

Lindås kommune  
Byggesaksavdelingen

**Bolig og eiendom AS**  
Stølen 26  
5911 Alversund

Deres ref.:

Vår ref.:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
13.03.2019

## **SØKNAD OM DISPENSASJON - GNR. 185, BNR. 213 I LINDÅS KOMMUNE**

Det søkes herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tiltak ved gbnr. 185/213 i Lindås kommune.

Tiltakshaver er Bolig og eiendom AS, ved Arvid Rikstad.

Tiltaket består i bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jfr. pbl. § 20-1, jfr. SAK 10 § 2-1. Eksisterende bolig har fått innredet kjelleretasje. Denne er per i dag godkjent som vaskerom/matbod/hobbyrom, mm. Da dagens bruk ikke er i tråd med faktisk bruk, søkes det derfor om bruksendring.

Det søkes også om mindre fasadeendringer, da dagens fasade er noe avvikende fra det som ligger i de opprinnelige tegningene. Bl.a. er det inntegnet vinduer i byggets nordlige fasade. Ett eksisterende vindu fjernes og erstattes av nytt. Totalt er det tale om tre vinduer i sokkel på nordsiden.

Det er også bygget en bod under terrassen på byggets vestlige side. Denne ligger fullstendig inn under overliggende terrasse og utgjør således ingen endring i byggets BYA da dette allerede er opptatt av terrassen, jfr. veileder til grad av utnyttning.

### **Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden:**

Det følger av gjeldende reguleringsplan § 5 at det for frittliggende eneboliger kun kan oppføres boareal i loft eller kjelleretasje.

Det følger av denne bestemmelsen at en må velge. Da boligen allerede har innredet loftsetasje, søkes det med dette om dispensasjon fra bestemmelsen, slik at en også kan innrede kjelleretasjen.

### **Grunder for å gi dispensasjon:**

#### *Regelverk:*

Det følger av pbl. §§ 19-1 – 19-2 at dispensasjon kan gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

---

I denne saken er det tale om å dispensere fra en eldre reguleringsplan (1970- tallet) og bestemmelser som langt på vei må anses utdaterte. Det er i dag ingen grunn til å legge restriksjoner på tiltakshavers muligheter for å bruke/endre egen bolig med mindre det er til ulempe for naboer eller området for øvrig. Bruksendringen fører ikke til noen fysiske endringer av bygningsmassen med hensyn til volum og størrelsen på avtrykk (BRA/BYA). Videre er det omsøkte arealet vendt vekk fra øvrige naboer og adkomst til huset, slik at negative fjernvirkninger av et økt boareal nærmest er ikke-eksisterende.

Fordelene ved tiltaket er at tiltakshaver får økt sitt boareal og at kvalitetene på bygget økes. Ved å utnytte mer areal får en også en mer effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Det er ingen ulemper for naboene ettersom bruksendringen utelukkende fører til innvendige endringer, med unntak av noen vinduer på husets bakside. Disse vinduene gir ingen innsyn/utsyn mot naboer og således ingen negativ effekt for omgivelsene.

Etter dette mener vi at de hensyn som ligger bak begrensningene i reguleringsplanens § 5 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Vilkårene for dispensasjon er således oppfylt.

På vegne av tiltakshaver



**Inge A. Johannessen**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880

Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)

---