

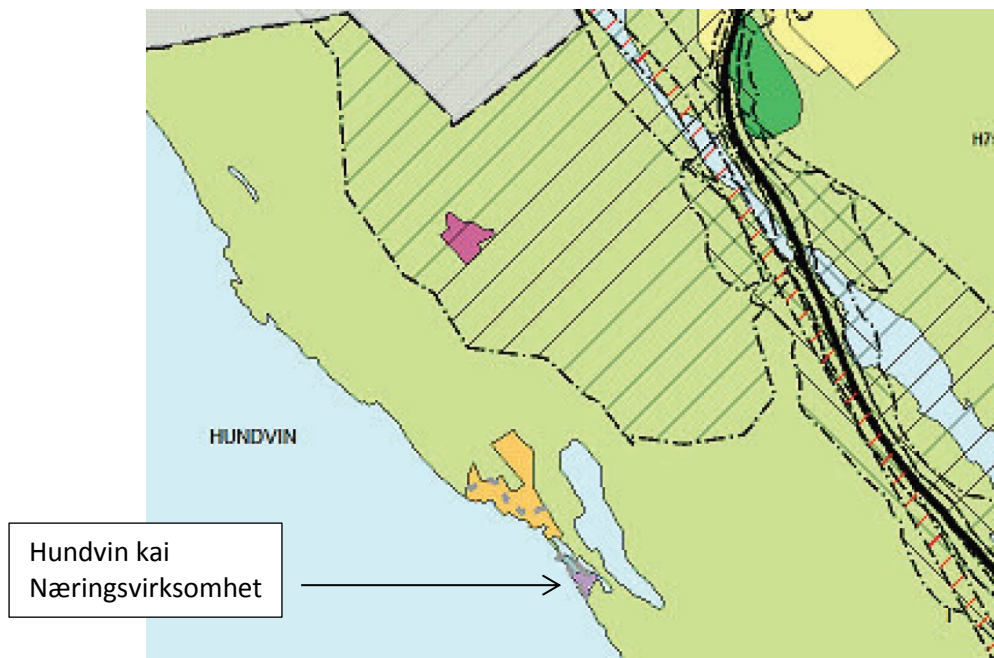
Lindås kommune
Att.: Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Lindås 21.6.2013
Mkt/1028

Vedr.: Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål, gnr 56, bnr 18+19+37+99, Hundvin.

Viser til mottatt Løype til tiltak – godkjenning av eksisterende garasje og utsleppsløype – 56/18 Hundvin, datert 23.1.2013.

Tomtene er utlagt som «næringsvirksomhet» i Kommuneplanens arealdel for Lindås 2011-2023. PlanID 1263-200815. Se utsnitt under.



Eier Lindås VVS ved Nils Arne Træland sendte innspill til kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden om å få området endret til boligformål. Området ble senere tatt ut av kommunedelplanen. Da kommuneplanens arealdel er relativt ny og det er ukjent når den skal rulleres, ønsker Lindås VVS derfor å søke dispensasjon fra formålet næringsvirksomhet til boligformål.

Eier ser at både infrastruktur og byggene (uisolert, mangler ventilasjon, mange trapper og små rom) ikke lenger er tjenlige som kontor og lager for Lindås VVS.

Bygget består av en meieri-/boligdel, et ishus og et påbygg med garasje i underetasjen og isolert rom over:

Meieri/boligdelen er oppført med uisolert betonggulv på grunnen da underetasjen har vært brukt for inn og utkjøring av melk på betongrampe. Betonggulvet er støpt i to ulike nivåer så delen mot nord øst er ca. 0,5 meter høyere end delen mot vest. Yttervegger er utført i betong og trestender konstruksjon.

Loftetasjen er bygget i trevegger og med sperrkonstruksjon av tre. Taket går mot hovedtaket på ishuset (som er noe høyere) Taket er tekket med skifer. Loft etasje blev brukt som beboelse for meierskene inntil slutten på 1990 tallet.

Ishuset er oppført som et uisolert betongbygg med 0,5 m tykke vegger og betongetasjeskille over lagerrommet for isen. Over betongetasjeskillet er der loft under takkonstruksjonen. På taket ligger skifer. Gulvet i ishuset ligger ca. 1 meter lavere end bygget mot nordvest og garasjen mot sørvest.

Nytt tilbygg fra 2006 over garasjen, ligger ca. 1 meter under loftetasjen i ishuset.



Både Meieri-/boligdelen og den ishuset bærer preg av dårlig vedlikehold. For å kunne ta vare på huset, isolere det og bruke det til noe, må det gjennom en større istandsettelse.

Gulvet i meieridelen og ishuset må blant annet heves for å unngå at vann fra stormflo kommer inn i første etasje.

Det lekker gjennom taket mellom det nye tilbygg og ishuset, til tross for flere utbedringer. De tre forskjellige takhøyder gir bygget et oppstykket inntrykk, og det er et ønske å kunne heve de to laveste møner henholdsvis 0,8 og 0,9 m opp til den siste.

Området nord og øst for bygget er bolig areal fra gammelt og huset og beliggenheten ved kaien egner seg godt for bolig.

Eier er oppmerksom på forbudet mot bygging i 100 meters beltet fra sjø. Hvis en endring av mønehøyden krever søknad om dispensasjon fra 100 meters regelen (selv om byggets nåværende «fotavtrykk» opprettholdes) da,

Søkes det herved om dispensasjon fra forbudet mot bygging i 100 meters beltet fra sjø.

Begrunnelse:

Bygget får en mere helhetlig utforming ved å heve mønehøydene til samme nivå.

Endringen av mønehøydene er under 1,0 meter

Høyere møne vil ikke ta utsikt eller lys fra de omkringliggende hus.

Innvendige nivåforskjeller på hovedplan kan utlignes med henblikk på fremtidig universell utforming.

Bebygd areal utvides ikke.

Det unngås at vann fra stormflo trenger inn i underetasjen i fremtiden.

Det søkes om dispensasjon fra formålet næringsvirksomhet til bolig.

Begrunnelse:

Det oppnås et samlet boligområde uten en tom næringsbygning på en av områdetts beste tomter.

Tiltaket vil medføre tilstedeværelse på kaien og medvirke til å unngå hærverk på tomme bygg.

Det blir mulig å ta vare på og istandsette bygget til et funksjonelt bygg, der har tilhørighet til den øvrige bebyggelse.

Det unngås næringstrafikk til og fra kaiområdet, samt forbi Hundvin kirke og ned langs den smale vei til Hundvin kai.

Det antas at ulempene ved dispensasjon(-ene) oppveies av fordelene.

Vennlig hilsen



Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Kopi Lindås VVS ved Nils Arne Træland, Pb 42, 5951 Lindås

Vedlegg Innspill til kommunedel plan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden – datert 18.6.2011