

Tiltak på eiendom med gnr.141/bnr.39, Kvamsvågen 26 i Lindås kommune

Søknad om dispensasjon fra KPA § 1.1 - plankrav

Vi vil med dette søke om dispensasjon fra plankravet i KPA § 1.1 for planlagt tiltak på eiendom med gbnr.141/39, Kvamsvågen 26 i Lindås kommune. Tiltaket gjelder påbygg på eksisterende enebolig.

Tiltak

Planlagt tiltak dreier seg om et nytt påbygg som følger byggets ytre utstrekning i plan, men der eksisterende tak/kaldt loft rives til fordel for en ny og brukbar loftsetasje. Dette medfører at takvinkel og mønehøyde endres i forhold til dagens situasjon. For å få til gode bruksrom i den nye loftsetasjen, er det planlagt i alt fire tak-arker som henvender seg i hver sin retning vinkelrett på takflaten. Med dette oppnår man et godt og gjennomlyst oppholdsrom sentralt i loftsetasjen, samt vinduer med tilstrekkelig dagslys og utsyn i soverom (og bad).

Overordnet plan

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og tiltaket omfattes dermed av kommuneplanens arealdel (KPA). Generelt stilles det krav til utarbeiding av reguleringsplan for tiltak i uregulerte områder i kommunen. Det er imidlertid gitt noen unntak fra plankravet. Av pkt. 2.14 i KPA fremgår det at mindre tiltak på eksisterende boligeiendommer kan tillates dersom tiltaket er innenfor gitte arealkrav og maks. byggehøyder. Det stilles krav til maks. grense for bebygd areal (BYA) tilsvarende 20% av tomtearealet, samt en maks. grense for samlet bruksareal (BRA) på 400m². Maksimal gesimshøyde er satt til 6,0m og maks. mønehøyde er 9,0m.

Omsøkt tiltak er innenfor areal -og høydekrav stilt av KPA, men Plan -og bygningsloven definerer «mindre tiltak» som *tilbygg* og ikke påbygg. Dvs. at det må søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningsloven § 19 setter to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter

en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonen sine konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bakgrunnen for planlagt tiltak er at tiltakshaver ønsker økt bruksareal og en generell oppgradering/modernisering av eksisterende bolig. Eiendommen er attraktiv med tanke på vestvendt orientering i skrånende terreng med nærhet til sjø. Tomten er opparbeidet med flott hageareal, beplantning, terrasse på terreng og etablert garasje. Gangsoner er steinsatt, og kjørbart areal er asfaltet.

Eiendommens beskaffenhet/topografi og husets plassering på tomten, gjør at tilbygg av en viss størrelse ikke kan løses uten å forringe utsikts- og solforhold for eksisterende oppholdsrom. Det ble derfor vurdert at et nytt *påbygg* var mest hensiktsmessig for å kunne løse ønsket romprogram.

Dagens hus består av kjeller, 1. etasje (hovedetasje) og «koffertloft» med tilkomst via loftsluke/stige. Huset er bygget i en tid da dette var en vanlig løsning for boligene her på Vestlandet. I nyere og mer moderne boliger er oftest loftsetasjen innredet med oppholds-/soverom som en viktig del av hovedboligen. I vårt tilfelle er ikke dette mulig å få til uten å heve taket, siden den lave loftsetasjen ikke er egnet for innredning.

Under planleggingen av tiltaket ble det tidlig klart at dagens takvinkel ikke kunne beholdes uten forholdsvis høye knevegger. Høye knevegger gir tette veggfelt over eksisterende vindusåpninger i hovedetasjen, og resultatet blir ofte at det tilførte bygningsvolumet ødelegger skalaen i fasadene slik at påbygget bokstavelig talt ser ut som et påbygg. Derfor ble det besluttet å forholde seg noenlunde til dagens gesims/kiste og heller gjøre takvinkelen noe brattere enn på eksisterende tak. Dette gir økt mønehøyde, men huset får til gjengjeld et mer helhetlig uttrykk der det nye påbygget inngår på en bedre måte som del av eksisterende hus.

Kommuneplanens arealdel viser til Plan -og bygningslovens definisjon av «enkle tiltak» i forhold til fritak av det generelle plankravet som gjelder for uregulerte områder i kommunen. Påbygg og underbygging (kjeller) er ikke inkludert i denne definisjonen. Det åpnes imidlertid for at et tilbygg kan underbygges med kjeller dersom det har et maks. bruksareal (BRA) -og maks. bebygd areal (BYA) på 50m². Dette mener vi viser at det ikke er *prinsippet* ved tiltak med flere etasjer som er årsaken til at påbygg ikke betraktes som enkle tiltak.

Kommuneplanens arealdel (KPA) gir klare rammer for tiltakets areal -og høydebegrensninger. I vårt tilfelle er planlagt påbygg løst innenfor disse rammene. Dvs. at bakgrunnen for å søke om dispensasjon i denne saken er knyttet til selve begrepet «enkle tiltak» - ikke målbar avvik eller manglende kvalitetskriterier i forhold til de kravene som er stilt for å sikre en fornuftig og forsvarlig utbygging. Hvis et tiltak følger de rammene som er gitt av KPA, så mener vi at tiltaket isolert sett tilfredsstillende de kriteriene som kommunen har satt for å sikre en forutsigbar utbygging i uregulerte områder – uavhengig av hvordan Plan -og bygningsloven definerer enkle tiltak.

Et generelt plankrav for uregulerte områder skal sikre en helhetlig og gjennomtenkt utvikling av bygningsmiljøet og plassene som genereres av bebyggelsen. Alternativet til søknad om dispensasjon fra plankravet er å utarbeide reguleringsplan som ivaretar de forholdene det dispenseres fra. I forhold til omsøkt tiltak, er det vår vurdering at en reguleringsplan i dette tilfellet ikke vil gi noe bedre beslutningsgrunnlag enn det en dispensasjon og påfølgende byggesak vil frembringe. Området er allerede utbygget, og dermed ser vi ikke noen åpenbar gevinst ved å utarbeide en reguleringsplan - hverken for området eller kun for den aktuelle eiendommen. Formål, areal og byggehøyder er i tråd med kommuneplanen.

På bakgrunn av dette resonnementet, kan vi ikke se at intensjonen med plankravet i denne saken blir vesentlig tilsidesatt ved et positivt vedtak på dispensasjonssøknaden. Tiltaket overholder de målbare kriteriene gitt av kommuneplanen, og definisjonen av enkle tiltak i Plan -og bygningsloven er den eneste grunnen til at en dispensasjon er nødvendig. Vi kan ikke se at innvilget dispensasjon vil ha noen negative konsekvenser da tiltaket er planlagt i et allerede etablert/utbygd område med gitt formål. Fordelen med et positivt vedtak er selvsagt knyttet til økt bruksverdi og at tiltaket forlenger boligens «levetid».

Vi håper med dette å ha gjort tilstrekkelig rede for tiltaket, og at kommunen finner våre argumenter for å kunne fatte et positivt vedtak i forhold til dispensasjonssøknaden, som tilstrekkelig.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL