



# Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

<b>Til</b>		LINDÅS KOMMUNE	
LINDÅS KOMMUNE Felles postmottak 5914 ISDALSTØ		Klassering	
		3 MAI 2018	
<b>Som eier/fester av</b>		Ark. saksnr.	Løpenr.
Gnr.	Bnr.	18186	
172	175	Saksh.	Tilgangskode

<b>Tiltak på eiendommen</b>				
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Lindås	172	3	Hønsedalen 38, 40, 5912 SEIM	Magnar Hopland

<b>Det varsles herved om</b>	
Søknadstype	rammetillatelse
Tiltakstype	Brannskille i bygg Lydskille i bygg Fundamenter i bygg Bærekonstruksjoner i bygg Våtrom i bygg Fasadeendring Bruksendring
Næringsgruppekode	Formål
A Jordbruk, skogbruk og fiske	bolig
<b>Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19</b>	
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner, Vegloven	
Begrunnelse for dispensasjon: Se vedlagt dispensasjonssøknad	

<b>Nabovarslet gjelder</b>
Se vedlagt følgebrev

<b>Arealdisponering</b>	
<b>Planstatus mv.</b>	
Gjeldende plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (22.09.11)

<b>Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel</b>			
<b>Ansvarlig søker</b>			
navn	SWECO NORGE AS		
<b>Kontaktperson</b>			
navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Susanne Nyborg Bjelland	susanne.bjelland@sweco.no	97627645	97627645

# Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



## Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
SWECO NORGE AS	Fantoftveien 14 P, 5072 BERGEN	susanne.bjelland@sweco.no

## Signering

### Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Bergen

Dato 30.04.2018

Signatur *Susanne N. Bjelland*

Gjentas med blokkbokstaver  
Susanne Nyborg Bjelland

Naboer/gjenboere

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE  
Susanne N. BjellandDATO  
30.04.2018

## NABOVARSEL – BRUKSENDRING AV FJØS

\*\*\*\*\*

Sweco Norge AS skal på vegne av Magnar Hopland søke om dispensasjon fra arealformål (LNF) i forbindelse med at det planlegges fremsatt søknad om bruksendring av fjøs til bolig (2 boenheter) og frisørsalong (om lag 60 m<sup>2</sup>), samt etablering av uteomhusareal og parkeringsplasser på ovennevnte eiendom.

Se vedlagte plan, snitt og fasadetegninger. Situasjonsplanen viser også en inntegnet terrasse i sør- og sørvestgående retning. Denne kan dere se bort fra, da denne ikke er endelig bestemt verken i forhold til form eller endelig plassering.

### Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert, og er vist som «LNFR» i kommuneplanens arealdel (KPA) med formål «omsyn landbruk».

### Dispensasjon

Tiltak om bruksendring av fjøs til bolig og frisørsalong med tilhørende parkering og utomhusareal, krever dispensasjon fra kommuneplanens arealformål. Se vedlagt dispensasjonssøknad.

1 (2)

**Sweco**  
Fantoftvegen 14PNO-5072 Bergen,  
Telefon +47 55 27 50 00

www.sweco.no

**Sweco Norge AS**  
967032271  
Hovedkontor: Oslo

Susanne Nyborg Bjelland

Mobil +47 976 27 645  
Susanne.Bjelland@sweco.no

Det bes om at eventuelle merknader fremsettes så raskt som mulig, og senest innen to uker fra varslet er sendt, jf. pbl § 21-3. Eventuelle merknader kan sendes til [susanne.bjelland@sweco.no](mailto:susanne.bjelland@sweco.no).

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland

Jurist/rådgiver

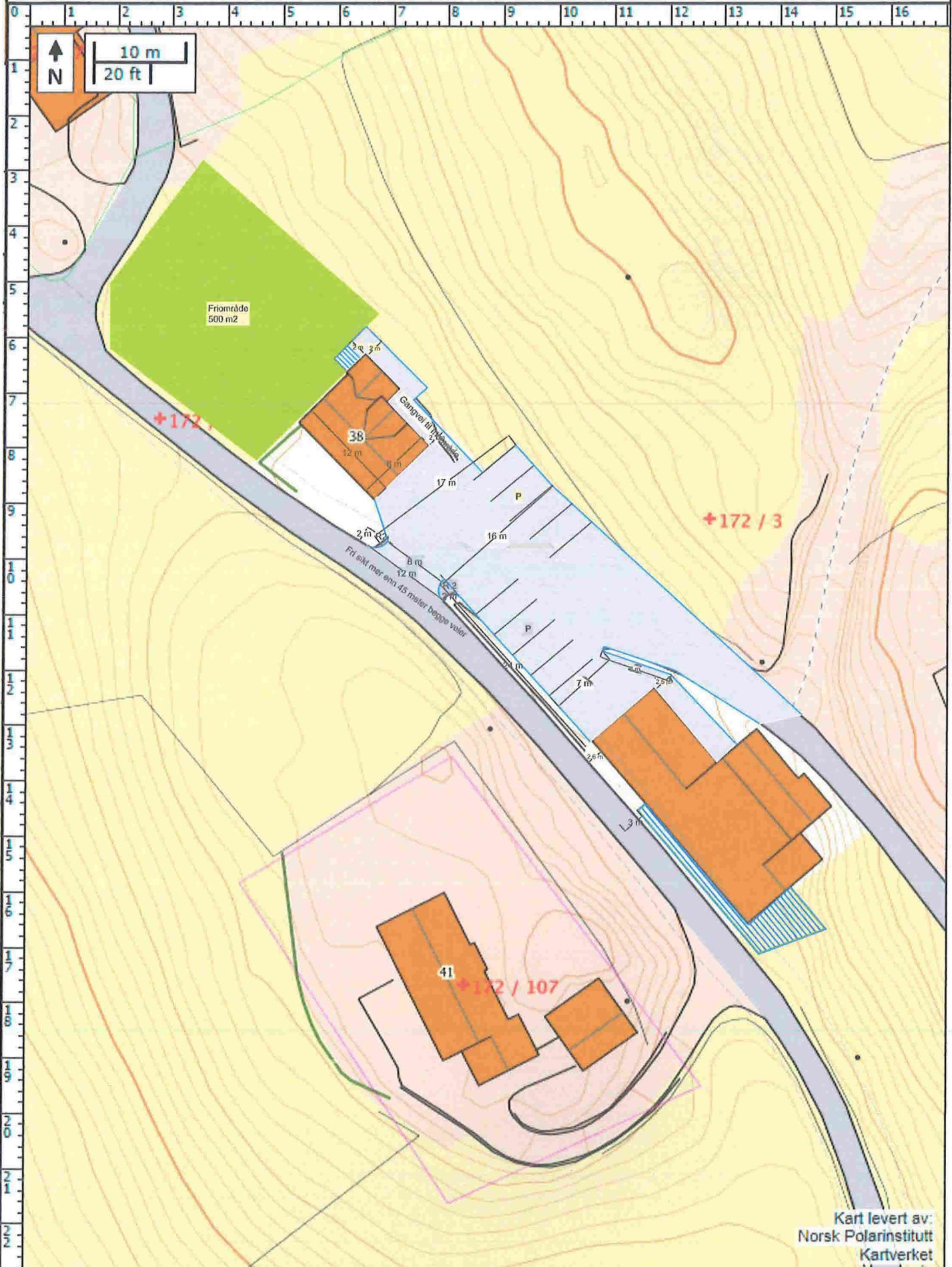
VEDLEGG 1: Situasjonsplan  
VEDLEGG 2: Plantegning – plan 1, 3 og 4  
VEDLEGG 3: Plantegning – plan 2  
VEDLEGG 4: Fasade nord og sør  
VEDLEGG 5: Fasade vest  
VEDLEGG 6: Fasade øst  
VEDLEGG 7: Snitt  
VEDLEGG 8: Dispensasjonssøknad

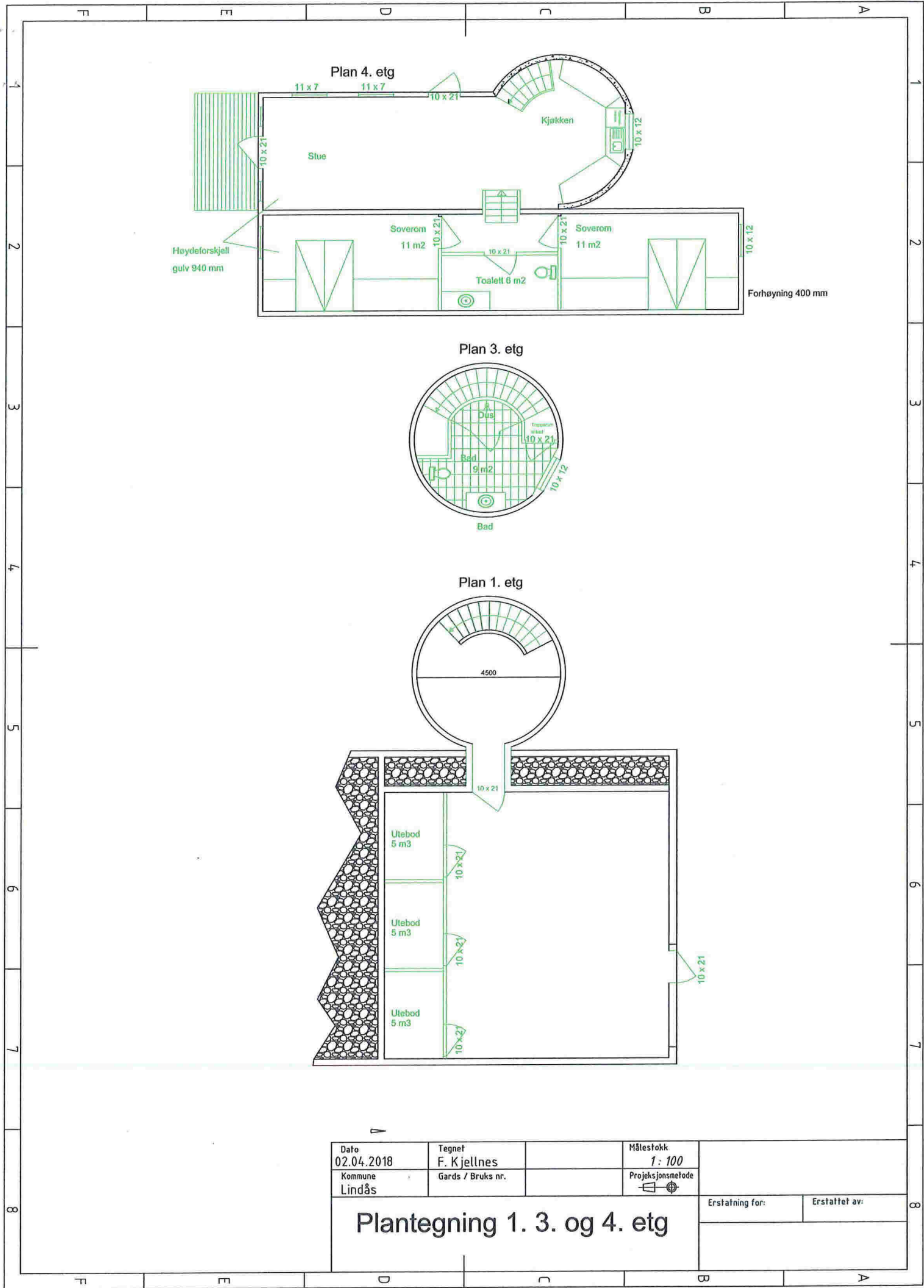
---

2 (2)

FEIL! DET ER INGEN TEKST MED DEN ANGITTE STILEN I  
DOKUMENTET.  
30.04.2018

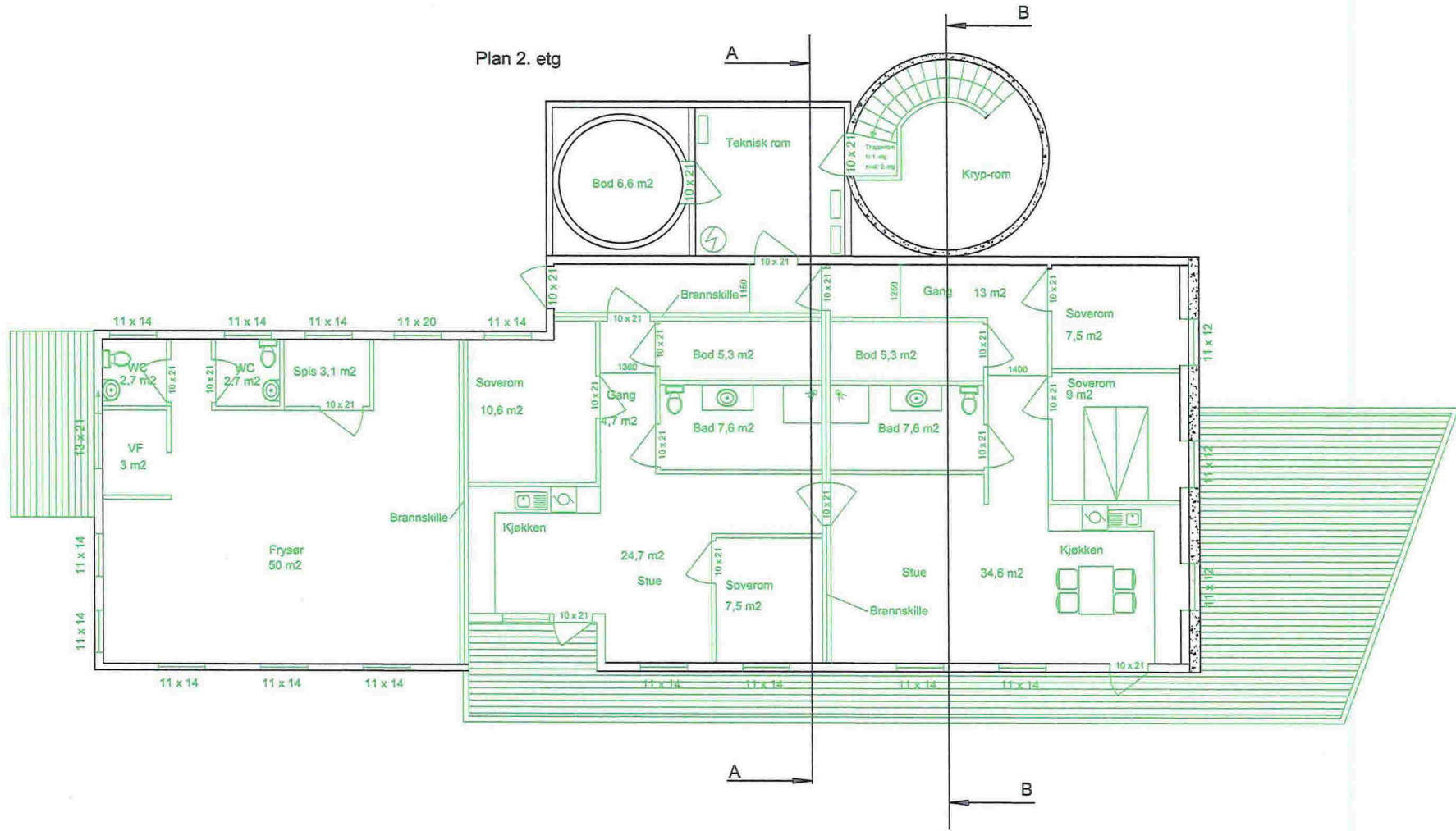






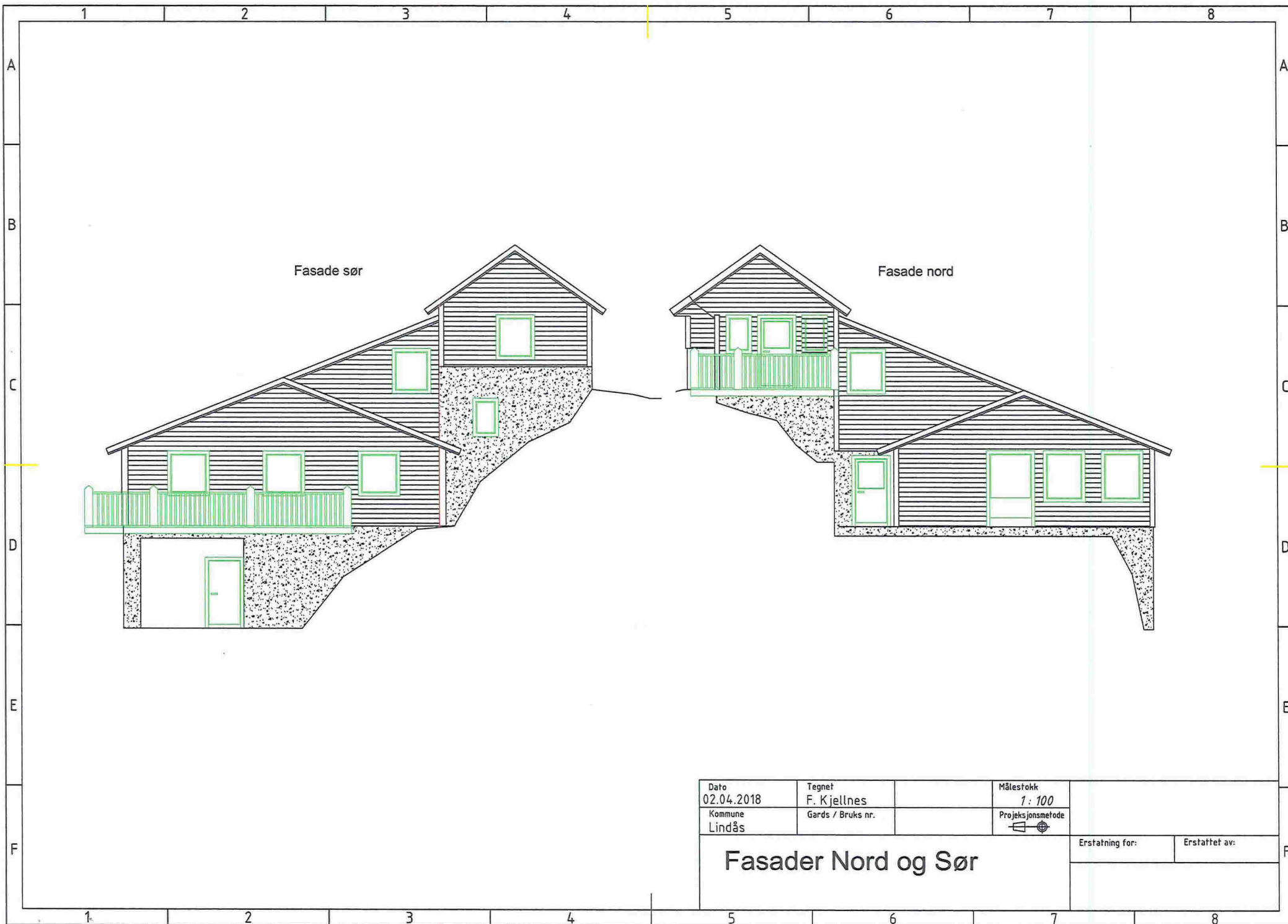
Dato 02.04.2018	Tegnet F. Kjellnes	Målestokk 1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Kommune Lindås	Gards / Bruks nr.	Prosjeksjonsmetode		
<b>Plantegning 1. 3. og 4. etg</b>				

Plan 2. etg



Dato 02.04.2018	Tegnet F. Kjellnes	Målestokk 1 : 100	
Kommune Lindås	Gards / Bruks nr.	Prosjeksjonsmetode 	
Plantegning 2. etg			Erstattet av:
			Erstattet av:





Fasade sør

Fasade nord

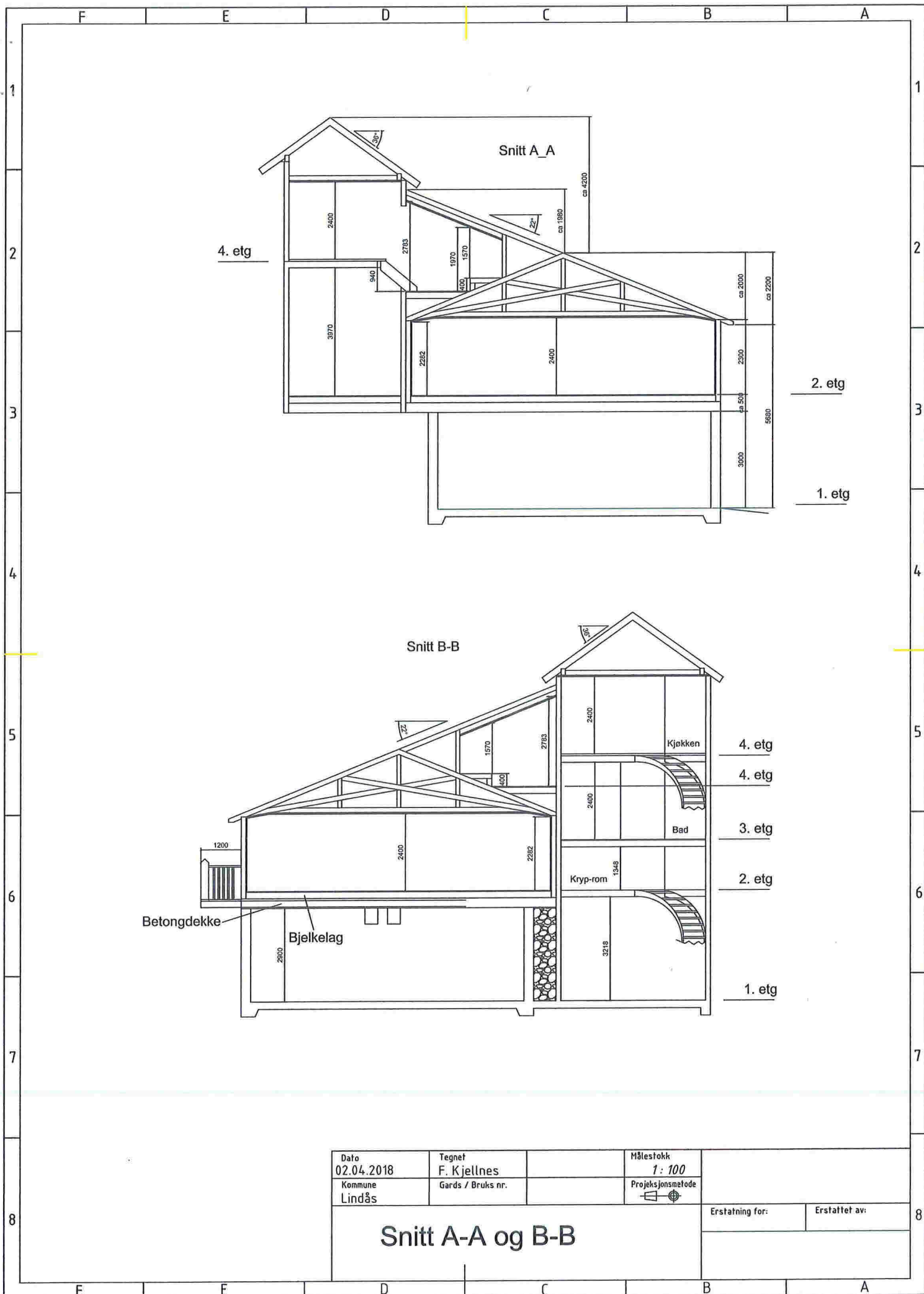
Dato 02.04.2018	Tegnet F. Kjellnes	Målestokk 1:100	
Kommune Lindås	Gards / Bruks nr.	Prosjeksjonsmetode 	
<h2>Fasader Nord og Sør</h2>			Erstatning for:
			Erstattet av:



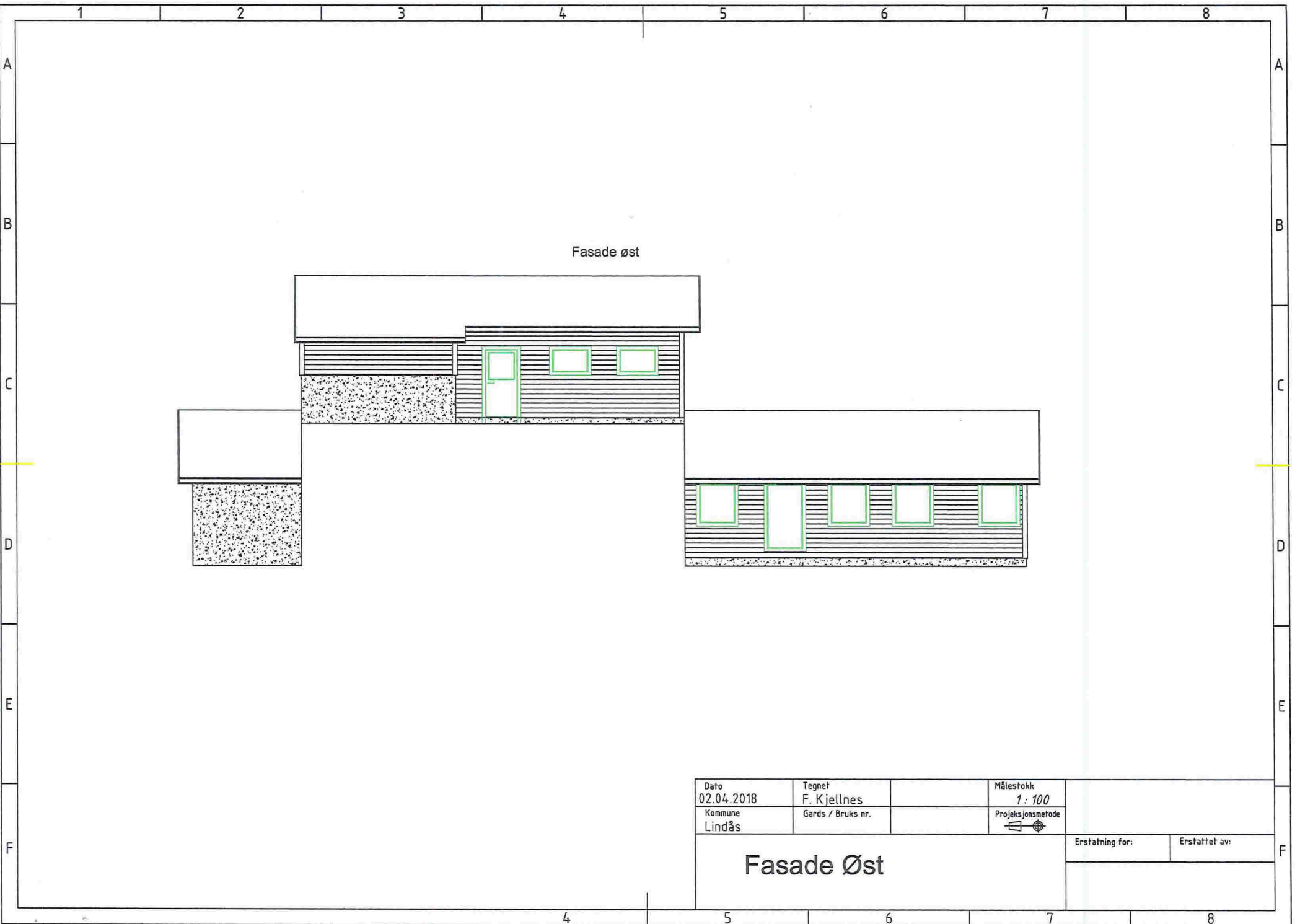
Fasade vest




Dato 02.04.2018	Tegnet F. Kjellnes	Målestokk 1:100		
Kommune Lindås	Gards / Bruks nr.	Prosjeksjonsmetode 		
<b>Fasade Vest</b>			Erstatning for:	Erstattet av:



Dato 02.04.2018	Tegnet F. Kjellnes	Målestokk 1:100	
Kommune Lindås	Gards / Bruks nr.	Prosjeksjonsmetode 	
<b>Snitt A-A og B-B</b>			Erstatning for:
			Erstattet av:



Dato 02.04.2018	Tegnet F. Kjellnes	Målestokk 1:100		
Kommune Lindås	Gards / Bruks nr.	Projeksjonsmetode 		
<b>Fasade Øst</b>			Erstatning for:	Erstattet av:

Plan, byggesak og eiendom

DERES REFERANSE  
17/1262-17/13181

VÅR REFERANSE  
Susanne N. Bjelland

DATO  
30.04.2018

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Hønsedalen 38, 40 – gnr. 172 bnr. 3

Sweco Norge AS søker på vegne av Magnar Hopland dispensasjon fra arealformål i forbindelse med at det planlegges fremsatt søknad om bruksendring av fjøs til bolig (2 boenheter) og frisørsalong (om lag 60 m<sup>2</sup>), samt etablering av uteomhusareal og parkeringsplasser på ovennevnte eiendom.

Eiendommen er uregulert, og er vist som «LNFR» i kommuneplanens arealdel (KPA) med formål «omsyn landbruk». Det presiseres i KPA pkt. 5.1 at formålet gjelder «landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag». Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra arealformålet vist i plankart og pkt. 5.1.

### Rettslig grunnlag for dispensasjon

Pbl. § 19-2 stiller to kumulative vilkår som må oppfylles for at kommunen kan godkjenne en søknad om dispensasjon. For det første må «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, [ikke blir] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering».

Av lovens formålsbestemmelse, § 1-1 første ledd fremgår blant annet at; «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

### LNF-formål

Hensynet bak at et område reguleres til LNF-formål er å ivareta hensyn til landbruk, natur og/eller friluftformål. LNF områdene skal gi et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted. Formålet ivaretar kommunens behov for å avgrense hovedstrukturen av natur- og landbruksområder i og ved byer og tettsteder. I dette tilfellet er det landbruksformål som er aktuelt.

1 (3)

<p>Sweco Fantoftvegen 14P  NO-5072 Bergen, Telefon +47 55 27 50 00  www.sweco.no</p>	<p>Sweco Norge AS 967032271 Hovedkontor: Oslo</p>	<p>Susanne Nyborg Bjelland   Mobil +47 976 27 645 Susanne.Bjelland@sweco.no</p>
--	---	---

BSN p:151629737001 bruksendring av fjøs - seim05 offentlige myndigheter05 plan- og bygningsmyndighet\dispensasjon\dispensasjon - Inf.docx



I dette tilfellet er eiendommen allerede bebygget, og eksisterende bygg tjener i dag ikke sitt opprinnelige formål da det ikke lengre er gårdsdrift på eiendommen – samt at den ikke kan benyttes som fjøs i seg selv uten vesentlige oppgraderinger

En bruksendring vil heller ikke være til hinder for å nytte andre deler av eiendommen til landbruksformål dersom dette mot formodning skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt.

I tillegg vil ikke en bruksendring av eksisterende bygg og etablering av utomhusareal- og parkering medføre at området blir uheldig oppstykket, da det aktuelle området ligger i utkanten av eiendommen. Omkringliggende bygg på eiendommen blir for øvrig også nyttet til boligformål.

Vi kan etter dette ikke se at hensynene bak LNF-formålet i kommuneplanens arealdel blir «vesentlig tilsidesatt» ved en dispensasjon i dette tilfellet.

Vi kan heller ikke se at tiltaket medfører nevneverdige ulemper ved å dispensere fra LNF-formålet. Tvert imot, mener vi det er klare fordeler med å tillate en slik dispensasjon, da slikt tiltak vil medføre at eksisterende bygg blir tatt i bruk, og da også vedlikeholdt fremfor å forfalle på eiendommen.

I tillegg vil tiltaket bidra til at bygget får en utvidet nytteverdi med kombinert bolig- og forretningsformål. Området vil ha klare fordeler av at det tilrettelegges for leiligheter- og potensielle arbeidsplasser.

Viderebruk- og utvikling av eksisterende bygg vurderes også å være i tråd med en bærekraftig utvikling, og vi kan ikke se at det vil forekomme negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering må fordelene ved at det gis dispensasjon sies å være «klart større» ulempene i dette tilfellet.

Etter dette har man synliggjort at vilkårene for at kommunen kan gi dispensasjon etter Pbl. § 19-2 er oppfylt, og vi anmoder derfor kommunen om å innvilge dispensasjon som omsøkt.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Susanne Nyborg Bjelland

Jurist/rådgiver

2 (3)

30.04.2018