

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 31.07.2018

## Saksnummer 18/2115

### Vedr. søknad om tiltak på eiendom med gnr.195/bnr.138 og 167, Hodnesdalsvegen 46 i Lindås kommune

#### Søknad om dispensasjon frå kommuneplanen pkt.1.1 (plankrav)

##### Innleiing

I samband med planlagt tiltak på eiendom med gnr.195/bnr.138 og 167, vil vi med dette søke om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen. Søknaden er tufta på at omsøkt tilbygg får eit bruksareal (BRA) på 123,0m<sup>2</sup>, og eit bygd areal (BYA) tilsvarande 101,5m<sup>2</sup>. Unntak frå det generelle plankravet er gitt av Pbl. §20-2, bokstav a («mindre tiltak»). Mindre tiltak gjeld i denne samanhengen; «...eit enkelt tilbygg til eksisterande byggverk med eit samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) inntil 50m<sup>2</sup>».

Tiltaket vart nabovarsla ved direkte henvending av tiltakshavar sjølv. Søknad om dispensasjon frå plankravet i KPA var ikkje inkludert i dette varselet. Til tross for dette meiner vi at aktuelle naboar har fått tilstrekkelig informasjon kring form/uttrykk og omfang av tiltaket. På bakgrunn av dette vurderer vi at nytt/eige varsel for denne dispensasjonssaka ikkje er naudsynt. I denne vurderinga legg vi også til grunn at det dreier seg om få naboar, og at desse ikkje har kome med merknader til tiltaket. Vi ber derfor om fritak for nabovarsel av søknad om dispensasjon frå plankravet.

#### Søknad om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen, pkt.1.1

Plan –og bygningslova § 19 set opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilgast. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelser fastsett i eller i medhald av denne lov. Det kan settast vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyn bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyn i lova sin formålsbestemmelse, blir vesentlig sett til sides.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenserers frå sakshandsamingsregler.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifter til lova, skal det leggjast særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, sikkerheit og tilgjengeligheit.

Planlagt/omsøkt tiltak dreier seg om tilbygg til eksisterande bustad på eigedom med gnr.195/bnr.138 og 167. Eigedomane har eit samla areal på 2796,7m<sup>2</sup>. Sjølve tilbygget får eit bruksareal (BRA) på 123,0m<sup>2</sup>, og eit bygd areal (BYA) tilsvarande 101,5m<sup>2</sup>. Av arealoppsettet i søknaden som viser tiltaket sine ytre rammer, framgår det at sum av nytt tiltak inkl. eksisterande bustad, garasje, car-port og terrassar utgjer eit samla bygd areal (BYA) på 392,3m<sup>2</sup> og eit bruksareal (BRA) på 392,4m<sup>2</sup>. Ut frå tomtearealet gir dette ein utnyttingsgrad som tilsvarar BYA = 14%.

Kommuneplanen legg følgjande arealrammer til grunn for ei «forsvarleg» utnytting av eksisterande bustadeigedomar (utdrag):

- Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20%
- Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400m<sup>2</sup>
- Det skal sikrast eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200m<sup>2</sup> pr. hovudbueining
- Maks. gesimshøgde er 6,0m (målt frå planert terreng)
- Maks. mønehøgde er 9,0m (målt frå planert terreng)

Omsøkt tiltak (inkl. eksisterande bygd areal), held seg innanfor desse areal -og høgderammene. Etter vår meining viser dette at tomta har tilstrekkeleg storleik til å tole tiltaket - utan at kvalitetskrav til korkje bumiljø eller omgjevnader generelt, vert påverka i negativ forstand. Det er også viktig å poengtere at tiltaket held seg innanfor avstandskrav gitt av Pbl.

Ved søknad om dispensasjon, skal både fordelar og ulemper ved tiltaket skildrast. Generelt kan ein sei at ei dispensasjonssak i seg sjølv bryt med overordna reglar som er sett for å sikre ei forsvarleg utvikling. Sidan det aktuelle tiltaket ligg innanfor areal -og høgdekrava som skal hindre nedbygging eller «overbelastning» av tomta, ser vi ikkje at tilbygget er i strid med sjølve *intensjonen* ved lovverket – sjølv om det er større enn «arealdefinisjonen» for mindre tiltak.

Det er ingen nabomerknader til tiltaket, og etter vår meining vil ikkje tilbygget gi negativ konsekvens for tilstøtande areal eller området som heilheit. Tiltaket sikrar utvida brukspotensiale for eigedomen, og bidreg dermed til at «levetida» for bustaden aukar. Planlagt tiltak er resultat av tiltakshavar sitt behov for å kunna nytta bustaden i framtida. Dette har meir med planløyising og romfunksjon å gjere enn areal. Store delar av den eksisterande kjellaren er lite nyttbar til opphaldsrom grunna mangel på dagslys. Dagens loft er kun berekna for lagring, med begrensa høgde, takstolar og isolasjon i vaterhimling («kaldt loft»). Det nye tilbygget gir m.a. fleire soverom og gjer det mogleg å ha vaskerom på inngangsplanet. For ein småbarnsfamilie er dette «naudsynnte» kvalitetar som gjer tilstrekkeleg fleksibilitet i bustaden. Til orientering utgjer terrassearealet ein viss andel i arealberekninga. I tillegg til å fungere som opparbeidd uteplass, lettar terrassane vedlikehaldsarbeidet på dei høgaste fasadene, og bidreg også positivt til å begrense høgdeverknaden av huset sett frå nord-aust.

Det er søkar sin vurdering at tiltaket ivaretek viktige areal -og høgdebegrensningar i kommuneplanen, til tross for at tilbygget er større enn dei rammene som definerer eit «mindre tiltak». Vi kan ikkje sjå at intensjonen bak lovverket vert sett vesentleg til side, då vi meiner at rammene er gitt for å hindre nedbygging av tomta. Den aktuelle eigedomen ligg innanfor formålsgrænse for bustad i kommuneplanen - i eit område som vi oppfatar som etablert. Dette meiner vi er viktige moment i vurderinga av søknaden, sidan det her vert søkt om dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen. Ein reguleringsplan for det aktuelle området vil vere lite hensiktsmessig så lenge det er snakk om eit lite tiltak som er begrensa til å gjelde éin enkelt eigedom. Tiltaket fordrar ikkje endring av teknisk infrastruktur som avkjørsle/veg, og formålet forblir uendra (einebustad).

Ein reguleringsplan ville uansett ha teke utgangspunkt i %-vis arealutnytting som ligg i kommuneplanen. Då ville ein framleis ha operert med ei maks. grense for bygd areal på 20%, eller alternativt ei tomteutnytting som truleg ville gitt større bruksareal enn det

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Hagellia 6 - 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

E-post: post@arkbc.no

omsøkt tiltak utgjer. Både bygd areal og tomteutnytting (%BRA) for tiltaket ligg på 14%. Del av regelverket i Pbl. som omhandlar mindre tiltak ville ikkje vore aktuelt å inkludere i plansamanheng, og dersom ein tek utgangspunkt i at nye einebustadtomter skal ha eit areal på minst 650m<sup>2</sup>, ville tomteutnyttinga vere sett til 24% eller høgare for å sikre tilstrekkeleg kvalitet for bustadarealet i ein ny reguleringsplan. Sidan det her er snakk om eitt isolert (og begrensa) tiltak, meiner vi derfor at det er lite hensiktsmessig å krevje utarbeiding av reguleringsplan for å etablere rammer som vi meiner tiltaket allereie svarar godt på.

***Vi håpar med dette å ha grunngjeve søknad om dispensasjon frå plankravet på tilfredsstillande måte, slik at søknaden kan vurderast. Vi håpar også at kommunen er einig i vurderinga vår når det gjeld fritak frå nabovarsel i samband med dispensasjonssaka.***

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Hagellia 6 - 5914 Isdalstø  
Tlf: 400 41 614  
E-post: post@arkbc.no