

Vågan kommune

8305 Svolvær

Att: Plan- og bygningsavdelingen

Deres ref

Vår ref

Dato

5010

10.05.2020

## **Byggesøknad fra DAPA AS på Gårds- /Bruksnummer 34/27 og 34/42 - Fagerbakken**

DAPA AS søker om tillatelse til tiltak på tomtene 34/27 og 34/42 i form av etablering av 5 andeler i kolonihager med ett lite bygg på hver av andelene.

Målgruppen for Kolonihage er familier som har interesse for å ta vare på (mat)jorda. Byggene som planlegges skal ha mulighet for mye egeninnsats slik at inngangsbilletten til Kolonihagen blir lavest mulig. I takt med tiden vil byggene også være små og ha i forhold til planer for området, ha utseende som om de inngår i ett Gårdstun.

De som vil få plass i Kolonihagen må forplikte seg til å være aktive brukere av jorda og drive økologisk. Målet er å få liv i området oppå og i jorda og på tomta, kanskje med unge familier som gir noe tilbake til lokalsamfunnet i Holandshamn og bruker nærbutikk mv.

Byggene er planlagt ut fra estetiske hensyn og vil bestå av ulike bygg med "Låven" i senter. Rundt vil man finne Oldelshuset, Kårboligen, Geitfjøset og Høsehuset. Ett lite teknisk bygg vil fremstå som Brynnhuset.

### **Kolonihage med tilhørende fritidsbygg**

Det opprinnelige boligbygget er i hovedsak revet i 1990. Kjeller er delvis inntakt og har ett fotavtrykk på ca 6 x 7 m. Det planlegges å bygge ett "hovedbygg" - Låven- på denne grunnmuren og bruke den som jordkjeller /felles lagerrom for grønnsaker.

DAPA AS planlegger å bygge enkle bygg med saltak med fotavtrykk fra ca 27 til 49 m<sup>2</sup> (vedlagt beregning av BYA). Det planlegges to etasjer. Første etasje består av ett rom pluss bad. Loft vil ha lav takhøyde. Hovedbygg og 4 sommerhus/fritidsbygg vil i størrelse og bruk falle inn under fritidsbolig med BRA mindre enn 70 m<sup>2</sup>. Det vil være mulig å benytte byggene til overnatting. En tomteandel skal fungere som felles område for parkering. Her bygges ett sjette en etasjes tekniskbygg (ca 6 m<sup>2</sup>), for redskaper / tekniske anlegg.

### **Forhold til kommunale planer for området**

Tiltaket er på Fagerbakken, spesielt nevnt i Kommuneplanens arealdel for Vågan (dokument 249) som spesielt viktige landskapsområder (H550). Den tilhørende konsekvensutredning -spredt bebyggelse ref LS11.4 beskriver området. DAPA AS har hatt forhåndskonferanse med Vågan kommune for å få innspill til planen og veiledning rundt planverk / generelle forhold i Plan og bygningsloven og SAK10.

Dette er hensyntatt i planlegging for bruk og utforming av arealer og bygg. Området består av opprinnelig jordbruks- og kulturlandskap, nå delvis gjengrodd av skog og ugress. Tiltaket vil bidra til å reetablere/ opprettholde formålet i planen. Tiltaket vil kunne gi positive virkning for lokalt næringsliv.

Bebyggelsen innenfor landskapsområdet H550 er ikke ensartet med kun få fellestrekk. For enkeltbygg er fellestrekk Saltak med unntak av nabo med Funkistak.

DAPA AS vurderer at utforming av det enkelte bygg og helhet vil passe inn i området ved at de fremstår som ett Gårdstun. Dette landskapstrekket går igjen i området beskrevet i plankart merket H550 og nærliggende areal. De fleste boliger i området har etablert flere tilhørende bygg i form av verktøyboder, anneks, fjøs, garasjer, grillhytter, badstubygg mv. Vedlagt ligger bilde fra nordvest siden av Fagerbakken.

Kledning på tak og vegger, grunnmur og vindu/dører har noen felles trekk, i hovedsak er det trekledning. Et annet trekk er at byggene ikke er høye og består av en etasje + loft av varierende høyde. En del av byggene har vindfang som inngangsparti.

DAPA AS planlegger byggene som lave halvannen etasjes bygg. Ytterkledning planlegges i eldre stil med kledning med not og fjær. Tak av stålplater. Vinduer todelt sidehengslet / topphengslet hvis rømningsvei. Fundament vil være plate på mark, men grunnet høydeforskjeller vil man få "kjellermur" på byggene. Denne tenkes forblendet med naturstein. Vedlagt skisser på standard utseende.

#### **Arealoverføring med tanke på senere fradeling.**

Tomtene er opprinnelig en tomt bebygd ca 1922 på Fagerbakken i Holandshamn. I ettertid er B nr 42 fradelt. Tomten(e) planlegges over tid delt slik at man står igjen med 5 andeler planlagt benyttet som Kolonihager. En av andelene vil være felles felles areal med bygg som har felles funksjoner og parkeringsareal med teknisk bygg. I første omgang vil tomten 34/27 på 3404 m<sup>2</sup> ha en arealoverføring til 34/42. Det vil da være to tomter som får størrelse henholdsvis 2 452 m<sup>2</sup> og 1 452 m<sup>2</sup>. Arealoverføringen er en tilpasning i forhold til BYA begrensning i kommunale vedtekter på 150 m<sup>2</sup>. Kommunale vedtekter har begrenset antall fradelinger i området slik at man her "sparer" på disse inntil alle forhold rundt drift av kolonihagen er avklart med andelshavere. Det forventes også med tanke på samarbeid med andre grunneiere på Fagerbakken med fradelingsbehov.

#### **Kommunens arealdelplan - Bestemmelser og retningslinjer 2017 — 2029**

Her angis to forhold vedr BYA for fritidsbebyggelse. DAPA AS ønsker å bygge fritidshus / sommerhus / hytter på to tomter, men plassere hoveddelen av byggene på en av tomtene. Retningslinjene angir maksimalt 30% og også en grense på 150 m<sup>2</sup> BYA. Dette tilfredstilles etter arealoverføring mellom tomtene. Se vedlagte BYA beregning.

Totalt gjennombygges 52 m<sup>2</sup> eksisterende bygg og i tillegg kommer 145 m<sup>2</sup> nye BYA m<sup>2</sup> ( takutstikk gir her ikke ekstra BYA). Det bygges på to tomter slik at fordelt er BYA innenfor 150 m<sup>2</sup> pr tomt. BYA% er 6,5 % for tomtene sett under ett og under 10% sett enkeltvis.

Hovedbygget - Låven - består av to etasjer og vil være det høyeste bygget. Her vil Mønehøyde 6,09 meter. 5,50 meter settes som grense i gjeldende vedtekter. Eksisterende bygg som nå rives, der Låven skal stå, har mønehøyde ca 6,0 meter. Det søkes om dispensasjon fra vedtekter for dette mønehøyden. Låven vil ha 18 m<sup>2</sup> BRA i plan 2 ( areal med høyde over 1,9 meter). Låven ligger slik at den ikke gir siluettvirkning i terrenget.

Mønehøyde begrenses til 5500 mm for øvrige bygg. Mønehøyde bergenes inklusive kjeller ( snitt planert rundt bygget). Eksempel bilde inngang vedlagt.

### **Infrastruktur og drift av kolonihagene**

Tomten har opprinnelig hatt egen brønn som ligger på fellesandelen. Denne vil være hovedkilde for vanning. Tomten har fremført vann fra Pundslett vannverk. "Ferskvann" fra vannverket føres via teknisk bygg - Brynnhuset - til de øvrige byggene.

Det etableres felles avløpsanlegg for byggene med renseanlegg / sedimenteringsanlegg. Metode velges ut fra gjeldende regelverk / forhold på tomt.

Avkjørsel fra privat vei kan enkelt etableres inn til fellesdel av tomt. Det vil være felles parkering i tilbaketrasket fra "synsbildet" ved felles redskapsbygg og lekeareal med Gapahuk. Redskapsbygg ( teknisk bygg) vil ha tilgang for lading av elbil. Det vil ikke være mulig å kjøre bil frem til fritidsbyggene. Interne stier, for transport av varer til fra andelene, etableres for bruk av vogner ( inkl rullestol).

### **Brukere av kolonihagene**

Andeler i Fagerbakken Kolonihager vil forvaltes i hht "Jordboka" med økologisk drift. Tiltaket er tenkt å gi ett tilbud til personer som verdsetter sjølberging. Fritidsbyggene vil oppføres med teknisk full ferdighetsgrad, men med stor mulighet for egeninnsats. Ut fra miljøhensyn vil byggene ha isolasjonsverdi / tekniske egenskaper ut over kravene til fritidsbolig. Det vil også bli tatt med i utførelsen krav grunnet økt klimapåkjønning. Dette sammen med ulike boliger gir litt høyere byggekostnad, men lavere levetidskostnader. Muligheten til egeninnsats vil likevel gi ett overkommelig prisnivå for flertallet.

### **Utbygger**

DAPA AS ved undertegnede har eid tomten "Utsikten" i 10 år. Tanken om kolonihage har vært der en stund og jeg håper at tiden nå er moden for at denne realiseres. Undertegnede har nå tatt med seg 20 års erfaring fra Bygg og Anlegg, sist som Innkjøpsleder i Consto Nord - Hålogaland, i utviklingen av tomta. Det skal sørge for kvalitet i byggeprosessen og resultatet skal ha teknisk kvalitet, men også opplevd kvalitet for andelshavere. DAPA AS tilbyr i samarbeide med en lokal nyetablert bedrift rådgivning om innreding og materialvalg for det som kan utføres som egeninnsats. Det vil også etableres samarbeide med lokale entreprenører som tilbyr tjenester på bygg og på å utføre "egeninnsats" på forskjellige oppgaver for dem som har mer enn to tommeltotter.

Jeg håper på positiv behandling hos Vågan kommune og at man ser på tiltaket som positivt på lokalt plan og også for hele kommunen. Jeg har tro på at tilbud om Kolonihager vil styrke Vågan kommune som en attraktiv kommune å bo i. DAPA AS håper på suksess for prosjektet og at dette kan føre til at andre satser på samme konsept. DAPA vil da kunne tilby sin kompetanse for å hjelpe grunneiere i gang.

Med vennlig hilsen

Ove-H Lorentzen - dapa.no

Vedlegg: Brevet er ett vedlegg til elektronisk byggesøknad. Se dennes vedleggsliste.