

## Tiltak på eigedom med gnr.202/bnr.86, Helleåsen 39 i Lindås kommune

### Søknad om dispensasjon for plassering av ny bustad og avvik frå fotavtrykk i gjeldande reguleringsplan for Helleåsen (Plan-ID: 1263-19032007)

#### Innleiing

På vegne av tiltakshaver, Hjelmåsen AS, vil vi med dette søke om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan i samband med oppføring av ny bustad på eigedom med gbnr.202/86, Helleåsen 39 i Lindås kommune. Tiltaket omfattar også tilhøyrande dobbel garasje og utomhusanlegg.

#### Reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan legg føringar for planlagt tiltak, men planen manglar talfesta grad av utnytting for den aktuelle tomte. Det framgår heller ikkje tal for møne-/gesimshøgde i planføresegnene for denne eigdommen. I referat frå førehandskonferanse med Lindås kommune (datert 30.06.2017), er difor krav til gesims-/mønehøgde knytta til Pbl § 29-4. I forhold til dette ligg tiltaket innanfor høgdeavgrensningane med god margin.

I plankartet er byggjegrensa sett tilsvarande omramming for veggliv på eksisterande fritidsbustad. Sjølv om planen legg til rette for at dagens fritidsbustader innanfor planområdet kan omgjeras til heilårsbustader, er tomteutnytting/plassering av nye bygningar knytt opp mot byggjegrensa i plankartet. Hytta som står på tomte i dag er ikkje spesielt stor, og det å få til ein god bustad her – utan å bryte fotavtrykket til hytta, er ikkje mogleg. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen for å kunna gjennomførast.

Det er gjennomført ei kontrollmåling av gamle merker og tomtegrenser i området. Arbeidet vart utført av landmålar, og det vart avdekkja feil i kartgrunnlaget som medfører eit redusert tomteareal på i overkant av 46m<sup>2</sup>. Ifølge matrikkelen har tomte eit areal på 835,1m<sup>2</sup>, medan kontrollmålt tomte gir eit areal på 788,8m<sup>2</sup>. Tiltaket får eit bebygd areal tilsvarande 189,7m<sup>2</sup> (bustad og garasje), medan samla bruksareal BRA er på 257,7m<sup>2</sup>, der garasjen utgjør 48,2m<sup>2</sup>. Tomteutnytting for tiltaket er rekna ut frå det «nye» tomtearealet, og gir følgjande oppsett;

$$\%BYA = (189,7\text{m}^2 \times 100) / 788,8\text{m}^2 = 24,0\%$$

$$\%BRA = (257,7\text{m}^2 \times 100) / 788,8\text{m}^2 = 32,7\%$$

I kommuneplanen sin arealdel opererer ein med tomteutnytting tilsvarande %BYA = 20% for områder som ikkje er omfatta av reguleringsplan. Sjølv om omsøkt tiltak ligg over arealmålsettinga i KPA, representerer ikkje tiltaket i seg sjølv ein spesielt stor einebustad

med dobbel garasje. Det er etter vår meining heller ikkje snakk om eit stort avvik i areal, då skilnaden mellom 20% -og 24% utnytting på tomta utgjer ca.32,0m<sup>2</sup> (BYA). Til orientering utgjer tiltaket ei tomteutnytting på %BYA = 22,7% ut frå tomtearealet i matrikkelen.

## Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningslova § 19 set opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilgast. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon frå bestemmelse fastsett i eller i medhald av denne lov. Det kan settast vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikkje gis dersom omsyn bak føresegna det blir dispensert frå, eller omsyn i lova sin formålsbestemmelse, blir vesentlig sett til sides.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det kan ikkje dispenseres frå sakshandsamingsregler.

Ved dispensasjon frå lova og forskrifter til lova, skal det leggjast særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, sikkerheit og tilgjengelighet.

## Byggjegrænse, storleik/fotavtrykk

Når det gjeld byggjegrænse sett i plankartet, så meiner vi at det er urimeleg å tillate omgjerung av eksisterande fritidsbustad til heilårsbustad i planen, og samstundes gjere fritidsbustaden sitt fotavtrykk gjeldande for heilårsbustaden. Gjeldande krav til tilgjenge både i -og utanfor bustaden påverker arealbruken, og gode bustader er vanskelig å få til med dei stramme rammene det er lagt opp til i planen for den aktuelle tomte. Søknad om dispensasjon er i dette høvet ikkje knytta til uvettig arealnytting, men til ein heilt vanlig bustad etter dagens standard.

Vår vurdering er at plankartet heller burde ha vore utforma med generelle byggjeliner 4m frå tomtegrensa – utan omriss på eksisterande fritidsbustader. Dette hadde gitt ei smidigare saksgang for byggjesaka når ein i planen likevel opnar opp for at fritidsbustad kan gjerast om til heilårsbustad. Dersom ein med gjeldande plan har meint å avgrense storleik på fritidsbustad, noko vi antar ligg til grunn for denne «strengje» ramma i plankartet, burde dette heller vore adressert i eige avsnitt i planføresegnene.

Vi ser ikkje at eit evt. positivt vedtak for denne saka vil vere i strid med det vi tolkar som intensjonane bak rammene gitt av gjeldande plan, då alle tiltak på eksisterande fritidseigedommar innanfor området som medfører arealauke i plan, vil måtta søke om dispensasjon. Reguleringsplanen gir med dette kommunen uansett naudsynt verktøy for å avgrense storleik på fritidsbustader - viss det er derfor rammene er sett slik dei er i plankartet. Slik vi les plankartet er dispensasjonssøknad for arealauke ikkje knytt til sjølve arealet, men det faktum at ein bryt omrisset/fotavtrykket av eksisterande bygning.

Omsøkt tiltak utgjer ei høgare arealutnytting på tomte enn det som er angitt for regulerte bustadtomter i planområdet. Når det er sagt, så har dei regulerte bustadtomtane større areal enn tilfellet er i vår sak. Viss vi hadde plassert hus og garasje som er planlagt på gbnr.202/86 på ein av dei minste tomtane i området (tomteareal på 1000m<sup>2</sup>), ville vi fått ei arealutnytting (BYA) på kring 19%. Planlagt tiltak er korkje ruvande i høgd eller uvanleg stort i areal. Når ein planlegg ein bustad med hovudfunksjonar på eitt plan, opererer vi vanligvis med minste bruksareal på rett i overkant av 100m<sup>2</sup> på inngangsetasjen for å få til gode bruksrom. Huset som er teikna for tomte har eit bruksareal på 115m<sup>2</sup> for hovudetasjen. Det er heller ikkje uvanleg at ein i dag set av plass for 2 bilar og ekstra bodplass i garasjen. Planlagt garasje har eit bruksareal på 48,2m<sup>2</sup>, og er ikkje rekna for å vere uvanleg stor i areal eller høgd. Etter vår meining er det lagt til rette for ein normalt god ein bustad på tomte etter dagens krav til standard.

Då det ikkje er knytt talfesta grad av utnytting for den aktuelle tomte, vil dispensasjonen etter vårt syn kunna skjønnsvurderast ut frå omsyn til ikringliggjande bygningar og planområdet generelt. Vi vil understreke at tiltaket er løyst innanfor 4m byggeline målt frå nabogrenser, samt at hus og garasje ligg godt under høgdeavgrensningar gitt av § 29-4 i Plan -og bygningslova. Husform og skala er etter vår meining godt tilpassa andre bustader i området, og tiltaket representerer ikkje ei «nedbygging»/overbelastning av tomte, til tross for at arealutnyttinga ligg 4% over øvrige, regulerte bustadtomtar i området. Tiltaket representerer ikkje store/unøydige terrenginngrep, og ligg innanfor høgdeavgrensing for endra terrengform i reguleringsplanen på 1,2m. Tomte ligg i austre del av planavgrensinga mot LNF, samstundes som det er god avstand mellom tiltak og eksisterande nabohus. Dette gjer at hus og garasje ikkje tek sol eller verdifull utsikt frå kringliggjande eigedommar.

I sum er det altså fleire viktige faktorar ved bustadbygging i det aktuelle området som er godt teke i vare ved planlagt tiltak. Vi håpar å ha gjort greie for desse kvalitetane i tekst og med vedlagte teikningar slik at det kan fattast positivt vedtak for søknad om dispensasjon.

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

## Tiltak på eigedom med gnr.202/bnr.86, Helleåsen 39 i Lindås kommune

### Søknad om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for Helleåsen (Plan-ID: 1263-19032007) i forhold til endra trasé for lokal tilkomstveg

#### Innleiing

På vegne av tiltakshavere, Hjelmåsen AS, vil vi med dette søke om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan i samband med etablering av tilkomstveg for planlagt ny bustad på eigedom med gbnr.202/86, Helleåsen 39 i Lindås kommune. Endra vegtrasé er avklart med aktuell nabo, og naudsynt erklæring er tinglyst.

#### Reguleringsplan

Gjeldande plankart syner tilkomstveg til aktuell eigedom i sørlig del av eigedom med gbnr.202/118. Løysinga i plankartet medfører 3 avkøyrslar til felles veg innanfor eit svært avgrensa område. I staden for dette, meiner vi å ha kome fram til ei betre løysing for ny tilkomstveg, der ein samanfattar denne med eksisterande avkøyrslar for eigedom med gbnr.202/130. Med dette unngår ein både unødig mange stikkveggar ut frå felles veg, og det som ville ha blitt ein breid veg i området der dei to tilkomstvegane ville ha vokse saman inn mot samlevegen. Denne «problemstillinga» kjem ikkje tydeleg fram i plankartet, då øvrige avkøyrslar i plankartet er merka med pil og ikkje grå skravar. Avtalen er diskutert og avklart med aktuell nabo, og løysinga er tinglyst. Tinglysinga omfattar også naudsynt framføring av vatn, avlaup, elektrisitet og fiber langsmed vegtraséen fram til gbnr.202/86.

Plankartet viser vegframføring frå felles veg, langsmed gbnr.202/86 og fram til fritidseigedom med gbnr.202/72. Eigar av gbnr.202/72 er ikkje interessert i å nytta denne vegen som tilkomst til sin eigedom, og vi ynskjer difor ikkje å lage vegen lenger enn naudsynt - korkje med tanke på kostnader eller i forhold til at den søndre delen av vegen likevel ikkje vil bli brukt. På bakgrunn av dette er det foreslått å avslutte den aktuelle vegen med ein snuhammar som er knytt til lokal avkøyrslar og bruk for planlagt einebustad på gbnr.202/86.

Vi antar at desse endringane kun har praktisk betydning for dei som er involverte på staden, og at søknad om dispensasjon kun må fremjast grunna avvik frå gjeldande plankart. På bakgrunn av dette håpar vi at ein ser fordelane med ei endra vegløyning, og at dispensasjonen kan godkjennast basert på tinglyst avtale.

På neste side er det lagt inn ein illustrasjon som syner forholdet mellom plankart og foreslått endra løysing.