

Landbrukssjef i Lindås kommune
Nils Kaalaas
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås 19.11.2014
Mkt/1406

Vedr.: Forespørsel om uttale til byggesak på gbnr 151/3, Lurevegen 739, Lindås kommune.

Eier av garden på Lurevegen 739 – Marianne Feste og Jan Otto Pletten – ønsker å rive den eksisterende enkelt-garasjen og betongtrapp/balkong ved eneboligen på gården, og i stedet bygge et tilbygg på hovedplanet med bad og soverom, samt en ny dobbel garasje i forlengelse av tilbygget.

Gården ligger i LNF område og kommuneplanen sier følgende om bygging:

5 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, PBL § 11-7 NR. 5

Landbruks, natur - og friluftsområde

5.1 Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Heimel: Pbl § 11-7 nr. 5 bokstav a.

5.2 Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet, under dette innpassing til eksisterande bygningsmiljø. Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 1.

5.3 Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.

5.4 Naudsynte tiltak for landbruk, fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag, unnateke etablering av samdriftsfjøs/fellesfjøs. Nye våningshus kan ikkje byggjast nærare enn 50 m frå sjø og vatn, unnateke der kartlagt funksjonell strandsone er smalare. Med vatn meinast her vassamlingar større enn 10 dekar. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 4.

5.5 Andre tiltak etter pbl § 1-6 første ledd enn fasadeendringar kan ikkje setjast i verk nærare vassdrag enn 50 meter frå strandlina. Dette er likevel ikkje til hinder for innløyasing av bygd festetomt etter tomtfestelova. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 5.

5.6 Det kan gjevast dispensasjon for mindre tiltak etter pbl § 20-2 bokstav a og tilleggsareal inntil 200 m² på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor grensene fastsett under, tiltaket ikkje er til vesentleg ulempe for omsyna bak LNF-føremålet og føremonene elles er klart større enn ulempene. Bygd areal (BYA) bør ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikkje oversige 400 m². Etter utbygging bør det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde bør ikkje overstige 6,0 m og maksimal mønehøgde 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng.

(...)

Det omsøkte tilbygget er større enn 50 m2 og kommer derfor ikke inn under Pbl § 20.2 Det må derfor søkes om dispensasjon.

Byggesaksbehandler i Lindås kommune, Knut Bjørnevoll, har opplyst at hvis det foreligger uttalelse fra Landbrukssjefen om tiltakets relevans for landbruket, er søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 5.6 ikke nødvendig.

Undertegnede mener at tiltaket har relevans for landbruket, i henhold til Kommuneplanens § 5.1:

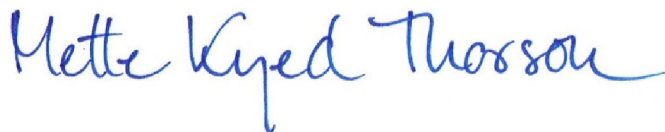
Det er nødvendig -og en fordel, at eiere av bygningsmasse i LNF område får oppgradere bygningsmassen inkl. boligen i stedet for at den blir utdatert og ikke vedlikeholdt.

Oppgraderingen består i tilrettelegging for dobbel garasje samt universell utforming (soverom og bad m. vaskeromsfunksjon) på hovedplanet. Tiltaket medfører fjerning av kuldebro mellom utvendig betongtrapp og yttermur, samt etterisolering av yttervegg.

Den isolerte delen av tilbygget er under 50 m2 og kan derfor isolert sett anses som et mindre tiltak. Dobbeltgarasjen er i dette tilfelle under 50 m2 og er i prinsippet også et mindre tiltak, men på grunn av terrengets natur oppstår en del måleverdig areal i uoppvarmet underetasje som teller med.

Undertegnede ber om en forhåndsuttalelse fra Landbrukssjefen, angående tiltakets relevans for landbruksfunksjonen på garden, som kan vedlegges byggesøknaden, for å unngå å søke om dispensasjon fra § 5.6 i kommuneplanen.

Vennlig hilsen



Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Kopi Marianne Feste og Jan Otto Pletten, Lurevegen 739, 5912 Seim

Vedlegg	Skisseforslag Rev C	
	A001	Situasjonsplan Mål 1:500 / A3
	A002	Isometri Mål 1: --- / A3
	A300	Plan Kjeller Mål 1:100 / A3
	A301	Plan 1.etg Mål 1:100 / A3
	A302	Plan 2.etg Mål 1:100 / A3
	A310	Snitt A-A Mål 1:50 / A3
	A311	Snitt B-B Mål 1:50 / A3
	A312	Snitt C-C Mål 1:50 / A3
	A313	Snitt D-D Mål 1:50 / A3
	A320	Fasade vest og sør Mål 1:100 / A3
	A321	Fasade nord og øst Mål 1:100 / A3