

**Fra:** Ellen Høysæter Fjelddalen  
<ellen.hoysater.fjelddalen@hammervollpind.no>  
**Sendt:** tirsdag 18. juni 2019 20:07  
**Til:** Postmottak Lindås; hogne.brunborg@melandkommune.no  
**Kopi:** Terje Gjelsvik; Bjarte Guterud  
**Emne:** Vedr. møte plan og miljø den 19.6.19 - Kommunedelplan Knarvik-  
Alversund  
**Vedlegg:** Innspill kommunedelplan- gnr. 134 bnr. 78 Lindås kommune.pdf

Hei,

Jeg viser til tidligere innsendt innspill til kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen vedrørende gnr. 134 bnr. 78. Innspillet ligger vedlagt. Kommunedelplanen skal nå til 1.gangs behandling hos Plan- og miljø, den 19.06.2019.

Etter en gjennomgang av saksdokumentene tilknyttet saksframlegget i arkivsak 15/2147, kan vi ikke se at det i planarbeidet er utført en tilfredsstillende behandling av høringsinnspillet.

Kommunen har gjennom sin behandling i styringsgruppen kommet med følgende kommentarer til innspillet:

	gen 289		Remme	Remme	
21	Gbnr. 134/78	2,1 daa	Advokatfirmaet Hammervold Pind AS på vegne av Eiendomsvurderi ng AS	Fritidsbustad til bustad, endra funksjonell strandsone	Eksponert i innseglinga til Indre Farlei, største delen av eigdommen ligg i funksjonell strandsone, auka utbygging i området ikkje ønskeleg, unngå terrengingrep Det vert gjort ei samla analyse av heile fritidsbustadområde <b>Analyse presentert, innspelet vart teke ut i politisk styringsgruppemøte 16.oktober 2018.</b>

Tidligere har kommunen uttalt følgende om det aktuelle området, jf. styringsgruppemøte av 16.10.18:

Tema – Hilland	
Administrasjonen	Styringsgruppa
<p>Innspel om å endre føremål frå fritidsbustad til bustad. Området ligg innanfor byggjegrænse mot sjø.</p>	<p>Har fått mange innspel med ønsker om bustad på Hilland – signal som har komt frå 5 år tilbake i tid. Dei har fått beskjed om at dei må vente til rullering av KPA. Derfor bør innspela her takast med vidare.</p> <p>Byggjegrænse vart satt ved førre plan, rullering av KPA 2011-2023. Byggjegrænse kan flyttast på.</p> <p>Ønskjer båtplass som er teikna på kartet ved innspelet på Radtangen. Båthamn er regulert inn. Forsvinner båthamna ved rulleringa av KDP? Heng saman med innspelet. Ønskjer orientering av kva som ligg i planen til neste møte.</p>
<p>Truleg vil me ikkje klare å både ta vare på landskapet og innseglinga, dersom me sett området av til bustad.</p>	<p>Kan risikere å øydelegge hyttemiljøet i området dersom ein legg det til bustad.</p> <p>Skal me bevare innseglinga, må ein legge begrensingar i denne planen. Bygget må ikkje vere stygg. Fint å segle forbi Sandviken og Nordnes. Me må selje slike områder inn for potensielle innflyttarar. Kanskje ein kan gjere det finare på Hilland.</p>

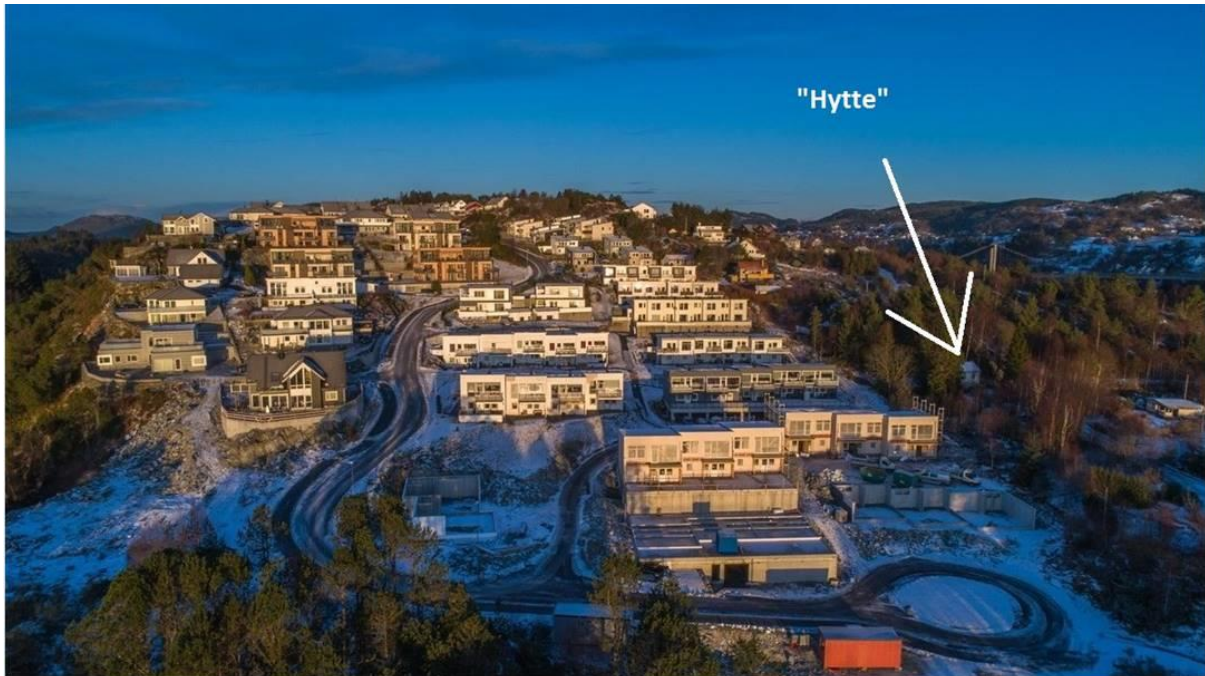
2

---

<p>Legg ein det som bustad, vil fritidsbustad vere i strid med planen. – Tiltak på eksisterande fritidsbustadar vil krevje dispensasjon. Får ikkje til blanda bruk, fritidsbustad og bustad.</p>	<p>Kor mange områder for fritidsbustad har me? Der me tar vare på naturen, grønstrukturen. Bustadområder har me mange av.</p>
<p>Aktuelt å flytte på byggjegrænse mot sjø i overordna plan.</p>	
	<p><u>Styringssignal frå politisk styringsgruppe:</u> Området blir liggande som fritidsbustad. – Berre fritidsbustad i dag. Har berre fått eitt innspel på fritidsbustad til bustad i dette området. Redd for at å omgjere området til bustad vil føre til ei massiv utbygging.</p>

Vår klare vurdering er at innspillet knyttet til eiendommen gnr. 134 bnr. 78 **ikke er vurdert konkret**, men som en del av et større området. Det er ikke fremsatt et ønske om at *hele området* avsettes til boligformål, men kun for denne konkrete eiendommen, som allerede grenser til det eksisterende boligfeltet i området og er tilbaketrasket fra vei.

Se flyfoto over området, inklusiv markering av der fritidsbolig på gnr. 134 bnr. 78 ligger i dag;



Eiendommen er i hovedsak plassert over 100 meter fra sjø og nærmeste avstand fra sjø er ca. 98 meter (se kart under). Bebyggelsen vil derfor enkelt bli plassert *utenfor* 100-meters beltet.

Eiendommen er heller ikke en naturlig del av den sammenhengende grønne lommen mellom sjø og boligbebyggelsen. Mellom eiendommen og sjø er det i dag eksisterende bebyggelse. En eventuell utbygging på eiendommen vil derfor ikke ligge eksponert for innseglingen, slik kommunen argumenterer for at det vil gjøre. I tillegg vil tomtens størrelse *ikke* tilrettelegge for en massiv utbygging slik kommunen viser til. Det henvises for øvrig til innspillet i sin helhet som følger vedlagt.

Etter dette mener å ha synliggjort at kommunens argumentasjon ikke er treffende for den aktuelle eiendommen, og at vi ikke kan se at høringsinnspillet har fått en reell behandling. Krav til medvirkning i planprosessen er ikke ivaretatt.

På vegne av grunneier av gnr. 134 bnr 78 kreves derfor at eiendommen blir behandlet konkret og **tas med videre i vurderingen, samt at det blir en del av konsekvensutredningen som skal gjennomføres i forbindelse med rulleringen.**



Vi ber om en bekreftelse på mottak av denne e-post, samt en bekreftelse på at det nevnte innspillet vil få en reell behandling i planarbeidet.

Undertegnede kan kontaktes ved spørsmål i saken.

Med vennlig hilsen

Ellen Høysæter-Fjelddalen  
Advokatfullmektig

Ansvarlig partner: Nina Kibsgaard

**Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS**  
Bryggen 3-5 / 5003 Bergen

Postboks 343 Sentrum / 5804 Bergen  
Telefon: 22 94 40 00 / Mobil: 90 19 63 56  
[ellen.hoysater.fjelddalen@hammervollpind.no](mailto:ellen.hoysater.fjelddalen@hammervollpind.no)  
[hammervollpind.no](http://hammervollpind.no)



HAMMERVOLL • PIND

Innholdet i denne e-posten er kun for adressatens/adressatenes bruk. Meddelelsen kan inneholde konfidensiell informasjon og informasjon som i henhold til gjeldende lovgivning er underlagt taushetsplikt. Andre enn den som var tiltenkt denne e-posten har ikke adgang til å lese eller videreformidle innholdet i denne e-posten. Dersom du ikke er den tiltenkte mottakeren, vennligst kontakt avsender eller slett e-posten og makuler eventuelle utskrifter og/eller kopier av den.



Ta miljøhensyn – vurder om du virkelig må skrive ut denne e-posten!

Følg oss på  og 





HAMMERVOLL ♦ PIND

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Vår referanse: 7367 - NK  
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard  
Dokumentnummer: 35787

E-post: [postmottak@lindas.kommune.no](mailto:postmottak@lindas.kommune.no)

Bergen, den 06.11.2017

## INNSPILL RULLERING KOMMUNEDELPLAN - ALVERVIKA OG ALVERSUND

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS v/undertegnede representerer Eiendomsvurdering AS, som er hjemmelshaver til gnr. 134 bnr. 78 i Lindås kommune. På vegne av tiltakshaver ber vi om at eiendommen endres fra nåværende fritidsbebyggelse til boligbebyggelse ved rulleringen av kommunedelplanen. Vi ber også om at grensen for funksjonell strandsone flyttes slik at hele eiendommen kan utnyttes til bebyggelse. Nærmere historikk og begrunnelse følger under.

### 1 BAKGRUNN

Den aktuelle eiendommen, gnr. 134 bnr. 78, har en størrelse på ca. 2 088 m<sup>2</sup> og er bebygd med fritidsbolig. I gjeldende kommunedelplan for Alverstraumen (planID 1263-16122004) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse. Tomten grenser til områder avsatt til bolig i både sørvestlig og i nordlig retning. I planprosessen til eksisterende kommunedelplan ble tomten ansett egnet til utbyggingsformål (fritidsbebyggelse). I planprosessen ble det også fastsatt grense for «funksjonell strandsone» i plankartet, og er byggegrense fra sjø, jf. planens bestemmelser pkt. 3.5. Grensen krysser over tomten, og medfører at store deler av eiendommen ikke kan bebygges.

Hjemmelshaver søkte i januar 2012 om dispensasjon fra kommunedelplanen for å endre arealformålet til «boligbebyggelse». Søknaden omfattet dispensasjon fra grense for «funksjonell strandsone». Det ble i søknaden vist til at kommunen hadde gitt igangsettingstillatelse til boligprosjekter helt opp mot eiendommens grense i nord og i vest. Utviklingen i området gikk tydelig i retning av boligbebyggelse.

Det var samtidig store – tilsynelatende ubegrunnede - forskjeller på hvor grensen for «funksjonell strandsone» gikk på den aktuelle eiendommen og naboeiendommen. Naboeiendommen fikk som nevnt tillatelse til et større boligprosjekt, betydelig nærmere sjøen.

Kommunen avslo imidlertid dispensasjonssøknaden den 21.8.2013, under henvisning til at endring i arealbruk måtte tas opp i forbindelse med rullering av kommunedelplanen.

### 2 FØRINGER FOR AREALPLANLEGGINGEN

I forbindelse med rullering av kommunedelplan for Alverstraumen og Knarvik-Alversund er det i planprogrammet lagt til grunn en rekke overordnede prinsipper for planarbeidet. Planarbeidet er forankret i Lindås kommune sin planstrategi, hvor det presiseres at planen skal legge til rette for at Nordhordland kan håndtere en «stor regional vekst». Det blir også understreket at planen ikke skal gjennomgå en full revisjon, men at rulleringen skal legge til rette for regional vekst. Det er særlig vist til at «fortetting og «arealforvaltning» er relevante virkemidler.

Hovedformålet med planarbeidet er således å tilrettelegge for folkeveksten i området. Dette realiseres gjennom å avsette tilstrekkelig areal til bolig - på riktige områder - i arealplanen, herunder legge til rette

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



for «fortetting og transformasjon av eksisterende bustadområde» jf. planprogrammet pkt. 4. Det blir videre lagt vekt på at samfunnsutviklingen har skapt behov for varierende boligtyper, blant annet økende behov for konsentrerte småhus og leiligheter.

Den aktuelle eiendommen grenser både i nord og sørvest til arealer avsatt til boligformål. At eiendommen endres fra fritidsformål til boligformål vil være helt i tråd med det økende fokus på fortettingshensyn grunnet befolkningsveksten. Kommunen har styrt utvikling av områdene rundt den aktuelle tomten til større fortettingsområder for bolig. Dette har medført at den aktuelle tomten i dag ikke lenger innehar egnede kvaliteter til *fritidsbebyggelse*. Arealet vil derfor være bedre egnet til boligformål.

Videre i planprogrammet er det vist til ulike statlige planretningslinjer som danner rammer for planarbeidet. For det første vil man ved å legge til rette for høy utnytningsgrad fremme samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse. Utvikling av tomtens formål til «bolig» legger også til rette for verdiskaping. Endring av arealets formål vil således følge opp statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

En endring i formålet vil ikke komme i konflikt med de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen. Eiendommen ligger i utgangspunktet utenfor 100-meters beltet. Den sørlige delen av tomten er likevel - av ukjente årsaker - vist med grense for «funksjonell strandsonen». Grensens plassering fremstår som tilfeldig av flere grunner. Eiendommen ligger godt over 100 meter fra sjø i sørlig retning. Videre ligger det flere bebygde eiendommer foran - og nærmere sjøen enn - denne tomten. Det er således ikke tale om å gjøre inngrep i urørt terreng eller å på annen måte påvirke allmenhetens interesser i negativ retning. Endelig gav kommunen byggetillatelse til boligprosjektene på de sørvestlig naboeiendommene, betydelig nærmere sjøen enn den omsøkte eiendommen. Den nevnte grensen er således allerede satt til side av hensyn til boligformål.

Endring av arealformål fra «fritid» til «bolig» og bebyggelse av tomten er således i tråd med overordnede føringer.

### **3 ANDRE FORHOLD**

Å utnytte tomten til bolig samsvarer med utviklingen i området, hvor tilgrensende eiendommer har både igangsatte og ferdige boligprosjekter. Det legges til rette for bedre sosial infrastruktur gjennom utbygging av ny skole i området. Det er også planlagt ny bro til Alversund som styrker veiforbindelser og infrastrukturen inn til området. Tomten er tilknyttet vei, og kommunal pumpestasjon ligger i nærheten. Øvrige detaljer knyttet til boligutvikling vil avklares nærmere i byggesaksbehandlingen eller gjennom detaljreguleringsplan.

Med hensyn til det samfunnsøkonomiske aspektet av arealforvaltningen er det ønskelig med en utnytningsgrad på minst 50 %. Dette er også i tråd med den nevnte samfunnsutviklingen, som i større grad krever mer effektive boligkonstellasjoner i form av leiligheter og flermannsboliger. Utnyttingsgrad på minst 50 % samsvarer også med utnytningsgraden for boligprosjektene på eiendommene mot sørvest.

Eiendommen er således godt tilrettelagt for boligbebyggelse med høy utnytningsgrad.

### **4 OPPSUMMERT**

Samlet sett er eiendommen godt egnet til bebyggelse. Tomten grenser til eksisterende boligområder på flere kanter, og er en naturlig fortetting av eksisterende boligområde. Infrastrukturen i området tilrettelegges og boligutvikling er i tråd med de overordnede prinsipper om fortetting. Endringen vil også bidra til å løse kommunens behov for flere boliger.



Det presiseres derfor at eiendommen, gnr. 134 bnr. 78, ønskes avsatt til «bolig» med minst 50 % utnyttingsgrad, samt at grensen for «funksjonell strandsone» endres slik at hele eiendommen kan utnyttes til dette formålet.

Vi ber om bekreftelse på mottak av innspill. Alle henvendelser i saken bes rettet til Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS v/undertegnede.

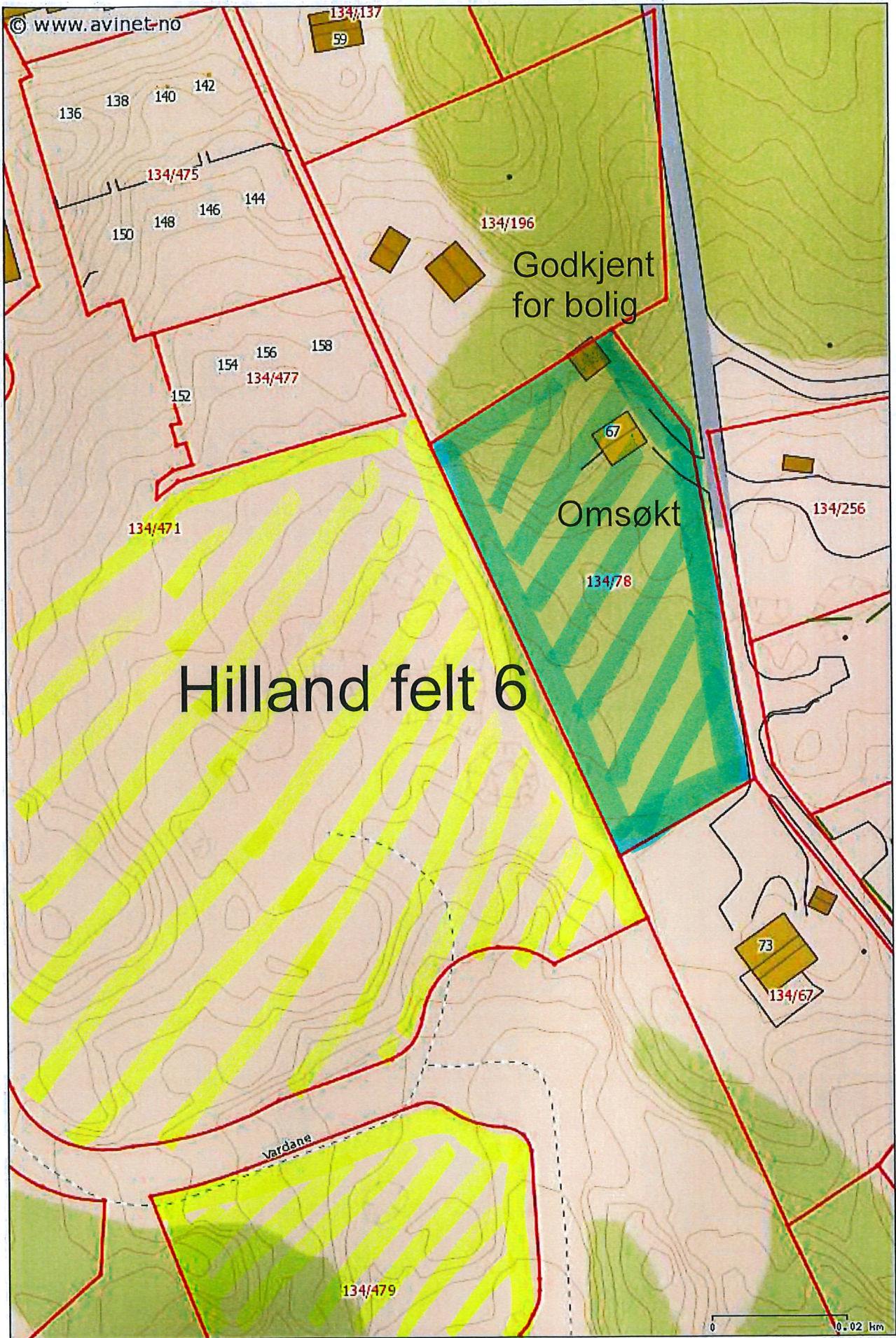
Med vennlig hilsen  
**Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS**

ELLEN HØYSÆTER-FJELDDALEN  
*Advokatfullmektig*  
ellen.hoysater.fjelddalen@hammervollpind.no

Vedlegg

1. Kartutsnitt med omsøkt tomt gbr. 134/78
2. Fotografi av omsøkt tomt, samt naboeiendom
3. Flyfoto omsøkt tomt, samt naboeiendom
4. Fotografi av naboeiendom, samt grense til omsøkt tomt gbr. 134/78





= OMSØKT TOMT



= GITT I.G

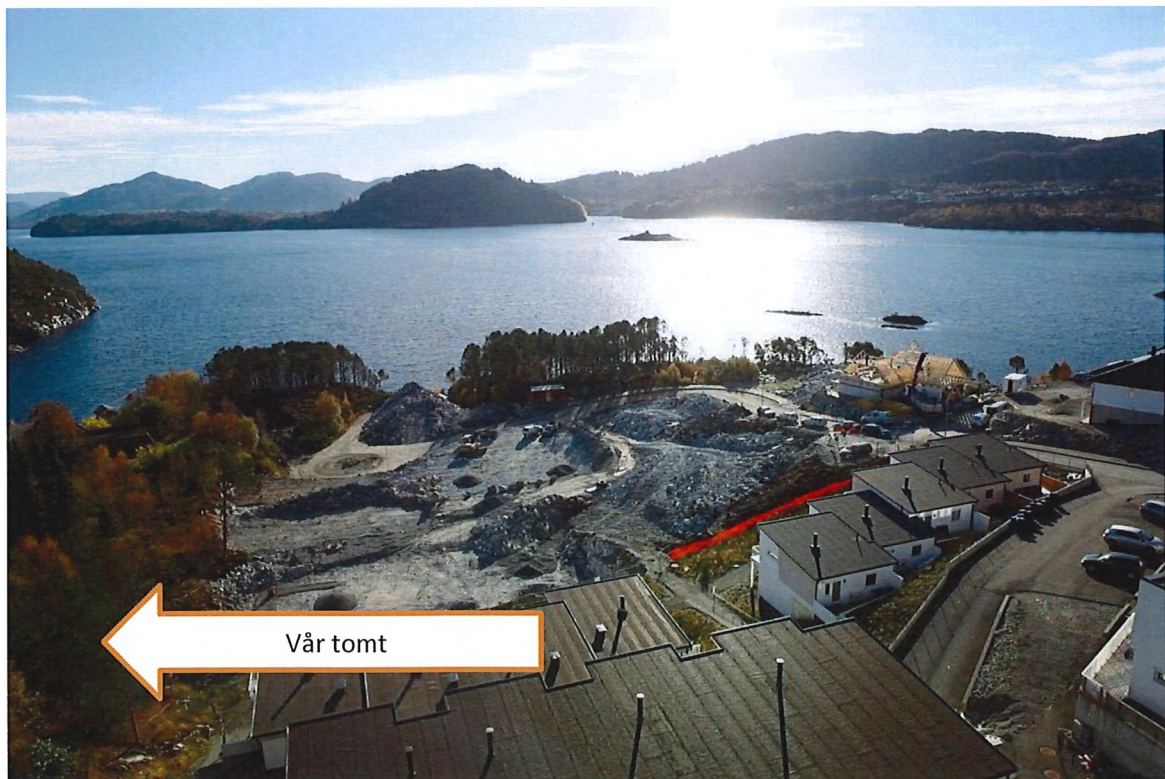


VEDLEGG 2



Hytte







# VEDLEGG 3



<http://kart.igest.no/geocortex/essentials/Default/web/Viewer.aspx?Site=Hordaland&ReloadKey=True>



= OMSØKT TOMT



# VEDLEGG 4



Bilete er teke mot sør-aust rett framfor nybygg under oppføring. Det skogkledde området nærmast er 134/78 med eksisterande fritidshus inni skogen i øvre kant. Syner utført grunnarbeid langs grensa mot vest.



Tatt mot nord-aust. Eigedom 134/78 skogkledd rett fram. Viser status for utbygging inntil tomten i dag og det er godkjent liknande bygg langs tomtegrensa mot vest heit ned til rundkjøringa som synest nedst i bilete.