

1. GENERELT

(Vedlegg F-1)

Tiltakshaver	Roger Nyhamn	Tlf: 93205936
		Email: negnirtso@gmail.com
Ansvarlig Søker	Bergen Eiendomsrådgivning	Tlf: 90109812
		Email: kss@beras.no

1.1. Tiltaket

Tiltaket omfatter bruksendring av dagens hytte til boligformål. Eiendommen har i dag to bestående bygg med en hytte (Ladberget 26) og et bygg godkjent som gjestehytte (Ladberget 28). Tiltakshaver ble i første omgang rådført av kommunen å sende inn en dispensasjonssøknad for bruksendring fra hytte til bolig i LNF-sone. Søknaden gjelder i første omgang bare en redegjørelse for dispensasjon fra LNF-formål til boligformål.

Hjemmelshaver ønsker å rehabilitere bestående bygg og oppgradere eiendommens utearealer. Ved rehabilitering av eksisterende bygg vil tiltakshaver etterstrebe å beholde mest mulig av det eksisterende arkitektoniske uttrykket. For å kunne sikre varig vedlikehold av eiendommen er det en nødvendighet å sikre varig bolig på eiendommen.

Etter ansvarlig søkers syn vil bruksendring til boligformål bidra til å ytterligere ivareta LNF området med bedre vedlikehold av eiendommen. Det kan også vises hen til at eiendommen har en hensiktsmessig plassering for boligformål. Tiltaket fremmer blant annet følgende strategier i samfunnsdelen til Lindås kommune:

Strategi 31: «*Auke Auke arealutnyttinga i Knarvik, Alversund og dei definerte nærsentra Osteriedet og Lindås, og i nærleiken til skule, barnehage, fritids-og servicetilbod.*».

Tiltaket bidrar etter BERAS syn også til:

Strategi 58: «*Ha auka fortetting i regionsenter og nærsentra*»

Lindås kommune er en kommune i vekst som vil ha behov for nærmere 700 boliger de neste 30 årene. Bruksendring av eksisterende og sentralt beliggende hytter anses som en hensiktsmessig metode for å imøtekomme og øke bosettingen rundt nærsentrene. Å ta i bruk eksisterende bebyggelse er som regel alltid miljøbesparende fremfor å bygge nytt. Bebyggelsen i Lindås kommune er relativt spredt. Mange av dagens eneboliger må derfor reise lange avstander for å komme seg til dagligvarebutikker, skole og barnehage. Sett opp mot eksisterende bebyggelse i kommunen anses Ladberget 26 å ha en svært sentral beliggenhet. Ladberget 26 er ca. 1,2 km fra Osteriedet sentrum med kort avstand til barne- og ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikk.

Eiendommen har også kort avstand til busstoppet ved Osteriedet (9 min gange) med avganger til Knarvik terminal, Osteriedet barne- og ungdomsskole og videre nordover langs E39. Med tanke på

eiendommens plassering er det etter BERAS syn en mye mer hensiktsmessig bruk å benytte bygget til boligformål enn hytte.

Se avstand til målpunkt for Ostereidet under:

Målpunkt	Avstand	Bil (min)	Sykkel (min)	Gange (min)
Ostereidet Kro	1,4 km	5 min	5 min	17 min
Ostereidet Ungdomsskole	1,4 km	5 min	5 min	17 min
Ostereidet Barneskole	1,5 km	5 min	5 min	17 min
Barnehage	1,5 km	5 min		
Busstopp	650 m		4 min	9 min

1.2. Vei, vann og avløp

Eiendommen har sikret tilkomst langs privat vei med Ladberget som i dag benyttes av rundt 20 boliger/hytter. Økt bruk av avkjørsel ved den kommunale veien *Eidavegen* og private veien Ladberget anses som relativt liten. Den siste delen på 200 meter frem til Ladberget 26 er i dag grusveg. Ved eventuell tillatelse til bruksendring vil veien utbedres i henhold teknisk forskrift.

Nærmeste påkoblingsmulighet for offentlig vann ligger 213 meter fra eiendommen. Det er foreløpig ikke innhentet uttalelse fra vann- og avløpsetaten. Ansvarlig søker ber derfor om muligheten for dispensasjon med vilkår om tillatelse til påkobling til offentlig vannledning fra vann- og avløpsetaten

Hytten har i dag slamavskiller med utslipp til sjø som vist på kartet på neste side. Det er foreløpig ikke innhentet uttalelse fra vann- og avløpsetaten. Ansvarlig søker ber derfor om muligheten for dispensasjon med vilkår om tillatelse fra vann- og avløpsetaten på utvidet utslippstillatelse.

Slamavskilleren vil i senere omgang kontrolleres i henhold til krav i Forurensingsforskriften § 12.

Nærmeste påkoblingsmulighet til offentlig avløp er ca. 200 meter fra eiendommen. Det vil derfor være uforholdsmessig kostbart å koble seg på offentlig avløpsnett med tanke på at økt utslipp ikke vil stå i forhold til kostnader ved å koble seg på offentlig nett.

Oversikt over hyttens septiktank og utslippspunkt



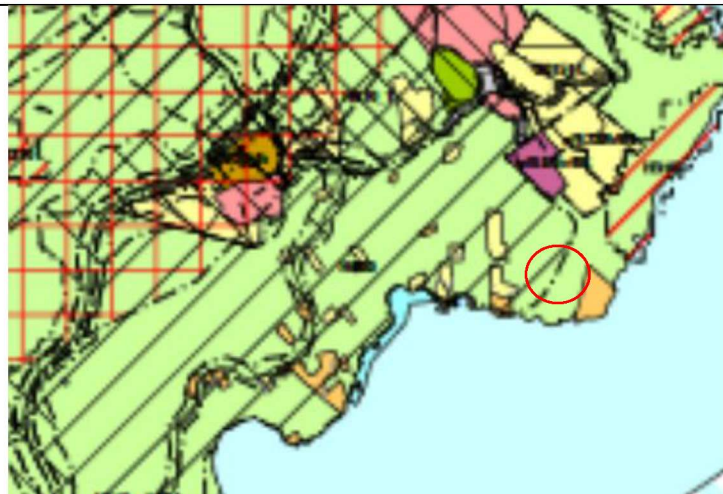
2. REGULERINGSFORHOLD

Arealplan id	Plannavn	Plantype
1263.201805	Kommuneplan for Lindås 2019-2031	Kommuneplanens arealdel

Arealplankart- Kommuneplan

Temaforklaring:

	Bustader (1110)
	Fritidsbusetnad (1120)
	Sentrumsformål (1130)
	Offentleg eller privat tenesteyting (1160)
	Fritids- og turistformål (1170)
	Råstoffutvinning (1200)
	Næringsbygninger (1300)
	Idrettsanlegg (1400)
	Andre typer bygninger og anlegg (1500)
	Grav- og umelund (1700)
	Kombinert byggje- og anleggsmål (1800)
	LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (5100)
	LNFR for spredde bustader (5210)
	LNFR for spredde fritidsbusetnad (5220)
	LNFR for spredde næringsbygninger (5230)
	LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag (5100)
	LNFR for spredde bustader (5210)
	LNFR for spredde næringsbygninger (5230)



Eiendommen er regulert til LNF-Formål

2.1. Relevante planbestemmelser

Parkering

Eiendommen har ved eventuell bruksendring til enebolig krav til totalt 2 parkeringsplasser. Krav til parkeringsplass og snuhammer på egen eiendom vil kunne ivaretas.

Uteoppholdsareal

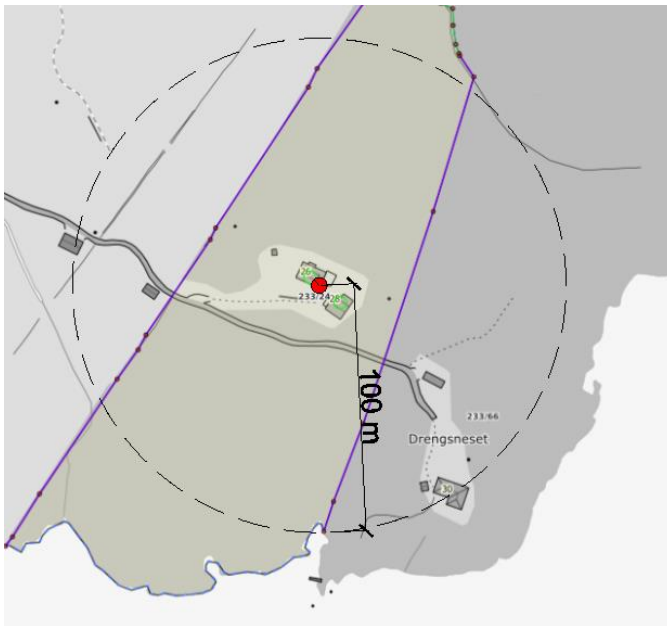
Krav til uteoppholdsareal ved eventuell bruksendring er 200 m². Uteareal er ivaretatt med ca. 400 m² flatt rekreasjonsareal utenfor bygget.

2.2. 2.2 Krav om reguleringsplan

Etter BERAS vurdering faller tiltaket inn under unntak fra krav om reguleringsplan pkt. 2.2.1 forutsatt at det innvilges tillatelse fra vann og avløpsetaten med foreslått løsning.

2.2.1. 4.5.1. Byggegrense mot sjø og vassdrag

I planbestemmelsene til kommuneplanen er det påpekt at «*Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrænse som er vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssonen på 100 meter i pbl. § 1-8.*». BERAS har ikke funnet byggegrensen i kommuneplankartet som er vedlagt over. Det antas at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra 4.5.1 ettersom hytten er utenfor 100 meters beltet til sjø.



Figur 2-1: Illustrasjon av 100 meter radius fra Ladberget 26

3. DISPENSASJONER

3.1. Rettslig grunnlag

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] bli[] vesentlig tilsidesatt». I tillegg må «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene 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».

3.2. Dispensasjoner

Det søkes om dispensasjon fra følgende forhold:

- 1.1 Planformål bolig i LNF-sone jf. Kommuneplanens arealdel for Lindås kommune

3.3. Dispensasjon fra LNF-sone

Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta grønt områder, ivareta friluftsinnteresser og sikre at dyrkbar jord ikke tas i bruk til andre formål enn landbruk.

Eiendommen har kupert terreng med helning på 10-15 % og anses som lite egnet å benytte til landbruk. Maks helning for egnet dyrkbar mark er i fra 6-10%. Med tanke på grønt områder og friluftsinnteresser vil heller ikke tiltaket komme i strid med grønt områder eller og friluftsområder for allmenheten.

Eiendommen ligger som nevnt tidligere i et spredt boligområdet med stedvis «småbruk». Største delen av utbyggingen ved Ladberget og Eidavegen er i perioden mellom 1966 og 2003. Det er derimot blitt godkjent en del nye bygg i LNF-sonen etter 2003 som blant annet Ladberget 22 (2019). Vurdert opp mot tiltaket på Ladberget 22 anses bruksendringen ved Ladberget 26 som et svært begrenset tiltak både med tanke på størrelse og omfang. Hytten er planlagt å bevares så langt dette er mulig med tanke på tekniske forhold og bokvalitet. Sett opp mot utbyggingen av Ladberget 22 med ca. 400 m² BRA blir uansett tiltaket svært lite. Se blide på neste side fra godkjent bygg på Ladberget 22. Etter BERAS syn anses byggesaken på Ladberget 22 som sterkt presedensgrunnlag for dispensasjon. Likebehandlingsprinsippet er et viktig hensyn hos offentlige instanser. Dette anses som et tungtveiende argument for gi dispensasjon fra kravet. Etter søkers syn er det ingen forhold i denne saken som tilsier at dette tiltaket har en særskilt ulempe i sammenlignet med Ladberget 22. Det presiseres videre at Ladberget 26 bare omfatter utvidet bruk til av eksisterende situasjon og er ikke en søknad om etablering av ny bebyggelse.



Figur 3-1: Ladberget 22

4. FORDELER FOR TILTAKET

Tiltaket vil etablere flere familieboliger i kort avstand til nærsenteret Ostereidet. Tiltaket vil bidra til å være i tråd med det politiske målet å øke bosettingen rundt nærsentrene og tilrettelegge for mindre behov for bil.

Tiltaket vil bidra til økt teknisk standard og bokvalitet på bestående bygg, samt tilhørende utearealer.

Tiltaket tar i bruk eksisterende og sentral bebyggelse til mer hensiktsmessig bruk. Eiendommen er etter BERAS syn bedre utnyttet til boligformål enn hytte sett opp mot utviklingen av nærsenteret Ostereidet og nærhet til målepunkter som barnehage, skole og offentlig transport.

Likebehandlingsprinsippet er i offentlig saksbehandling et hensyn som veier tungt, for å sikre at forvaltningen ikke utøver forskjellsbehandling. Det vises til tidligere referert byggesak Ladberget 22 som har fått godkjent nybygg til boligformål på 397 m².

4.1. Konklusjon

Ulempen for tiltaket ved å tillate dispensasjon fra gjeldende bestemmelser er at de etter hvert kan miste sin kraft. Det henvises her til allerede godkjent byggesak ved Ladberget 22. Tiltaket vil derimot ikke gi presedensgrunnlag for nybygging i LNF-sonen, ettersom søknaden gjelder bruksendring av eksisterende bebyggelse. Antallet hytter i området som er utenfor 100 m belte er derimot relativt lite. Eiendommene som kan benytte samme argumentasjon for dispensasjon er derfor begrenset.

Fordelene ved å gi dispensasjon vil etter søkers syn være klart større enn ulempene. Verken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir etter vårt syn vesentlig tilsidesatt. Friluftsinnteresser, og ivaretagelse av dyrkbar jord påvirkes ikke av det omsøkte tiltaket.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pkt. 2.3.14 (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

«Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.»

Dersom dere skulle ha behov for noen tilleggsopplysninger er det bare å ta kontakt på tlf: 90109812 eller email: kss@beras.no

Knut Sondre Sæbø
Bygningsingeniør