

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
16 MAI 2018	
Ark. saksnr. 18/1577	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

Lindås kommune  
Teknisk etat – byggesaksavd.  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Terje Iversen/Marianne Lyngbo Nielsen  
Seimshovden 4  
5250 Indre Arna

Dato: 11.05.2018

### **SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALDEL AV KOMMUNEPLAN 2011-2023 LNF område**

#### **Gjelder søknad om riving og oppføring av ny bolig GBNR 9/7 Gjelsvik Lindås kommune**

Tiltakshaver: Terje Iversen og Marianne Lyngbo Nielsen, Seimshovden 4, 5260 INDRE ARNA

Det søkes dispensasjon fra arealdel av Kommuneplan, område avsatt til LNF-område om å rive eksisterende hus og bygge ny bolig som i første omgang vil bli benyttet som fritidsbolig. Det søkes videre om tillatelse til minirenseanlegg og utslippstillatelse og dispensasjon knyttet til gesimshøyde.

Det søkes i første omgang kun om dispensasjon. Dette etter tilrådning fra kommunen. Det vises også til kommunens referat fra forhåndsmøte den 25.11.2016. Det er ønskelig at dispensasjonssøknaden avklares forut for innsending av selve byggesøknaden.

Kaland Trelast har bistått tiltakshaver med denne prosessen. Det sendes ikke inn erklæring om ansvarsrett da dispensasjonssøknad ikke utløser krav til ansvarlige foretak. Dersom det likevel skulle være noen mangler ved søknader el. lign., vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon eller e-post for raskt svar.

Dispensasjonssøknaden er også nabovarslet overfor alle naboer med grense til eiendommen.

Vedlagt følger også situasjonsplan, tegninger og bilder av forholdene slik de er i dag.

#### **1. Søknad som å rive eksisterende hus og bygge ny bolig i LNF område**

Eksisterende hus ligger i LNF område, men er falleferdig og har ikke vært i bruk på 20-30 år, og etter å ha fått det besiktiget av takstmann og andre så har vi konkludert at det rimeligste for oss vil være å rive dette og bygge nytt. Vi ønsker å bygge et bolighus, men vil i første omgang benytte det som fritidsbolig. Det vises til vedlagte bilder av eksisterende hus tatt utenfra og inne i huset.

Dagens hus og tilhørende eiendom har stått til forfall i flere tiår, før undertegnede kjøpte eiendommen i 2015. Frem til nå har fokus vært på å berge/ivareta løe og andre uthus, samtidig som vi har vurdert hvorvidt det kunne være regningsvarende å pusse opp det eksisterende huset, noe vi

har konkludert med at ville være svært kostbart og uhensiktsmessig. Det bemerkes at huset ikke er merket som vernet og fremstår som nokså ribbet uten noen form for verdi. Det er lekkasje i tak og piper, og bygget har langt ifra dagens byggestandard da det ikke er innlagt vann/avløp og heller ikke sanitæranlegg. Det vises til vedlagte bilder som viser det som skal rives. Dette er stort sett trevegger, aluminiumstak og glassvinduer, hvorav det meste vil egne seg for resirkulering.

Nytt hus er tenkt bygget i samme stil som eksisterende hus, men vil være noe større. Nytt hus blir utført med en tak/gesimshøyde på 6,7 meter og BYA 160 m<sup>2</sup>. Byggematerialer vil være i tre opp på grunnmur, og huset vil være et typisk «vestlandshus» tilsvarende det som finnes av øvrige hus i området. Huset vil være plassert på samme tomt som det eksisterende og derfor falle fint inn i terrenget.

Gesimshøyden vil være marginalt høyere enn kommuneplanen 6,7 m vs 6 m. Det er imidlertid nødvendig for å kunne sørge for at huset ligger noe over terreng i forkant av huset som består av tidligere innmark/myrområdet. Dagens hus har en ekstra høy grunnmur, og gesimshøyden vil ikke komme høyere enn dagens hus. Det kan også nevnes at huset kun er delvis synlig fra en av naboeiendommene uten at en på noen måte kommer i synslinjen til sjenanse for denne naboen. Se for øvrig vedlagt situasjonsplan.

Vei

Per i dag er det opparbeidet lett kjørevei frem til huset med avkjørsel fra privatvei. For tilkomst med personbil/tyngre kjøretøy ifbm. bygging vil eksisterende vei bli utbedret/utvidet og det vil bli tilrettelagt for parkering av to biler på tomten. Veien vil bli utvidet og tilpasset eksisterende terreng. Se vedlagt situasjonsplan for plassering av vei. Vei fra eiendommen har tilknytning til privat vei som igjen har tilknytning til offentlig (kommunal) vei. Det er sendt forespørsel knyttet til dette til teknisk drift i kommunen om dette, men det antas ikke er behov for utbedringer der den private veien går ut i den offentlige veien.

## *2. Søknad om utslippstillatelse og renseanlegg*

Da dagens hus hverken har innlagt vann eller avløpsanlegg og heller ikke ligger i et område hvor an kan koble seg på kommunens anlegg så søkes det også om utslippstillatelse og renseanlegg i tråd med hva som være kravene for en slik eiendom.

### **Grunngivelse for dispensasjoner**

Undertegnede mener at det taler for å inngå de ovennevnte dispensasjoner på bakgrunn av at det allerede er et hus på tomten. Plasseringen av nytt hus blir den samme, og det vil bli bygget nytt i samsvar med eksisterende byggeskikk i området. Tiltaket vil på ingen måte virke negativt inn på allmenhetens mulighet/behov for å bruke området f.eks i form av eksisterende turstier ol.

Området fremstår i dag som lite befolket/fracflyttet og det er svært få (om noen) som vil være berørt av tiltaket. Det er langt til nærmeste nabo, ingen vil kunne føle noen sjenanse for huset, og det vil faktisk ikke være synlig for andre enn nærmeste nabo som ligger ca 50 meter unna. Å bygge nytt hus som erstatning for det som nå har stått til forfall gjennom lengre tid vil være en viktig del av å bevare kulturlandskapet i dalen og hører naturlig sammen med løe og andre uthus som eksisterer på eiendommen, og harmonere med øvrige eiendommer i dalen. Dette kan være en viktig del av en

revitalisering av dalen som lenge har vært preget av tomme hus som forfaller år for år. Det kan også nevnes at undertegnede har etter overtagelse av eiendommen i 2015 investert betydelige midler i oppussing av eksisterende løe samt brukt tid på rydding av skog innmark, noe som har vært vanskelig uten å ha noe hus som kan benyttes til overnatting i forbindelse med arbeidet.

Samlet sett så anses disse forhold som ubetinget positive, og da ikke kun for tiltakshaver. Tiltaket vil også kunne være positivt for kommunen. I stedet for et falleferdig hus så vil dette bli en kvalitetsheving for hele området, noe som igjen vil gjøre det mer attraktivt for andre å investere i sine eiendommer i området både for bolig og fritidsformål.

Oppsummert så mener tiltakshaver at fordelene med ovennevnte dispensasjoner er større enn ulempene som kan oppsummeres i følgende:

- Det eksisterer hus på eiendommen i dag, som er falleferdig som vil bli erstattet av ett nytt hus i samme byggestil.
- Nytt hus vil ligge på samme sted og ha omtrent samme størrelse. Det skjer i realiteten liten realitetsendring utover at man får oppført et bedre bygg som bli benyttet.
- Huset vil på ingen måte være til sjenanse for naboene, det er kun synlig for en av naboene som ligger ca 50 meter unna, og som ikke har direkte siktlinje til huset.
- Tiltaket vil være positivt for omgivelsene og vil medføre en standardheving av hele området til interesse for alle.

### Konklusjon

Ut ifra en fornuftig helhetsvurdering og de opplysninger som er gitt mener vi at grunnlaget for å gi ovennevnte dispensasjoner er tilstede.

Vennlig hilsen



Terje Iversen

Mobil: 932 40 359

E-post: terjeive@gmail.com

### Vedlegg

1. Bilder av dagens hus
2. Tegninger ny bolig
3. Situasjonsplan ny bolig
4. Nabovarsler



Bilde 1/3



Bilde 2/3



Bildele 3/3