

Osterøy kommune
Avd. for Plan, bygg og eigedom
Postboks 1
5293 Lonevåg

Dato: 09.08.2023

SØKNAD OM DISPENSASJON.

GNR./ BNR. : 111 / 74
Stedsnavn : Øvre Raknes
Eier/tiltakshaver : Nordhordland Indremisjon
Kommune : Osterøy
Tiltakets art : Tilbygg, terrasse og fasadeendring.
Ansvarlig søker : Byggmester Romarheim AS

1. BAKGRUNN:

På nordsiden av overfor nevnte eiendom står det i dag et bygg med BYA 57 m², og BRA 52 m². Bygget er et vandrehjem brukt av Raknestunet hvor det nå er behov for rehabilitering, endring av planløsning og fasader samt oppføring av et mindre tilbygg.

Bygget skal fortsatt fungere som et vandrehjem. Det søkes ikke om bruksendring.

2. EKSISTERENDE FORHOLD:

Bygget ligger i arealdelen i kommuneplanen i LNF- område og det er da krav om søknad om dispensasjon for planlagte tiltak.

3. PLANLAGT TILTAK:

3.1 Mindre fasadeendring.

- Fasade vest: 2 stk. vinduer tas bort.
- Fasade Nord: 2 stk. vinduer legges til.
- Fasade øst: 1 stk. vindu tas bort og erstattes med en balkongdør.

Nye vinduer skal ikke føre til at eksteriørkarakter endres.

3.2 Innvendig endring av planløsning.

- Innvendig planløsning skal endres til slik det kommer frem av vedlegg E-1.

3.3 Tilbygg.

- BYA 12 m²
- Mønehøyde ca. 4,0 m
- Gesimshøyde ca. 2,8 m

3.4 Terrasse.

- Ny terrasse på fasade mot vest. BYA ca. 12 m².

4. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF- OMRÅDE

(JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-6 OG 11-7, NR. 5 BOKSTAV a, jf. § 19-1.)

4.1 Gjeldene bestemmelser:

- Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023.
- Kommuneplankart.

4.2 Hensynene bak bestemmelsen:

LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde). Denne typen områder har et spesielt vern fordi de skal tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode. Enten i form av jordbruksproduksjon eller rekreasjon for innbyggerne.

4.3 Begrunnelse for dispensasjon:

4.3.1

Det er planlagt endring i fasaden. Dette omhandler vinduer som tas bort eller legges til. Eksteriørkarakteren til bygget vil bli uendret, og vil ha liten, eller ingen, grad av påvirkning på allmenheten. Nye vinduer har bedre isolasjonsevne enn eksisterende vinduer. Dette vil bidra til et lavere energiforbruk i bygget og det blir da mer miljøvennlig.

4.3.2

Det er planlagt rehabilitering av boligen innvendig. Ved disse arbeidene vil det også bli utført endring i planløsning som det kommer frem av vedlegg E-1. Omsøkt planløsning vil være bedre tilrettelagt for personer med funksjonshemninger. Varmetapet i gulv, yttervegger og tak vil reduseres med tilleggs isolasjon. Dette fører igjen til lavere strømforbruk og gir en miljøgevinst.

4.3.2

Tilbygget på BYA 12 m² er planlagt på byggets fasade mot sør. Dette vil være mer skjermet mot allmenheten. Tilbygget skal blant annet bestå av en bod for lagring av idrettsutstyr mm. God tilgang på bod, i nærhet av idrettsplass, vil forenkle opp- og nedrigging av aktiviteter. Dette vil igjen forebygge risikoen for at idrettsutstyr blir liggende igjen i uteområdet og oppfattes uryddig.

Det er planlagt EL. bil ladere på/mot tilbyggets fasade. Å tilrettelegge for EL. biler bidrar til et bedre klima.

4.3.1

Terrassen er planlagt plassert på byggets fasade mot vest over et skrått terreng hvor det i dag er høye grasvekster ol. Området er ikke brukt til ferdsel, og allmenheten vil ikke bli berørt av tiltaket.

6. KONKLUSJON:

Med bakgrunn i ovennevnte søkes det om dispensasjon fra:

1. LNF- område.

Med gitt begrunnelse mener vi at det vil være fullt forsvarlig å realisere tiltakene uten at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Med innvilget dispensasjon vil prosjektet kunne realiseres på en trygg og god måte. Fordelene ved dispensasjon må dermed anses som betydelig større enn ulempene.

Vi imøteser et snarlig positivt vedtak.

Byggmester Romarheim AS
V/Torbjørn Romarheim
Kolåsvegen 122
5955 Lindås