

Lindås kommune
avdeling byggesak

postmottak@lindas.kommune.no

VEDLEGG B1

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNENPLAN 2011-2023 § 5.2

Tiltak: Sekundærhusvære på Annahaugen, gnr 141, bnr 5.

Tiltakshaver: Agnete G. Haaland og Erling Borgen.

Annahaugen er et småbruk som ligger i vakre omgivelser med gode solforhold og utsikt utover Alverstraumen.

Eiendommen som den gang het Haalandsteigen ble skilt ut fra bruk nr 2 på Nedre Kvamme i 1898. Eierne hadde i tillegg overtatt bnr 4 Nedre Kvamme og beiterett i utmarken til Johannes Svendsen. Disse to innmarksteigene med tilhørende rettigheter utgjør i dag de 30 målene med innmark som nå kalles Annahaugen.

Våningshuset på gården sto opprinnelig i et klyngetun på Kvamme. Det ble plukket ned og satt opp igjen på Haalandsteigen etter utskiftingen.

Våningshuset ble rehabilitert i 1962. Det fikk innlagt vann og vannklosett og ble forlenget mot nord for å få plass bad og soverom.

Låven på gården brant ned i 1951. Låven var ikke forsikret men en innsamling i Ungdomslaget bidro med midler til bygging av ny låve. Låven ble tegnet av Fylkeslandbrukskontorets arkitekt.

I dag består bebyggelsen på Annahaugen av våningshus, låve, utestue, lysthus og garasje. Eiendommen eies av Agnete Haaland og brukes flittig av henne, hennes mann og deres barn som er i begynnelsen av 20-årene. Innmarken brukes til beitemark for nabogårdens hester, kalver og sauer.

Eierne ønsker nå å bygge et sekundærhusvære på eiendommen.

De ønsker et sekundærhusvære både for å legge til rette for at flere generasjoner kan bruke stedet samtidig og ikke minst for å få et husvære med full tilgjengelighet i alle rom.

Sekundærhusværet foreslås lagt på brinken av skråningen mot vest, syd for våningshuset.

Plasseringen gjør at det dannes et tun mellom våningshuset, låven og sekundærhusværet.

Huset er plassert slik at behovet for graving og fylling blir minimalt. Huset skal bygges i tråd med vestlandsk byggeskikk og i en stil tilpasset resten av tunet.

Huset har helt tradisjonell hovedform og proporsjoner. Det er relativt smalt og langt og har saltak. Det bygges i tre og kles i tre. Det får en tradisjonell natursteinsmur mot syd. I muren etableres det små nisjer for lysinnslipp.

Utformingen er i tråd med kommuneplanens pkt 1.20 *"Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterende bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget....."*

Det bygges på det etablerte tunet - ikke på jordbruksland, beitemark eller i utmark. Eksisterende bygninger endres ikke - hverken i størrelse eller uttrykk.

Dette er i tråd med kommuneplanens pkt 1.22 *"Nye tiltak må ikke skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap."*

Det er vurdert å bygge sekundærhusvære som en utvidelse av eksisterende våningshus men konkludert med at det vil medføre at det tradisjonelle huset endres for vesentlig og får helt feil format og proporsjoner.

Det er også vurdert å integrere sekundærhusvære i dagens låvebygning men vi ser at det vil medføre at bygningen endrer karakter og bruk på en uheldig måte fordi det de må settes inn mange vanlige vinduer.

Det er viktig for eieren å bevare den historiske kulturen og kulturlandskapet på småbruket.

Vi søker dispensasjon fra §5.2 med henvisning til kommuneplanens §5.6 og §5.7:

Bebyggelsen på eiendommen ; våningshus, låve og garasje, er på 349m² BRA tilsammen.

Låven utgjør ganske nøyaktig halvparten av dette arealet. Låven er viktig for å bevare tunet intakt og fordi den er et kulturminne. Den båndlegger en uforholdsmessig stor del av "tillatt" areal i §5.6.

Arealet for sekundærhusværet er 65m² BRA. Dette gir et samlet areal på 414m² BRA.

I §5.6 står det at : *"Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus bør ikke overstige 400m²."* Vi leser bestemmelsen slik at arealgrensen ikke er absolutt og ber om at hensynet til bevaring av låven legges til grunn ved vurderingen av samlet areal i dette tiltaket.

Tiltaket i tråd med kommuneplanens §5.13 : *"Nye bustader skal vere einestader med ei bueining. Eitt sekundærhusvære med maksimalt 65 m² (BRA) kan tillatast....."*

Sekundærhusværet har full tilgjengelighet i alle rom - i tråd med bestemmelsene i TEK § 12-2. En ny tilgjengelig boenhet må anses som en fordel for kommunen fordi den muliggjør lengre botid hjemme dersom en av beboerne blir hjelpetrengende.

Det er prosjektert et biologisk renseanlegg (type Biovac) med avrenning til kisteveiet. Se vedlagte søknad om utslippstillatele samt kart for kisteveit utarbeidet av Comfort Knarvik.

Tiltakshaver har kjøpt tomten på sydsiden med gnr 141 bnr 29. Dette for å kunne etablere en anleggsvei med en gunstigere avkjørsel enn dagens avkjørsel. Anleggsveien kan evt gjøres permanent og med en møtelomme (som bidrar til økt trafiksikkerhet) dersom det er avgjørende for saken.

Tiltaket vil medføre vesentlig økt bruksverdi for eierne og en fordel for kommunen i og med at det etableres en boenhet med full tilgjengelighet. Tiltaket kommer ikke i konflikt med hensynene bak formålet i kommuneplanen. Landbruksaktiviteten, naturopplevelse og friluftsliv påvirkes ikke av tiltaket.

Oslo 21.04.17

Rede arkitekter as
Ingerid J. Helseth

