

14. Juni 13

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
 IHHT PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 19

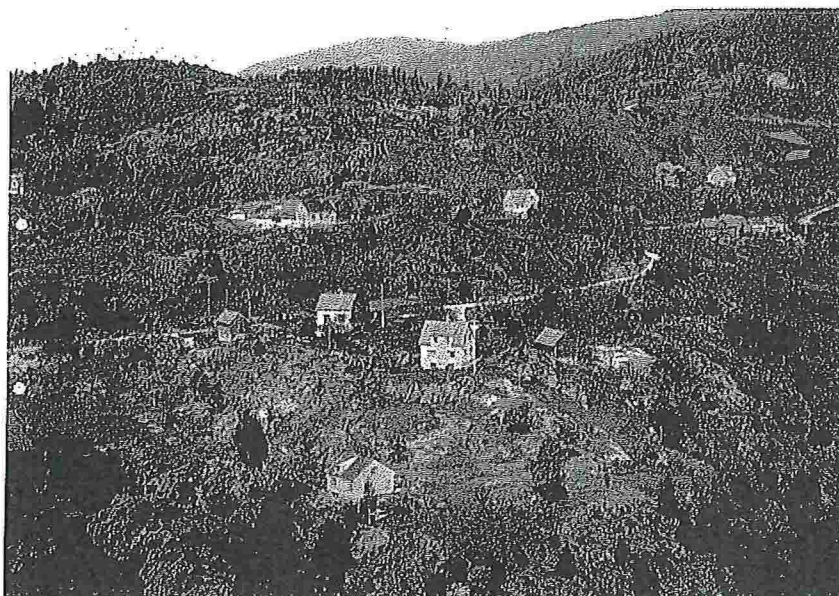
Gnr. 234 bnr. 22 – Eidavegen

Tiltakshaver: Svein Veland tlf: 995 17 618
 Godalstunet 17F
 4015 Stavanger

Ansvarlig søker: Lund & partnere arkitekter AS
 v/ Helene C. S. Fitje tlf: 55 30 65 57
 Bryggen 13
 5003 Bergen

HISTORIE

Aktuelle eiendom er en større eiendom på Ostereidet i Lindås. Tomten er ca. 3,5 mål og ble fradelt og kjøpt av tiltakshavers besteforeldre, Jonas og Emma Veland. I 1937 ble det bygget bolighus på eiendommen og denne ble brukt som en helårsbolig til Emma Veland gikk bort i 1991. Eiendommen ble dermed videreført til tiltakshavers foreldre Roald og Borgny Veland. Disse hadde sitt bosted i Bergen og huset ble dermed brukt som fritidsbolig.



BILDE: Historisk bilde fra eiendommen.

I 2005 overtok tiltakshaver huset og eiendommen har vært i bruk av hele familien, med hans mor, søsken, barn og barnebarn. Tiltakshaver har vært bosatt i Stavanger siden 1977 men ønsker å flytte tilbake til familiestedet på Ostereidet og bruke stedet som en helårs/ generasjonsbolig der det er plass til at hele storfamilien kan samles.

DAGENS SITUASJON

Eksisterende bygningsmasse er i svært dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke dagens krav til standard. En totalrenovasjon vil være svært kostnadskrevende og vil ikke gi en god nok løsning på tiltakshavers ønskede program og krav til energieffektivitet.

Tiltakshaver ønsker å returnere til sin hjemkommune og ønsker derfor å rive eksisterende bygningsmasse og bygge et nytt bolighus med anneks og garasje på eiendommen. Vedlagt søknaden er illustrasjoner for viser hvordan eiendommen kan utnyttes ved innvilget dispensasjon.

Eiendommen har vært i bruk til boligformål i 54 år (1937-1991) det er dermed ikke unaturlig å igjen tilbakeføre dette formålet.

Boligformålet er heller ikke fremmed i området. Området har en blanding av bygninger både til fritids og boligformål. Sør for eiendommen ligger en bolig, og på andre siden av Eidaveien ligger et relativt nybygget bolighus. Det er flere enkelteierdommer i området som er avsatt til boligformål i KPA. Likebehandling vil dermed være et relevant vurderingstema.

Alle retningslinjer under temaet "Bustad" i KPA er nøye fulgt.

BYA total for de 3 bygningene er på 263m², det er god plass til biloppstillingplasser og snuplass på egen grunn. Møne- og gesimshøyde er innenfor høydekravene. Hovedhuset har mønehøyde 8,4m og annekset 5,8m. Dette gir en % BYA på ca. 8,5%.

Prosjektert BRA er 204m² for hovedhus, 65m² for anneks og 50m² for garasje.

Anneks er tenkt benyttet til gjestehus for å kunne samle familien. Det er ikke tenkt benyttet som en egen bolig. Men det vises til pkt. 5.13 i kommuneplanens arealdel (som riktignok gjelder "spreid bustadbygging i LNF") der det tillates et sekundærhusvære på maks 65m². Dette bør kunne brukes som retningslinje også i denne saken.

Omsynsone landbruk er ivaretatt ved at de nye bygningene har dels sammenfallende plassering med eksisterende bygninger. Prosjektet vil derfor ikke bidra til en ytterligere oppstykkning av eksisterende grøntstruktur. Den store tomten bidrar til at området fortsatt oppleves som et område med spedt bebyggelse.

Det er en eksisterende adkomstvei til eiendommen, som ble opparbeidet da huset ble bygget av tiltakshavers bestefar. Det foreligger tinglyst vei og vannrett.

Det er lagt vekt på at prosjektet skal ha en god beliggenhet på tomten og gi en positiv fjernvirkning. Bygningene er orientert i en tun-formasjon og har en tradisjonell hovedform med saltak og arker og skut som en nytolkning av gammel byggeskikk. Likevel er fremstår boligen med et tidsriktig uttrykk passende for den tid det skal bygges i.

Bygningene tilpasses til terrenget og det er et viktig poeng å ivareta tomtens eksisterende kvaliteter på en skånsom måte.

Teknisk infrastruktur vil bedres med oppgradering av tilkomstvei, samt tilknytning til offentlig vann. Dette kommer også naboeiendommer til gode, da flere av disse ønsker å knytte seg på vann når dette først blir opparbeidet.

PLANKRAV

I henhold til pkt. 1.1 i kommuneplanens arealdel skal: "areal satt av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, inngå i reguleringsplan før tiltak som krever søknad og tillatelse etter pbl § 20-1 og 20-2, med mindre annet er sagt under det enkelte formål. Reguleringsplanen skal vise



plassering av bygninger og anlegg, planerings- og bygningshøyder samt terrenghåndtering."

Omsøkte dispensasjonssøknad omhandler utbygging av en enkelt eiendom der eldre bygningsmasse erstattes av ny og forskriftsmessig bebyggelse. Det fremstår ikke som at en reguleringsprosess vil gi et bredere beslutningsgrunnlag i saken enn det som vil fremgår av en byggesøknad. Kostnader og omfang av en slik prosess står ikke i forhold til det utbyttet tiltakshaver kan høste. Tiltaket vil forholde seg til plan- og bygningsloven og kommuneplanen hva gjelder høyder, parkeringsdekning, estetikk, og ligger under halvparten av normal utnyttelse av en tomt i dag.



AREALFORMÅL

Omsøkt eiendom med gnr. 234 bnr. 22 er avsatt til "fritidsbusetnad" i kommuneplanens areal del. Formålet gjelder byggeområde avsatt til fritidbosetning med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.

Tiltakshaver ønsker å igjen benytte eiendommen til boligformål. Flere av eiendommene innenfor arealformålet "fritidsbustad" har hatt samme skjebe som omsøkte eiendom. Det har opprinnelig blitt bygget som bolighus lenge før det fantes plan og bygningslov utenfor byene. Etterhvert som arvinger overtok, har bruken blitt endret og området har gradvis gått fra å være boligområde til å bli benyttet mest som fritidsboliger. Det antas at dette er bakgrunnen for at området nå er avsatt til fritidsområde i kommuneplanens arealdel. Det bemerkes at det i nyere tid har vært bygget bolighus i LNF-området like ved (jf. bolig bygget ca. 2005, gnr.234 bnr. 87).

Fordelene ved tiltaket er:

- Historisk sett har eiendommen vært brukt til boligformål.
- Nybyggene erstatter eksisterende bolig og uthus på eiendommen.
- Flere av naboeiendommene er i bruk til boligformål. Det er flere enkelteieendommer avsatt til boligformål på plankartet til kommuneplanens arealdel.
- De fleste naboeiendommene er også bebygget med flere bygninger.
- Prosjekterte bygningers dimensjoner tar opp i seg eksisterende størrelsesforhold i området (se prinsipp av bygningsstruktur)
- Eksisterende infrastruktur benyttes.
- % BYA er kun 8,5% og %BRA er kun ca. 10%
- Mønehøyde ligger godt innenfor høydebestemmelsene i pbl, med maks mønehøyde på hovedhuset på 8,4m.
- Det er rikelig med gode uteoppholdsarealer.
- En utbygging av eiendommen vil gi muliggjøre vanntilknytting også for naboeiendommene, noe flere av naboene også har gitt uttrykk for at er ønskelig.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller avklaringer imøteser vi en videre dialog.