

Sivilingeniør Atle Sundal

Kanalveien 64
N-5068 Bergen
Telefon: 55 59 82 50
Mobiltlf.: 95 08 72 99
NO 976 607 031 MVA
sivasund@online.no

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
30. 06. 2017	
Art. saksnr. 17/2086	Løpenr.
Saksnr.	Tilgangskode

Lindås kommune,
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Bergen, 28. juni 2017

**GNR. 234 BNR. 22. EIDAVEGEN 459. TILTAKSHAVER SVEIN VELAND.
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL IHHT PLAN OG
BYGNINGSLOVENS §19 DISPENSASJON.**

GENERELT.

Søknad gjelder søknad om dispensasjon. Søknad om dispensasjon er nabovarslet. Det er utsendt nabovarsel til naboer iht nabovarselliste. Kvittering for nabovarsel med vedlegg er vedlagt søknaden, vedlegg 3. Nabovarsel med vedlegg er vedlagt, vedlegg 4. En nabo har kommentert/klaget på utsendt nabovarsel. Klager er hyttenabo med gnr 234 bnr 49, hjemmelshaver Åse Espedahl. Merknad/ klage fra Espedahl er vedlagt, vedlegg 5. Klagen kommenteres under eget punkt i det etterfølgende.

KLAGE FRA EIER AV GNR 234 BNR 49

Klager hevder at det mangler vesentlig informasjon om tiltaket.

Søknaden er ikke en søknad om tiltak, men søknad om dispensasjon. En dispensasjonssøknad skal ikke illustrere et tiltak slik som en søknad om tiltak. Nabovarslet med vedlegg inneholder den informasjon som er nødvendig for å behandle søknaden.

Klager hevder at ytterligere økende bygningsmasse vil forringe eiendommen gnr 234 bnr 49 pga innsyn, utsikt og fortetning.

Uthuset vil bli plassert lavt i terrenget og mønehøyde vil bli maksimum 4,5 m. Det vil verken ta sol, utsikt eller gi innsyn. Det vil bli stor avstand mellom uthus og hyttenabo. Det henvises til illustrasjon i vedlegg 2.

Klager har også kommentarer til pågående arbeider for det godkjente tiltaket.

Det har ingen relevans til denne søknaden om dispensasjon. Den kommentaren vil bli kommentert i eget brev til Lindås kommune.

REDEGJØRELSE FOR SØKNAD OM DISPENSASJON.

På denne eiendommen er det tidligere søkt om dispensasjon fra plankravet og arealformålet i kommuneplanen for riving av eksisterende fritidsbustad og oppføring av bustadhus med anneks og garasje. Eiendommen på Ostereidet ligger i et område definert i KPA som fritidsbustad. Plan- og miljøutvalet i Lindås kommune gjorde 18.06.2014 følgende vedtak: «Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen og plankravet. Med heimel i §19-2. Grunngeving: Eigedomen ligg i område med heilårsbustader eller gamle einbustader som blir brukt som fritidsbustad. Omsøkt tiltak ligg i område som trenger nyetablering jmf. kommuneplan samfunnsdel. Fordelen ved å gje dispensasjon er såleis vesentleg større enn ulempene.»

Det ble deretter søkt om tillatelse til tiltak. I Januar 2017 gav Lindås kommune tillatelse til tiltak for oppføring av bustadhus, garasje og anneks. BRA totalt for de 3 bygningene

er på 271m² BRA.

Tomten er 2911,6 m². Bebygget areal er totalt på 336 m². % BYA er på ca. 11,5%.

Det søkes nå om dispensasjon fra plankravet og arealformålet i kommuneplanen for å få bygge et uthus på 49 m². I kommuneplanens KPA §2.20 er maksimal størrelse for fritidsbustad 120 m² og bebygd areal skal ikke overstige 20%. Det søkes derfor også om dispensasjon fra arealkrav på 120 m² BRA.

Hovedhuset bygges uten kjeller. Tiltakshaver har behov for mer lagringsplass og kunne utøve hobbyvirksomhet.

Det er lagt vekt på at hele 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. Det omsøkte uthuset vil underbygge tundannelse med samme retning som hovedhuset.

Bygningene fremstår med et tidsriktig uttrykk passende for den tid det skal bygges i. Uthuset vil få samme fasadeuttrykk som de øvrige bygningene.

Uthuset vil bli tilpasset terrenget slik at tomtens eksisterende kvaliteter ivaretas på en skånsom måte.

Fordelene ved tiltaket er:

- Tiltakshaver for plass til utstyr, verktøy og maskiner og til å drive hobbyvirksomhet.
- Uthuset er ikke for beboelse.
- Historisk sett har eiendommen vær brukt til boligformål med et eget uthus/løe.
- Uthuset inngår i tundannelsen med et tidsriktig fasadeuttrykk passende for vår tid.
- Uthuset vil bli godt tilpasset i terrenget.
- Uthuset vil verken ta sol eller utsikt fra naboer.
- De fleste naboeiendommene er også bebygget med flere bygninger.
- % BYA er kun 11,5% som er vesentlig mindre enn kravet i KPA på 20%.
- Omsøkt tiltak ligg i et område som trenger nyetablering jmf. kommuneplanens samfunnsdel. Det er svært positivt at det kommer flere fastboende til Ostereidet.

I Plan- og Bygningsloven §19-2 følger at det kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større en ulempene etter en samlet vurdering.

Ulempene ved tiltaket er:

- Totalt bruksarealet overskrider maksimal grense for totalt bruksareal iht KPA. Bruksarealet er i dag 371 m² BRA, Uthuset på 49 m² vil gi et totalt bruksareal på 420 m² BRA, som kun er 20 m² eller 5% over kravet til tillatt bruksareal for bustad i KPA. Det er kun en marginal økning på 13,2% ift bruksarealet totalt for bolig, anneks og garasje.
- En nabo har klaget og mener at tiltaket vil ta sol, utsikt eller gi innsyn. Det er ikke korrekt, og merknaden/klagen er imøtegått foran i søknaden.

I denne søknaden blir hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke vesentlig tilsidesatt.

Eneste ulempen synes å være at totalarealet overskrider maksimal bruksareal iht KPA og at en nabo feilaktig mener at tiltaket vil ta sol og utsikt fra klagers eiendom.

Fordelene er flere og bedre slik som det fremgår over.

Fordelen ved å gi dispensasjon er følgelig vesentlig større enn ulempene.

Vi henstiller derfor til Lindås kommune om å gi dispensasjon for omsøkt tiltak.

Med vennlig hilsen

Sivilingeniør Atle Sundal



Atle Sundal

Vedlegg.

- Vedlegg 1: Illustrasjon av godkjent tiltak med bolig, anneks og garasje.
- Vedlegg 2: Illustrasjon av omsøkt tiltak sammen med bolig, anneks og garasje.
- Vedlegg 3: Kvittering for nabovarsel med vedlegg.
- Vedlegg 4: Utsendt nabovarsel med vedlegg.
- Vedlegg 5: Klage vedrørende dispensasjonssøknad fra Åse Espedahl
- Vedlegg 6: Situasjonsplan