

Lindås Kommune

TEKNISK ETAT
5914 ISDALSTØ

nb

25.9.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON
GNR 123 BRN 15, RISASJØEN

Søker om dispensasjon fra punkt 4.7 i kommuneplanen i forhold til at tomten ligger merket som LNF område og i forhold til begrensning av bruksareal på 120 m². Det søkes også disp. fra det generelle byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.

I forbindelse med plan om søknad om påbygg på eksisterende hytte, samt utbedring og forlenging av eksisterende veg slik at man kan få parkere på egen tomt –ønsker vi å få avklaring på dispensasjoner før innsending av byggesøknad.

Eksisterende hytte er veldig liten og lite praktisk i forhold til dagens krav og behov. Hytten har også et veldig uheldig og stort varmetap (U-verdi). Tiltakshaver ønsker å bygge på hytten både for å få bedre plass, samt gi hytten et estetisk finere utseende. Påbygget vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende bygningsmasse slik at tilgang for allmenheten blir ikke endret fra dagens situasjon. Vi ser at fordelene vil helt klart være større enn ulempene i forhold til å gi dispensasjon. Det ligger bygningsmasse her allerede, og det vil bli et mye finere estetisk inntrykk for omgivelsene når hytten får en slik oppgradering som vi kan vise til her. I tillegg har hytten til nå blitt lite brukt pga at den er liten og lite anvendelig. Når den nå bygges ut og forbedres vil hytten bli aktivt brukt og ha en u-verdi etter dagens krav, blir visuelt flott og samlet vurdert mener vi tiltaket vil komme nærmiljøet til gode.

Tomten vil få en total utnyttelsesgrad på 17,69 % BYA som er godt innenfor krav som er satt i kommuneplan. Men fordi hytten har kjeller, og tomten inneholder eksisterende naust og uthus/bod utløser dette for høy BRA i henhold til kommuneplanen sine retningslinjer. Topografien tilsier naturlig at det bør være kjeller på hytten. Eksisterende «Kjeller» samt ny «kjeller» vil bli u-isolert og ikke egnet for varig opphold -men kan benyttes som bod/lagringsplass. Hytten vil ha et total BRA på 194,9 + uthus/bod på ca 5,8 m², totalt 200,7 m² -i tillegg er det oppført et naust på 30 m².

Vi legger frem to løsninger på vår søknad om dispensasjon i forhold til grense på 120 BRA, som vi ber kommunen ta stilling til:

Alternativ 1:

Hytten bygges med kjeller som vist på tegning (u-isolert) som kun kan brukes til lagring av hagemøbler, redskaper etc. -samt at det gir inspeksjonsmuligheter. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er satt inn vinduer i kjeller – kun 1 dør. BRA blir da 200,7 m² + naust på 30 m².

Alternativ 2 -om ikke alternativ nr.1 går:

Kjeller blendes igjen. Dette mener vi er en dårlig løsning da den både fjerner inspeksjonsmulighetene, tilgang til eksisterende kjeller, samt at man fjerner fornuftig lagringsplass da kjeller uansett må bygges.

Hytten vil da ha et totalt BRA på 134,1 m² BRA +uthus 5,8 m² BRA (i tillegg kommer naust på 30 m²).

Vi ber kommunen om å gi dispensasjon i forhold til avstandskrav mot sjø, og alternativ 1 eller i verste fall alternativ 2 i forhold til BRA, og ansvarlig søker mener helt klart at fordelene er større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

VEDLEGG:

- SITUASJONSPLAN
- TEGNINGER –EKSISTERENDE
- TEGNINGER - PÅBYGG
- GJENPART NABOVARSEL
- MERKNAD TIL NABOVARSEL
- SVAR FRA ANSVARLIG SØKER PÅ NABOMERKNAD

Med vennlig hilsen
for Reknes Byggjevarer LL



Nilsen Beathe