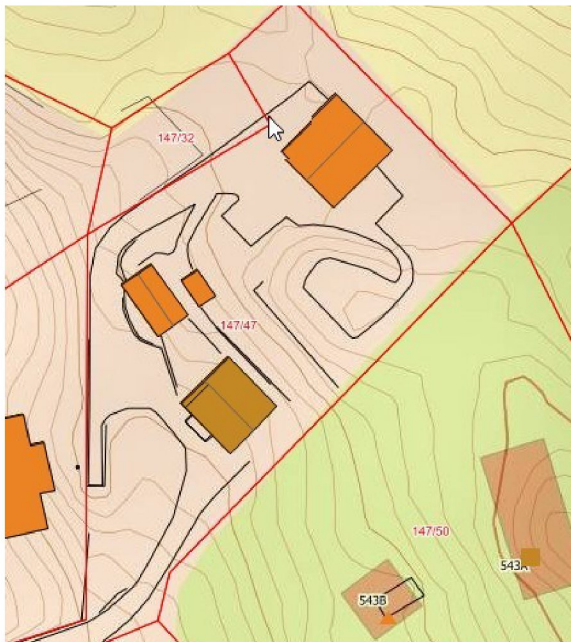


Lindås Kommune
Byggesak

Eikangervåg, 14.01.2018

Søknad dispensasjon frå rettsverknaden av kommuneplanen for oppføring av tilbygg og terrasse samt legalisering av eksisterande terrasse for gbnr. 147/47**Tiltaket og plangrunnlag**

Tomta det er tale om i dette tilfelle 147/47 er bebygd og bebudd pr. i dag. Vedlagte terningar av eksisterande bustad er basert på mål og skisser av bustaden som er oppteikna elektronisk får å enklast mogleg kunne gjere endringar på teikning til ny situasjon som no vert søkt om.



Kartutsnitt av den aktuelle tomta til venstre – 142/18

Tomta ligg i LNF området tett i lag med og, grensar til, fleire eigedomar som er bebygd.

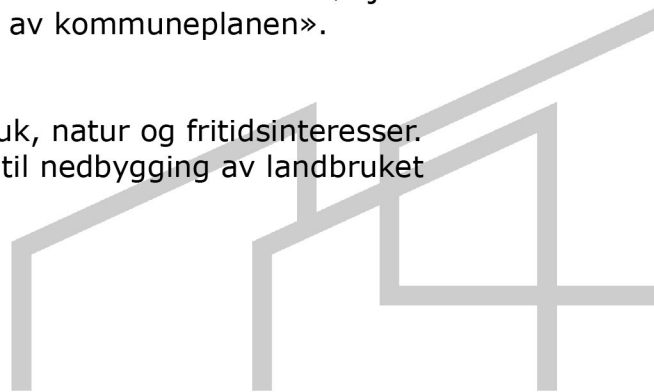
Bustaden på tomta i dag er 60,9m² BYA og 140m² BRA og strekkjer seg over 3 etasjar. Det er etablert terrasse på nord-vest sida som vist på situasjonsplan.

Det er tiltakshavar sitt ynskje å få etablert to mindre tilbygg med tilhøyrande terrasse samstundes som ein ynskjer terrassen mot nord-vest legalisert. Tilbygga vil gjere bustaden meir hensiktsmessig ved at ein får

etablert vindfang ved inngangspartiet og etablert stove som ikkje er del av kjøkkenet.

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».

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



over tid 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.

Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse

I denne saka vert det blant anna søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å tilretteleggja bustaden slik at den vert meir teneleg. I dag kjem ein meir eller mindre direkte inn i eit stort rom som er stove / kjøkken / gang og trapp. Ved å etablere vindfang som omsøkt kan ein skilje bruken av romma på ein betre måte og ha skitne klede osv. i ei anna «sone» en kjøkkenet er.

For stova sin del er det ynskjeleg med ein stovedel som er separat frå kjøkken, slik at kjøkken og spisestove kan stå igjen i opprinneleg del. Areal og utforming i dag, med trappa og pipa som deler opp arealet, er vanskelig å få god innreiing på noko som vert heilt annleis gjennom etter oppføring av tilbygga.

Det kan slik me ser det vera både viktig og riktig å bidra til at unge folk kan etablere seg i dette området. Dette vil i sin tur bidra til å oppretthalda busetnad i et området som i stor grad er bebudd av «godt vaksne» generasjonar og på den måten bidrar ein dispensasjon til å oppnå lokale målsettingar om «ta heile kommunen i bruk».

Tiltaket vil ikkje medføra særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomta er bebygd. Tilbygga i seg sjølv er relativt små i omfang og terrassane vert ståande på søyler. Grunnen til at ein ynskje å etablere terrasse på sør-øst og sør-vest sida er vedlikehald og ikkje minst estetiske årsaker. Det er også bakgrunnen for størrelsen som er valt. Bustaden strekkjer seg over 3 etasjar på desse sidene og ved å sikra tilkomst gjennom terrasser både lettar og trygar ein framtidig vedlikehald. Estetisk framstår bustaden som mykje meir tidsriktig og med ein betydelig betre visuell kvalitet som følgje av bruddet i høgda terrassen medfører samt endring i bredde / lengde forholdet tilbygget og terrassen medfører sett opp mot eksisterande.

Terrassen som er skravert på teikning og situasjonsplan er bygd pt. og ein ynskjer den legalisert som del av denne søknaden. Dette er det som i dag, og i framtida, vert nytta som sol – og oppholdsterrasse. Teikningar med namn «Omtegnet bustad» viser situasjon etter gjennomføring av tiltaket inkludert denne terrassen.

Tiltaket vil ikkje medføra nedbygging av landbruksareal, eller bidra til privatisering av naturområdet på nokon måte. Tomta er allereie bebygd, det bur folk der og eigedomen er fult ut tilrettelagt for formålet.

Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens, hensynet til LNF området vert ikkje tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunne gjevast dispensasjon.



Oppsummering

Tiltaket består i to tilbygg med tilhørende terrasser samt legalisering av eksisterende terrasse på fasade mot nord vest. Ein dispensasjon vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser og arkitekturen er utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk vert ivareteken og gjer eit bygg med betydelig betre visuelle kvaliteter etter gjennomføring.

Det vil bidra til varig busetjing i området på ein allereie bebygd tomt. Infrastruktur er å plass og tiltaket medfører ingen endring i dette, ingen av tilbygga har innlagt vatn eller avløp. Me kan ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens då tomten allereie er bebygd og tilrettelagt.

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 Bygg AS



Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

