av bolig på gbnr 155/10 har følgende positive effekter for allmenheten:

- Dispensasjon fører til opparbeiding av ny avkjørsel til gbnr 155/10 fra kommunalvei iht til dagens krav. Dette gir bedre trafiksikkerhet for eiere av gbnr 155/10 og 155/51 og øvrige beboere som bruker kommunalveien for å komme videre opp til bebyggelsen lenger oppe langs veien. Med ny plassering av veikryss og utvidede siktsoner iht vedlagt situasjonsplan reduseres sannsynligheten for møteulykker grunnet dårlig sikt. Slik situasjonen er i dag er det ikke mulig å kjøre av kommunalvei og inn mot gbnr 155/10 i en enkelt sving pga av for liten svingradius. Dette da man kommer fra øst. Svingen gjennomføres ved hjelp av å rygge tilbake, og gjennomføre svingen i «to omganger». Dette medfører farlige situasjoner for brukerne av kommunalveien idag.
- Ny plassering av veikryss fra kommunalvei og inn på gbnr 155/10 bedrer også veisituasjonen til gbnr 155/51 betraktelig. Dette da gbnr 155/51 idag har veirett over gbnr 155/10 og bruker veien for å nå frem til sin bolig. Ny plassering av kryss gir gbnr 155/51 en rettere veilinje og bedre overblikk før man kjører inn i veikrysset. Fra kryss ved kommunalvei og opp til gbnr 155/51 er det i dag stor stigning. Ved etablering av nytt kryss og atkomstvei vil stigningen på

veien reduseres frem til avkjørselen inn til den nye boligen på 155/10. Disse endringene, samt utvidede siktsoner vil spesielt øke sikkerheten og veikvaliteten på vinterføre.

- Dispensasjonen vil også føre det at det opparbeides ny avkjørsel inne på gbnr155/10, det som blir atkomstveien til den nye boligen på gbnr155/10. Her opparbeides det også tilstrekkelige siktsoner iht til vedlagt situasjonsplan. Med dette vil nok en avkjørsel bli oppgradert, forbedre en uoversiktlig avkjørsel og redusere sannsynligheten for at en farlig trafikksituasjon skal oppstå.
- Dispensasjon fører til rivning av eksisterende eldre bygning som står på eiendommen. Bygningen er i dag i svært dårlig teknisk stand, er visuelt sjenerende og det er til allmenhetens beste at bygningen rives under kontrollerte forhold, i motsetningen til at forfallet fortsetter.
- Eiendommen ligger i område som i dag er fastsatt som LNF-område iht arealdelen i kommuneplanen til Lindås kommune. Da bygningen ble oppført var den derimot fastsatt som bolig. Bygningen ble brukt som bolig en hel generasjon. I følge kjentmann fra lokalmiljøet flyttet eiere av bygget til Bergen på sine eldre dager. Deretter ble boligen brukt som fritidshus av eierne i helgene. Bygget har ikke vært i bruk på lang tid. Det vil derfor være naturlig, og fører ikke til vesentlige bruksendringer av området dersom det gis dispensasjon til at eiendommen igjen kan brukes til boligformål slik den har blitt brukt tidligere.
- For øvrig består nærområdet av spredt bebyggelse av eneboliger og gårdsbruk. Det er også ført opp nye eneboliger i området i nyere tid, blant annet på naboeiendommen i sør-vest. Dette viser også at å gi dispensasjon til gbnr 155/10 for oppføring av bolig vil være helt i tråd med den øvrige arealbruken i området, og vil på ingen måte føre til noen ulemper for nærområdet.

Ut fra ovennevnte punkter konkluderes det med at dispensasjon i dette tilfellet jf. Pbl § 19-2 (2) ikke fører til at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt».

Videre vises det igjen til ovennevnte argumentasjon og det konkluderes med at det jf. Pbl § 19-2 (2) viser at betingelsene om at «I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter samlet vurdering» oppfylles.

Det søkes ikke dispensasjon fra lov eller forskrift, og krav om å legge særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet jf. Pbl § 19-2 (3) utløses ikke automatisk. Likevel poengteres det at grunnen til Pbl § 19-2 (3) er med i lovgivningen er nettopp for at dette er særlig viktige tema. Videre understrekes det at denne dispensasjonen vil gi store positive konsekvenser for nettopp helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet med tanke på oppgradering av veisituasjon.

Denne søknad dreier seg derimot om dispensasjon fra plan, og da skal statlige og regionale mål og rammer vektlegges jf. Pbl § 19-2 (4). I Lindås kommune sin strategiplan heter det blant annet under «prioriteringer av planer og tiltak» at «hele kommunen skal tas i bruk» og på denne måten er oppføring av ny bolig på gbnr 155/10 i tråd med statlige og regionale mål.

Med dette er det vist at kravene for å gi dispensasjon er innfridd, og at dispensasjon til oppføring av bolig kan gis.

Det søkes herved om dispensasjon fra bestemmelsene i arealdelen av kommuneplanen for Lindås kommune, der gbnr 155/10 er fastsatt som LNF-område, til oppføring av bolig med tilhørende tiltak på gbnr 155/10.

Med hilsen

Ansvarlig søker

Byggmester Bjarte Monstad
v/Bjarte Monstad

Tiltakshaver

Maria og Erling Rosnes