

Alver kommune
Postmottak byggesak

06.02.20

Gnr./bnr.: 108/612
Lindås senter
Tiltakshaver: Lindås senterbygg AS
Ansvarlig søker: Tippetue Arkitekter AS

Følgerev og dispensasjonssøknad for søknad om utvidelse av Lindås senter, 108/612.

I forbindelse med søknad om utvidelse av Lindås senter, gnr./bnr.: 108/612 og 108/615 ønskes det med dette å redegjøre for utnyttelsesgrad samt å søke om dispensasjon fra arealplaner iht bestemmelse 22 til reguleringsplan, Kolås II.

Vedr. nabovarsling:

Nabovarsling er utført uten opplysninger om dispensasjon. Ansvarlig søker melder med dette om å unnlate å nabovarsle på nytt ettersom dispensasjonen ikke anses for å endre de faktiske forhold for naboer utover det som er allerede er varslet.

Følgerev for søknad:

Det søkes om utvidelse av Lindås senter for etablering av Europrisbutikk. Nye butikklokaler er planlagt delvis i eksisterende bebyggelse samt en utvidelse i overbygget areal på torget som binder de ulike delene av senteret sammen. I tillegg er det søkt en utvidelse mot parkeringsplass/uteområde i nord for teknisk rom i forbindelse med utvidelsen av butikklokale.

Ny utnyttelsesgrad for senteret inkludert areal for det eksisterende torget er 0,47. Utnyttelsesgrad for utvidelse av senteret eksklusiv overbygde gjenstående arealer for torget er 0,42. Ref. vedlagte reguleringsplan med angitte arealer for beregning av utnyttelse.

Dispensasjonssøknad fra arealplaner, herunder reguleringsplan Kolås 2, bestemmelse 22 om utnyttelsesgrad.

Det søkes med dette om dispensasjon arealplaner vedr. utnyttelsesgrad. For at dispensasjon skal kunne gis er det krav om at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.

Utvidelsen av senteret ved etablering av Europrisbutikk vil i all hovedsak gjelde utvidelse inne i eksisterende torg som er overbygget med tett tak med 3 overlys. Slik sett dreier utvidelse seg om endret utnyttelse av eksisterende arealer for bebyggelse. Utvendig utvidelse er ca 52 m² mot parkeringsplass på nordsiden av senteret.

Utvidelsen inne på torget anses med dette for ikke å ha negative konsekvenser for naboer med tanke på opplevelsen av bygningsmassen da den fra utsiden i all hovedsak forblir den samme med unntak av tilbygg for teknisk rom.

Gjenværende arealer for torget anses fremdeles for å kunne oppfylle sin funksjon som fleksibelt areal for ulike aktiviteter. Reduksjon i størrelse anses å gi et mer funksjonelt areal også i den tiden det ikke er arrangementer ved at det knytter butikker og funksjoner mer sammen og gir hele rommet en mer menneskelig skala.

Med bakgrunn i dette anses forhold for å kunne gi dispensasjon som ivaretatt ved at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Med vennlig hilsen,
Tippetue Arkitekter as

Anja Winger Bertelsen

Anja Winger Bertelsen
Master i Arkitektur