

Hindenes Hus As
Eidavegen 532
5993 Ostereidet

30.11.2018

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
Oppføring av bolig - gnr. 24, bnr. 153

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 5.14 for oppføring av bolig på gnr. 24, bnr. 153. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse.

Boligen vil bli høyere enn tillatt møne- og gesimshøyde jf. kommuneplanens pkt. 5.14:

«5.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje. Etter ubygging skal det vere att eit minste uteoppfallsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdene vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.

Omsøkte bolig vil bli bygd på en eiendom med skrått terreng. For å tilpasse boligen og tilkomstvei til terrenget og er det lagt inn en sokkeletasje i underetasjen. På fasaden der inngangen til sokkelleiligheten er, vil mønehøyde bli ca. 9.4 meter og gesimshøyden vil bli ca. 6.1 m. Høydebestemmelsen i kommuneplanen gir åpning for tolkning da det står «Høgdene vert målt frå planert terreng». Her mangler det beskrivelse av hvor høydene skal måles i fra. Det vanlige er å måle høyde fra gjennomsnittlig planert terreng jf. Teknisk forskrift § 6-2. Vi ber kommunen gjøre en vurdering på om det er nødvendig med dispensasjon i dette tilfellet. Dersom høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng vil møne- og gesimshøyde bli under henholdsvis 9 og 6 meter.

Dersom boligens høyde er i strid med kommuneplanens § 5.14 søkes det om dispensasjon for å oppføre boligen med høyere gesims- og mønehøyde enn tillatt. Det vil ikke la seg gjøre å oppføre en bolig i tre plan uten å overskride tillatt høyde (dersom høyde skal måles fra høyeste fasade).

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

Vi kan ikke se at det foreligger noen ulemper ved å tillate å bygge omsøkte bolig med planlagt høyde. Det er ingen landskapshensyn eller naboer som blir skadelidende. Fordelen for søker er at han får oppført boligen med en sokkel/utleieleilighet. Fordelene ved tiltaket anses som klart større enn ulempene. Hensynene i pbl § 1-1 vil ikke bli tilsidesatt som følge av dispensasjonen.



Vennlig hilsen for
Norghus Hindenes Hus
Roald Heimvik
Eidavegen 532
5993 OSTEREIDET
Tlf.: 56 35 25 80

Mob.tlf: 97874241
E-post: hihus@online.no