



**Lindås Kommune
Byggesak**

Eikangervåg, 24.07.2018

Søknad dispensasjon frå PBL § 1.8 byggjegrense mot sjø og vassdrag for gbnr. 245/9 og 14 - arealoverføring og tiltak på fritidsbustad, samt søknad om dispensasjon frå arealføremålet for tiltak på fritidsbustad

Ein ber om at søknaden om dispensasjon for arealoverføring vert handsama fyrst, dersom den ikkje skulle verta godkjent ber me om at ein ikkje gjer ytterlegare behandling av saka før det er avklart med tiltakshavar.

Tiltaket og plangrunnlag

Ein søker dispensasjon for eigarar og tiltakshavar som er Bente Olsmo Høgheim og Lise Olsmo Oen i fellesskap. Etter gjennomføring vil bruket med hytte-naust nærast sjøen overtakast av Lise Olsmo Oen, det andre bruket av Bente Olsmo Høgheim.



Saka er oppretta hjå kommunen og har saksnummer 17/2743. Det har vore korrespondanse mellom kommunen og tiltakshavar direkte i saka tidlegare, no har tiltakshavar bedt oss bistå med søknad og tilhøyrande dokumentasjon og eventuell gjennomføring av prosjektet dersom det vert aktuelt.

Eigedomane det er tale om ligg på «Solberget» på Ostereidet og er i dag delt som vist på kartutsnitt til venstre. Eigedomane har begge status som LNF området og ligg innanfor 100-meters belte til sjø.

Formålet med søknaden er å få til ei oppgradering og utviding av fritidsbustaden som ligg nærast sjøen slik at den får ei tenleg planløyising og energibruk for framtida. For å få dette

til ser ein for seg ny deleline på eigedomane gjennom arealoverføring. På den måten

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS
– det blir som avtalt

kan ein få «fristilt» ein del av eigedomen slik at utnyttinga ikkje vert for høg, samstundes som ein får ein betre og enklare struktur på eigarforholda for framtida når fritidsbustadene ligg på kvar sitt bruksnummer. I praksis er det inga realitetsforandring i bruken, men det vert ryddigare og enklare forhold for alle partar.

I resten av søknad vil vi referere til den framtidige tenkte delinga av eigedomen som bruk A og bruk B, der bruk A er parsellen mot nord og bruk B er parsellen mot sør.



Flyfoto av eigedomen

Bilde viser fritidsbustaden det er aktuelt med utviding av innringa med raudt.

Eigedomen ligg i et området med relativt spredt bebyggelse og ein miks av hytter og bustader. Den ligg «skjult» og for seg sjølv på vestsida av vegen og med skrånande terreng frå vegen og ned til sjø. I nord går det eit høgdedrag som skjermar mot naboeigdomen 241/19 som ligg 17 m.o.h. Eigdeomanen 245/16 og 245/40 ligg på østsida av vegen og på 16-20 m.o.h. medan den aktuelle hytta her ligg på 2 m.o.h.

Eigedomen 245/9 er i dag bygde med 2 fritidsbustader der den eine er loftsetasjen på nauset. Det er vurdert som urealistisk å rehabilitera den og nytta den vidare slik den er då den ikkje stettar dei helt enklaste krav til takhøgde, varmetap eller moglegheit for funksjonell planløsning.

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70

www.mesterhus.no



Det er som nemnt tiltakshavar sitt ynskje å få gjort ei arealoverføring mellom 245/9 og 245/14 først, og deretter gjennomføra ei utviding og rehabilitering av fritidsbustaden nærast sjøen som då vert ståande på eige bruksnummer. Sjå vedlegg D1 for foreslått ny deling av eigedomane samt teikningar E1-E2 og situasjonsplan D2 for utbygging av hytta. Det er vidare lagt ved ein del illustrasjonar i vedleggsgruppe D som syner både dagens situasjon og framtidig situasjon.

Areal og utnytting etter deling vert slik:

	Bruk A	Bruk B
Areal eigedom	2251,5 m ²	3473,5 m ²
Areal BYA før tiltak hytte	120 m ²	115 m ²
Areal BYA etter tiltak hytte	197,2 m ²	115 m ²
% BYA før tiltak hytte	5,3 %	3,3 %
% BYA etter tiltak hytte	8,7 %	3,3 %

Arealet / graden er oppgitt inkludert garasje og 3x15m² parkeringsplasser i tillegg i alle tilfelle. All parkering er tillagt A.

Ein ynskjer å gjennomføra dette for å sikra ei ryddig og grei ansvarsfordeling i framtida, samstundes som familiens nære band til staden vert oppretthalden ved at bruken kan overtakast av tiltakshavars barn med familie.

Tiltakshavar og familien har som nemnt sterke og langvarige band til staden, og fritidseigedommen er viktig for dei som rekreasjonsområdet og ein viktig plass for ivaretaking av eit allereie sterkt familieband.

Dei omsøkte tiltaka kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta som er LNF. Eit kvart tiltak i forbindelse med både arealoverføring og rehabilitering / utviding vil såleis krevja dispensasjon.

Ein søker med dette om dispensasjon frå arealføremålet og frå PBL § 1.8 byggjegrænse mot sjø for arealoverføring og deretter for utviding av fritidsbustad.

Omsynet bak både byggeforbodet mot sjø og vassdrag samt LNF området er hensynet til natur og fritidsinteresser, og å sikra tilgang til sjø / vatn for offentlegheita. Også landbruksinteresser skal vernast av LNF formålet men er ikkje anset som aktuelt i denne saka. Ein anser det som uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til stor ytterlegare privatisering av naturområder, og det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og det særskilt i 100-metersbelte.

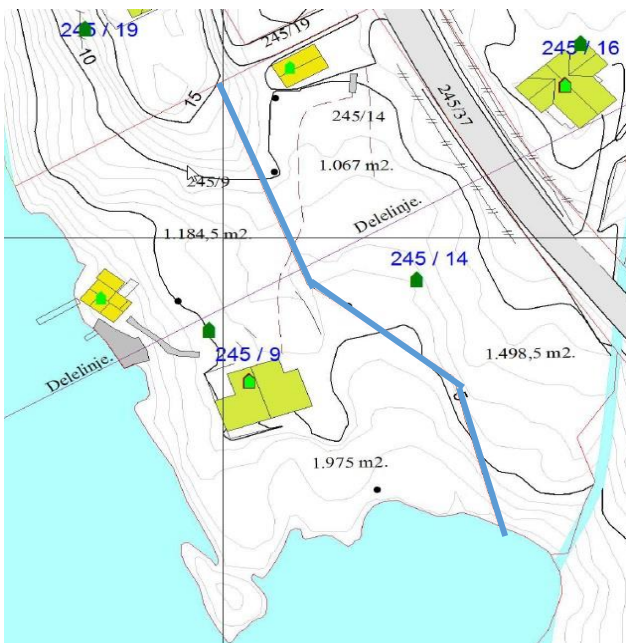


Dispensasjon frå PBL § 1.8 – Forbod mot tiltak lang sjø og vassdrag for arealoverføring.

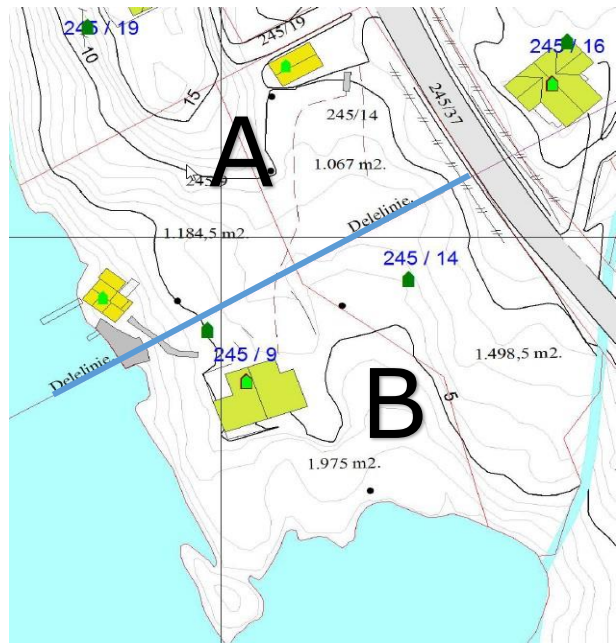
Forbodet skal sikra og ivareta allmentens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene.

Ei endra deling av eigedomane medfører inga realitetsendring i seg sjølv, og medfører difor ingen nye negative konsekvensar etter vår vurdering. Ein oppnår at bygningane vert liggjande på kvar sitt bruksnummer og framtidig vedlikehald og eigarskap vert enklare og meir gjennomførbart. Ein positiv effekt av deling er at begge eigedomane får strandline og på den måten har ein sikra tilgang til sjø for fleire en ved dagens deling, sånn sett fremmar arealoverføringa hensynet bak bestemmelsen.

Formålet i seg sjølv er å oppnå klåre eigarforhold og enklare deling i forbindelse med arv / overtagelse og framtidig bruk, sikra tilkomst til sjø for flest mogeleg samt oppnå moglegheit til å gjennomføra tiltak på fritidsbustaden nærast sjøen for å sikra vidare bruk av den på ein god måte. Ein sikrar på den måten at den vert i ein stand som gjer den brukbar etter dagen krav og standard, og at 2 barn med familie kan overta kvar sin eigedom med tilhøyrande fritidsbustad slik at tilhørigheten til staden vert ivaretatt. Alternativet kan fort verte sal av eigedomen då delt bruk og ansvar ofte har vist seg å fungera dårleg over tid. I dag nyttar familiane hytta nærast sjøen, men dette er inga god og varig løysing med tanke på arealet og standarden. Den står på same eigedom som den andre fritidsbustaden og i praksis vert det vanskelig med ryddige eigar og ansvarsforhold og vedlikehald uansett den praktiske bruken.



Dagens deling (blå strek)



Tenkt ny deling (blå strek)

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Kartet over, som er i vedlegg D1, viser ynskt deling. Parkering vert felles i nordre hjørnet, på same stad som garasjen ligg i dag. Eigedomane har gjensidige rettar til framføring av vatn, avløp og strøm samt til parkering og gangrett på kvarandre. Avtalen føreligg hjå ansvarleg søkjar og kan ettersendast om ønskelig, den vert uansett sendt inn i samband med ei byggjesak.

Eigedomen er i dag allereie bebygd, og me kan ikkje sjå at tiltaket det her er søkt om bidrar til ytterlegare privatisering av området på nokon måte, men tvert i mot sikrar fleire tilkomst. Det er praksis for dagen eigar å ikkje leggja begrensning på bruken av strandsona for andre, snarare tvert i mot er trafikk her ynskt velkommen. Denne praksisen vil verta vidareført av døtrene og familiare deira.

Ein viser elles til dei moment ein har påpeikt over som del av 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.

Dispensasjon frå PBL § 1.8 – Forbod mot tiltak lang sjø og vassdrag for utbygging av eksisterande fritidsbustad og dispensasjon frå rettsverkand av arealformålet for rehabilitering og utbygging av fritidsbustad i LNF området.

Forboda skal sikra og ivareta allmentens tilgang til sjø og vassdrag, og sikra natur og fritidsinteressene samt ivareta landbruket sine interesser.

Me vel å ta desse to dispensasjonane samla sidan argumentasjon og grunngjeving i stor grad vil vera lik, samt det faktum at ein er avhengig av begge to for å kunne gjennomføra ønskt tiltak.

Ein minner om at vi anser det som ein føresetnad at det er gitt løyve til arealoverføring før ein realitetsbehandlar desse dispensasjonane.

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70

www.mesterhus.no



MESTERHUS
– det blir som avtalt



Bilde av aktuell hytte

«Naust-hytta» nærast sjøen er i bruk i dag, men med dårlege fasilitetar og ein svært begrensa planløsning. Ein nyttar kjøkken og wc-fasilitetar i den andre bygningen på eigedomen i mangel på areal. Takhøgda er svært lav og bygningen sitt energiforbruk er høgt grunna gammal og dårleg standard sett med dagens auge.

Når ein no står ovanfor eit generasjonsskifte i forhold til bruken av fritidseigedomen ynskjer ein å leggje til rette for at kvar av bygningane kan brukast separat utan å vera avhengig av kvarandre, og for å sikra at ein har klare definerte rettar og pliktar for bruk og vedlikehald av eigedomen slik at ein sikrar bygningen mot framtidig forfall.

I og med at fritidsbustaden allereie er i bruk vil dette ikkje bidra til ytterlegare trafikk eller privatisering av området utover det som allereie er. Ein auke i areal aukar ikkje bruken då den allereie er relativt høg, i den grad bruken skulle auka anser me det som lite betydelig

sett opp mot den store kvalitetsmessige forbetringa brukarane får. Me vil nesten gå så langt som å seie at auka takhøgde, areal og lysinnslepp er ein føresetnad for at bygningen skal kunne brukast på ein forsvarlig måte.

Som teikningane syner er det lagt stor vekt på tilpassing til terrenget og eit mest mogleg dempa uttrykk. Ein har og bevisst søkt å utvida arealet til ein del av eigedomen som ikkje lar seg nytta til fritidsareal eller for tilkomst til sjø. For ordens skyld opplyser med om at fargesetting på modellen ikkje samsvarer med tiltakshavar sine tankar om fargebruk, den vil verta meir harmonisert med terrenget i ein jordnær grå nyanse.

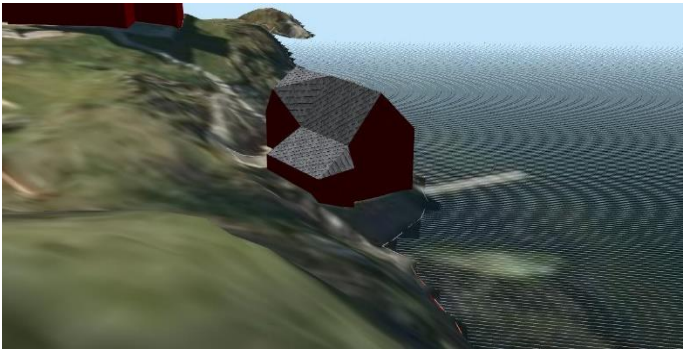
KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70

www.mesterhus.no

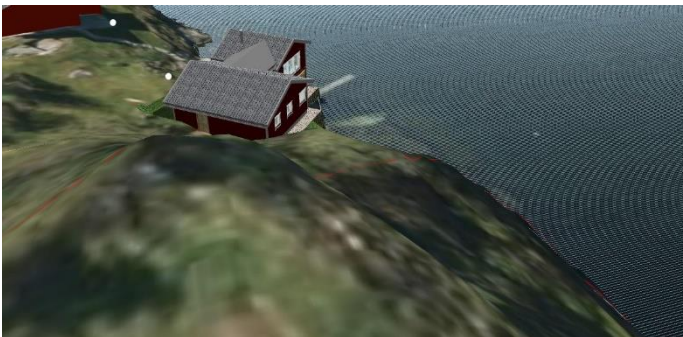


MESTERHUS
– det blir som avtalt



Illustrasjon eksisterende

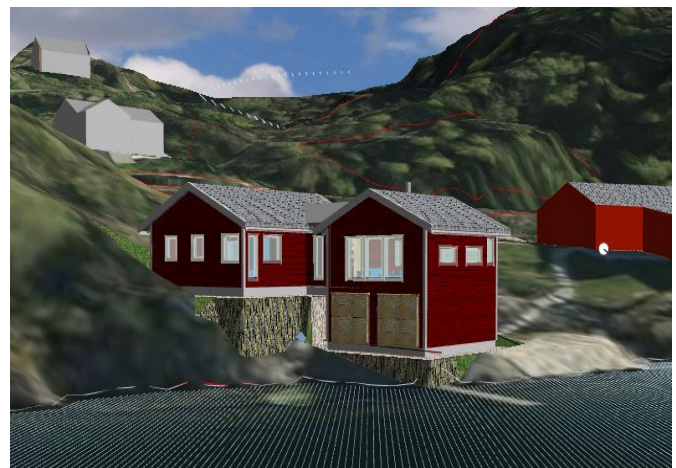
Som illustrasjoner, snitt og situasjonsplan viser legg ein tilbygget mot nord – nordøst på ei naturlig «hylle» i terrenget. I bakkant av tilbygget stig terrenget bratt, og i framkant fell det bratt mot sjø. Med andre ord er dette eit areal som ikkje er brukbart med hensyn til formålet bak strandsone eller LNF vern.



Illustrasjon ny situasjon

Eksisterande grunnmur er tenkt forsterka og nytta som grunnlag slik at fotavtrykket for eksisterande del vert uforandra. Det kjem ikkje nærmare sjø og legg ikkje bånd på eller hindringar til strandsona og/eller LNF området som ikkje er der i frå før.

Vidare er det lagt stor vekt på terrengtilpassing ved utforming av den «nye» fritidsbustaden. Den er «delt» i to bygg der det eine er ei tilpassing av eksisterande på dagens grunnmur og den andre delen vert lagt inn på ei naturlig hylle i terrenget. Det er gjort på denne måten får å redusera høgda mest mogleg ved å få eit plan og lågast mogleg takvinkel på begge «delene». Ved å trekkja dei to delane litt frå kvarandre og binda dei saman som vist på teikning unngår me ein utsett konstruksjon som samlar vatn i samanføyinga, samt at ein får ein meir luftig konstruksjon med mindre dominerande fjernverknad av bygningen. Eit bygg som går opp i kun eit møne ville vorte betydeleg høgare og meir ruvande.



Så langt me kan sjå vil ikkje denne særskilde saka skapa presedens, her er ein godt dokumentert historie bak bruken, ref. vedlegg Q1 frå tiltakshavar, og her er

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70

www.mesterhus.no



MESTERHUS

– det blir som avtalt

eksisterende bruk i dag. Arealet på egedomen er stort og utnyttinga lav også etter gjennomført tiltak. Tomta har ei spesiell deling, og det vil etter vår vurdering vera riktig å gjera ei endring og utviding her for å få ein framtdsretta og god bruk av begge egedomane som også sikrar fleire tilkomst til sjø og sikrar ryddige og avklare eigarforhold. Dette kan i denne saka gjerast utan at det vert ei reel forandring i bruk eller ytterligere privatisering av strandsone eller LNF området.

Hensynet til landbruket vert ikkje berørt av dette, og ingen landbruksareal vert nedbygd eller påverka av tiltaket.

Oppsummering

Tiltaket er tenkt at skal sikra framtidig bruk og fordeling av eksisterende fritidseigedom og bidra til at egedomen fortsett vert brukt av fleire familiar framfor berre ein familie. Infrastruktur er på plass, og egedomane har gjensidige naudsynnte rettar for all nødvendig infrastruktur over kvarandre.

Etter vårt syn har ein tilpassa tiltaket slik at det ikkje bandlegg meir areal en det ein må, samstundes som det arealet ein nyttar ikkje kan brukast til andre formål. Det vil ikkje bidra til ytterligere privatisering av området, og på ingen måte medføra hinder for tilkomst til sjø eller andre fritidsinteresser. Tiltaket er tilpassa terrenget på ein god måte og utforma med fokus på høgde og fjernverknad. Med si plassering har det liten eller ingen påverknad på andre.

Slik vi ser det vil ikkje ein dispensasjon i denne saka kunna skapa uheldig presedens. Egedomens beskaffenhet og historie saman med tilpassing av tiltaket si plassering og form er gjort på ein slik måte at det vil ikkje vera like aktuelt og/eller mogleg å få det til på andre egedomar. I dette tilfelle er egedomen bebygd med 2 fritidsbustader som er i bruk, og ved å tillate tiltaket sikrar ein god bygningskvalitet og ein framtdsretta planløsning for fritidsbustaden.

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 Byggevarerhandel AS

Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70

www.mesterhus.no