

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Per Thorgersen Dato: 13.11.2014

Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.288, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.

Søknad om dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters beltet langs sjø – Pbl § 1-8

Undertegnede vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med Gnr.137 / Bnr. 288, Alverneset 10 - Isdalstø i Lindås kommune. Dette i samsvar med Plan og bygningslovens § 19.

Tiltaket gjelder tilbygg av eksisterende bolig og etablering av ny garasje.

Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og er innenfor funksjonell strandsone.

Eiendommen

Eiendommen er på 3900 kvm og ligger sørvendt mot sjøen. Stort sett hele eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø og utvikling av tomten kan derfor ikke finne sted uten at det blir gitt dispensasjon.

På eiendommen per idag er det en enebolig med brutto areal på 86 kvm, samt et uthus på 9kvm. Tomten er stort sett naturtomt med knapt noe etablerte murer og beplanting. Parkerings areal er heller ikke opparbeidet slik at parkering for mer enn en bil er vanskelig.

Eiendommen er nyervervet og skal tjene som helårsbolig for en familie på 3 (2 voksne og 1 barn). Tidligere eier har benyttet boligen som fritidsbolig, og har derfor hatt mindre krav til funksjonalitet.

Eiendommen ligger i et uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg.

Det foreligger avtale om arealoverføring av ca. 700m² til Gnr 137 Bnr 484, denne søknad er allerede innsendt. Bnr.288 vil således få et areal på ca. 3200m².

Omsøkt tiltak

Tiltaket består i et mindre tilbygg på huset ca. 40 kvm og en garasje på ca. 63kvm. Tilbygget vil bli lagt til baksiden av huset sett fra sjøen og garasje vil ligge mot grensen i bakkant lengst borte fra sjøen.

Boligen er arkitekttegnet og har et funksispreg, det er lagt vekt på å holde eksisterende arkitektur så langt som råd er. Eksisterende takvinkel på 12 grader vil benyttes både på tilbygg og garasje. Dette medvirker til å holde total høyde nede, med en maks mønehøyde på huset ca. 6 meter og garasje 3,5 meter.

Tilbygget vil inneholde hall/gang, 1 soverom, bad, vaskerom og garderobe. Ca. 15kvm av eksisterende bygg vil modifisert som følge av tilbygget; eksisterende vaskerom blir utvidet og eksisterende inngang til boligen blir flyttet til ny del.

Nytt inngangsparti med hall vil bli liggende ca. 1.4 meter over dagens plan som inneholder bad, soverom, kjøkken og stue.

Per idag er det en relativt bratt og lang trapp ned fra parkeringsområdet, det er tenkt å etablere trappefri adkomst til boligen. Pga. terrengets beskaffenhet vil det ikke være mulig å oppnå krav til maksimal stigning som beskrevet i §8.6 første delpunkt i TEK10 og det anses derfor at dette kravet ikke er gjeldene. Antatt stigning vil være ca. 1:10.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved byggeforbud i strandsonen er å sikre offentlig tilgjengelighet, og at man tar særlig hensyn til natur –og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Tilbygget til boligen vil komme i bakkant av eksisterende bygg og vil knapt være synlig fra sjøsiden. Boligen ligger per idag ca.15m fra sjø og er lav i karakter og også lite synlig fra sjø.

Garasjen kommer så langt bak på tomten sett fra sjøsiden som mulig, samtidig for å sikre nødvendig parkering og snu areal.

Det er ikke mulig å etablere garasje på den delen av tomten som ligger utenfor strandsonen.

Per idag er det ikke etablert nødvendig parkering og snuareal.

Tilkomst til boligen er via en skjemmende bratt og lang trapp. Med trappefri adkomst til bolig som følger terrenget vil helhetsinntrykket bedres.

Det har vært vurdert av tidligere eier å anlegge garasje på samme nivå som bolig, dette er vurdert av undertegnede som et mye større inngrep og det alternativet som beskrevet her som det minst belastende ifh til bygging i definert strandsonen.

Boligen som ble bygd i 1994-2000 var i utgangspunktet søkt som fritidsbolig, kommunen krevde den gang at boligen skulle bygges som en helårsbolig. Ifølge dagens forskrifter tilfredstilles ikke krav til nødvendig areal til boder. For at boligen skal bli funksjonell som helårsbolig er det nødvendig at den bygges ut. Det vil også bli etablert bodplass i garasje.

Garasjen er planlagt med en kotehøyde på 13,5 meter, dagens terreng er på ca. 14,5 – 15 meter, med en mønehøyde på 3,5 meter vil den bli liggende lavt i terrenget, slik at mest mulig hensyn er tatt til bakenforliggende naboer. Det er vurdert at garasje ikke vil hindre utsikt mot sjø.

Eiendommen vil etter gjennomført tiltak fremdeles ha en svært liten grad av utnyttelse. Samlet areal for bolig, garasje, uthus og parkeringsareal (BYA) er ca. 300m², dette gir en % utnyttelse på ca. 9% (basert på tomteareal 3200 m²).

Undertegnede vil også peke på at tomten omfattes av byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund.

Ansvarlig søker vurderer med dette at retningslinjer overholdes som gitt i §6.2 Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt. Håper derfor på en positiv og snarlig behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen,

Per Thorgersen