



MESTERHUS
– det blir som avtalt

**Lindås Kommune
Byggesak**

HJELMÅS, 04.01.2017

Søknad dispensasjon frå rettsverknaden av kommuneplanen og frå kommuneplanens § 1.1 om krav til reguleringsplan for gbnr. 142/18

Tiltaket og plangrunnlag

Ein søker dispensasjon på vegne av eigar Ludvik Kvamme – Erstadvegen 38 – 5911 Alversund. Tiltakshavar i ei byggesak vil vera hans son, Kai-Olav Kvamme - Skarsvegen 289 - 5911 Alversund, som i så tilfelle vil overta heimel til gbnr. 142/18 på Kvamme.

Tomta det er tale om i dette tilfelle var skilt ut og godkjent som byggjetomt i sak 094/03 i år 2003. Den var skilt ut frå 142/1 som den gang, og framleis er, eigd av tiltakshavar sine foreldre. Den gang vart det utført ein del arbeid med å tilretteleggja veg, samt at det er tilrettelagt for vatn og avløp i etterkant av vedtaket. Sidan stoppa arbeidet opp grunna familiære forhold, og tomta har lagt urørt i nokre år.



Tiltakshavar har ikkje vore oppmerksom på at tidlegare løyve kunne gå ut, og at eigedomen sin status har gått tilbake til LNF.

Bilde viser den omtalte tomten – 142/18
Utskilt frå foreldra sin tomt – 142/1. Foreldra er busett på 142/12.

Tomta ligg i øst for gardstunet og litt høgare i terrenget. Vegen som går på vest sida av tomten er tilrettelagt for vidare bruk

for eigedomen, det er tilrettelagt for påkobling til kommunalt vatn og eigedomen har rettighet til påkopling av avløp til privat anlegg «Kvamme Felles».

Kålås & Sonner
BYGGEVAREHANDEL



MESTERHUS
– det blir som avtalt

I dag ligg tomta som ei delvis overgrodd byggjegrop, med ferdig tilrettelagt infrastruktur. Det er såleis begrensa med arbeid som skal til, og arealet slik det framstår i dag gjev ikkje inntrykk av å vera «urørt» mark, men framstår meir som ei overgrodd fylling og eit sår i terrenget som treng vidare utvikling.



Det er tiltakshavar sitt ynskje å bygja ein tradisjonell einebustad på tomten og busetja seg der saman med sin familie. Han har familieband til bruket og ynskjer å etablera seg permanent på staden for å skapa seg ein stad å bu for framtida.

Tiltaket kjem i konflikt med kommuneplanens arealdel med tanke på arealføremålet for tomta, som i kommuneplanen er sett av til LNF. Ein søker difor dispensasjon frå PBL §11-6 – «rettsverknad av kommuneplanen».

Ein søker vidare om dispensasjon frå kommuneplanens § 1.1 – Krav til reguleringsplan.

Omsynet bak LNF området er hensynet til landbruk, natur og fritidsinteresser. Det vil vera uheldig om ein tilet tiltak som bidrar til stor nedbygging av landbruket eller medfører ei større privatisering av naturområdet. Det er eit viktig prinsipp at allmennheten skal ha tilgang til natur og friluftsliv, og at landbruket sine interesser vert ivaretatt.

Plankravet skal sikra at infrastruktur vert ivaretatt på ein god måte, og at nye tiltak vert tilrettelagt på ein god måte for framtida samt at arealbruken av eit området vert effektivt og godt tilrettelagt.

Dispensasjon rettsverknad av kommuneplanen - vurdering / begrunnelse

I denne saka vert det blant anna søkt dispensasjon med bakgrunn i tiltakshavar sitt ynskje om å busetta seg med sin familie i området han har vakse opp i, og med





MESTERHUS
– det blir som avtalt

bakgrunn i at tomten tidlegare har vore skilt ut med dette som formål. Den gang vart prosjektet som nemnt sett på vent grunna familiære forhold, men no er det aktuelt igjen.

Det er viktig for tiltakshavar å kunne busette seg på garden for å sikra at den vert ivarettatt på ein god måte og ikkje vert ståande til «forfall» igjennom foreldra sin alderdom. Foreldra har eit sterkt ynskje om bu heime så lenge som mogleg, og eit tiltak for å sikra dette er at familien er busett i nærleiken. Sjølv om korkje tiltakshavar eller foreldra driv marka på garden sjølv i dag, er det likevel naudsynt med eit jamleg vedlikehald av bygningsmassen, innmark og utmark på garden. Dette kan best utførast og følgjast opp når ein bur i området.



Bilde er tatt frå 142/12 og opp mot tomta og viser kor nært og enkelt dette kan bli for familien.

På sikt er det planlagt at tiltakshavar skal overta garden og ivareta den vidare.

Det vil etter vår meining vera samfunnsmessig viktig, og riktig, å bidra til at dei kan etablere seg «på» familien sin gard. Dette vil i sin tur bidra til å

oppretthalda kulturlandskapet og sikra at gardsbruket ikkje forfell. Det vil på den måten bidra til å unngå unødvendig forfall i landbruket, samstundes som det bidrar til at ein oppnår lokale og nasjonale målsettingar om at folk skal bu lengre i eigen bustad gjennom at familien har naudsynt hjelp i nærleiken.

Tiltaket vil ikkje medføra særleg behov for større terreng-inngrep all den tid tomta var delvis tilrettelagt i 2003 / 2004 når førre løyve var gitt. Tomta vil verta tilrettelagt for, og bebygd med, ein tradisjonell einebustad.

Tiltaket vil slik vi ser det ikkje medføra nedbygging av landbruksareal, eller bidra til privatisering av naturområdet all den tid tomta allereie er skilt ut og tilrettelagt for formålet. Plassering av tomta var nøye vurdert av landbruksmyndigheita ved frådeling, og det er for eigedomen tilrettelagt med veg, vatn og anna infrastruktur.

Tomta er skilt ut og tidlegare godkjent for oppføring av bustad, og er allereie tilrettelagt med nødvendig infrastruktur, det er derfor ikkje tale om ny frådeling og / eller nye omfattande terrenginngrep i denne saka. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje at ein dispensasjon i dette tilfellet skulle skapa presedens for eventuelle seinare saker.

Etter vår syn oppfyller saka dei krav som må oppfyllest for å kunna gje dispensasjon.

Kålås & Sonnev
BYGGEVAREHANDEL



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Dispensasjon plankrav §1.1 i kommuneplanen

Ein reguleringsplan skal ivareta infrastruktur som veg, vatn og avløp. Den skal i tillegg ivareta omsynet og forholdet til anna bebyggelse og heilskapen i eit området.

I denne saka er infrastruktur som veg, vatn og avløp i stor grad tilrettelagt og det trengst såleis ikkje nye inngrep og / eller planlegging omkring dette. Det er svært begrensa med berørte naboar i området, og tiltaket vil ikkje påverka korkje utsikt eller solforhold for nokon. Alle den tid det er tale om ei enkel bueining vil det relativt sett være svært liten trafikkbelastning som føl av tiltaket. I og med at tomta ligg «omkransa» av LNF området, i stor grad eigd av tiltakshavar sin familie som pt. ikkje ser det som aktuelt med utbygging av området, ser ein ikkje at tiltaket skulle medføra uheldige konsekvensar for ei eventuell framtidig utbygging. Plasseringa av eigedomen gjer uansett, slik vi ser det, at den ikkje medfører begrensning for området som heilheit i ei eventuell framtidig utbygging.

Ein reguleringsplan er svært kostnads- og tidskrevande og framstår for oss som unødvendig i ei einskild sak som dette. Det er fult mogleg og ivareta dei krav ein reguleringsplan skal ivareta gjennom byggesaka.

Med bakgrunn i dette er det etter vår meining grunnlag for å gje dispensasjon.

Oppsummering

Tiltaket er tenkt på ein tomt som tidlegare har vore godkjent til formålet og tiltaket vil etter vårt syn ikkje bidra til nedbygging av landbruks- eller natur interesser. Arkitekturen vert utført på ein slik måte at tradisjonell byggeskikk vert ivareteken. Det vil bidra til busetjing i nærleiken til nær familie, og sikra at nokon «ser etter» garden slik at den ikkje står til forfall, samt bidra til utnytting av ein allereie frådelt eigedom. Infrastruktur er i stor grad opparbeid og det er begrensa terrengingrep i forbindelse med tiltaket. Me kan ikkje sjå at ein dispensasjon i denne saka vil skapa uheldig presedens.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak reglane vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing

Kålås & Sønn Byggevarehandel AS

Lars Alvær Hagesæter
Ansvarleg søkjar

Kålås & Sønn
BYGGEVAREHANDEL