



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Lindås kommune
Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

B1

Hjelmås, 07.07.2015

Søknad om dispensasjon frå plankrav , gnr 108 bnr 610, Lindås

Tiltakshaver ønskjer å få rive eksisterande bustadhus på 3 plan, samt å byggja eit nytt bustadhus på 2 plan med utleigeleilighet i underetasje. Størrelsen på tomten er 2060m² og inneheldt i dag eit bustadhus frå 1912. Eksisterande bustadhus er i så pass dårleg stand at det vil være kostbart å rehabilitere huset, samt å få tilpassa det til dagens standard/ krav.

Tiltaket kjem i konflikt med føresegnene i kommuneplanens arealdel pkt. 1.1 vedr krav til reguleringsplan, pkt 1.2 vedr krav om områderegulering og pkt. 2.8 vedr rekkefølgekrav for bustadområde B21 som angir at det skal byggjast nytt vegsamband (inkl gang- og sykkelveg) mellom FV 57 og FV 415.

Etter § 19-1 i PBL søker vi herved om dispensasjon frå pkt 1.1, 1.2 og 2.8 i føresegnene til kommuneplanens arealdel.

Grunnar til at vi søker om dispensasjoner er:

- Ein reguleringsplan skal regulere fellesløysingar som veg, vatn/ avløp, utnyttingsgrad, mønehøg, utforming av bygg mm.
Veg, vatn og avløp er allerede ivaretatt i forbindelse med eksisterande bustad, og det blir berre mindre justeringar for å tilpasse dette til det nye bustadhuset.
Mønehøg, utforming av bygg og utnyttingsgrad mm kan fint ivaretakast under behandlinga av byggesøknaden. Utnyttingsgraden vil bli ca 14,9 % BYA, inkl. garasje og parkering, og er dermed godt innanfor krav i kommuneplanens arealdel. Eit nytt bustadhus vil være mykje meir energieffektivt enn det eksisterande hus er.
- Tiltaket vil ikkje komme i konflikt vedr avstand til veg eller sjø og vassdrag.
- Slik vi ser det vil ikkje tiltaket råka almenne interesser knytt til helse, miljø, tryggleik eller landbruk.
- Slik vi har forstått det så vil ei utbygging av bustadområde B21 liggje langt fram i tid, slik at å forlange reguleringsplan vil være urimelig mht tid og kostnad. Ein privat reguleringsplan vil kun ha ein gyldighet på 5 år.
- På nærliggjande tomt, gbnr 108/590 har dei fått innvilga dispensasjon i frå dei samme plankrava, og vi meiner at ein ikkje kan forskjellsbehandla desse søknadane.
- Sidan tomten allerede er avsatt til bustad, så vil ikkje føremåla ved kommuneplanen bli satt til side.
- Det vil være liten endring av dagens situasjon, då ny bustad vil få omtrent samme plassering som dagens bustadhus.


Lindås Kommune

Vedlagt følger foreløpig situasjonsplan som viser omtrentleg plassering av nytt hus.
Det vil bli mindre justeringar av situasjonsplanen i byggesaka, då plasseringa av nytt bustadhus ikkje er heilt riktig, men vi legg den allikevel med slik at ein får eit inntrykk av kva planer ein har.

Vedlagt følger også hustegninger.

Håper på positivt svar på søknaden

For **Kålås & Sønn Byggevarehandel AS**



Lars Alvær Hagesæter