

Jan Frode Larsen
Besøksadr.: Østre Nesttunvegen 16
5221 Nesttun
Postadr.: P.b. 30 Nesttun
5852 BERGEN
Tlf: 97 59 00 93
janl@byggmester-jfl.no



TAKSTINGENIØR
BYGGMESTER
Jan Frode Larsen as

Lindås kommune

Kvernhusmyrane 20

5914- Isdalstø

Bergen 14.11.2019

Klage på vedtak vedr. saksnr. 19/356-19/29128 gnr/bnr 38/28 Hodne.

Viser til avslag dat. 03.10.2019.

I vedtaket er det sagt at tiltaket vesentlig avviker fra formålet LNF og lovens formålsbestemmelse og at kommunen derfor krever reguleringsendring for tiltaket.

Plangrunnlag:

I reguleringsplanen er eiendommen avsatt til landbruk. På plankartet er det vist flere bygninger på eiendommen. I tegnforklaring til planen er eksisterende bygg (våningshuset) tegnet inn som «eksisterende bygg som inngår i planen». I bestemmelsene til planen er det sagt at bygninger knytt til landbruksdrift er tillatt.

Landbruksdrift:

Eier driver ikke aktiv landbruksdrift på eiendommen. De slår imidlertid arealet og holder i hevd det som er dyrket jord. Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Dispensasjon:

I pbl § 19-1 er det sagt at dispensasjon ikke kan gies dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynet bak lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunens vurdering:

Kommunen har gitt avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av nytt bolighus med følgende begrunnelse:

- Eiendommen framstår ikke som en landbrukseiendom pga sin størrelse. Endring av arealformål fra landbruk til bolig er derfor et moment som taler mot dispensasjon og for reguleringsendring.
- Nytt bygg avviker fra eksisterende hus i forhold til størrelse, byggestil og utforming.
- Tiltaket er permanent noe som taler mot dispensasjon.
- Hensynet til allmenheten og påregnelig utvikling tilsier planendring.
- Hensynet til enklere saksbehandling, alle tiltak på eiendommen vil kreve dispensasjon.

Jan Frode Larsen
Besøksadr.: Østre Nesttunvegen 16
5221 Nesttun
Postadr.: P.b. 30 Nesttun
5852 BERGEN
Tlf: 97 59 00 93
janl@byggmester-jfl.no



**TAKSTINGENIØR
BYGGMESTER**
Jan Frode Larsen as

- Presedens. Økt press på tilsvarende eiendommer.

Søker er ikke enig i kommunen sin vurdering av behovet for planendring og klager herved på vedtaket.

- Søker ønsker ikke å endre den vesentlige bruken av eiendommen fra landbruk til bolig. Eiendommen er på 12,5 mål har i dag 4 registrerte bygninger. Kårboligen er av eldre dato, men skal pga sin historie bevares som den er. I tillegg har eiendommen et våningshus med to boenheter og en garasje/lagerbygning som skal rives og erstattes med en enebolig med utleie og integrert garasje/verksted. Eiendommen for øvrig skal benyttes som før.

Søker overtok eiendommen etter sin bestemor i 2009. Eiendommen har vært i familiens eie i generasjoner. Søker ønsker å ivareta eiendommen og fortsette den etablerte bruk.

Søker har opplyst at de fortsatt slår deler av eiendommen og at de skal fortsette med dette. De har ingen planer om ytterligere utbygging av eiendommen. De ønsker kun å erstatte eksisterende våningshus med en bolig tilpasset dagens krav og standard.

- Eksisterende bygg som skal rives er oppført i 1960. Kommunen viser til at nytt bygg avviker vesentlig i fra det eksisterende og at det derfor må kreves reguleringsplan. Søker er ikke enig i denne vurderingen. I de tilfeller et eldre hus skal erstattes med et nytt vil et nytt bygg ha helt andre krav til kvaliteter og tekniske løsninger enn et eldre bygg. Det er derfor helt naturlig at et nytt bygg er større og har en annen utforming enn eksisterende bygg. Vesentlig for vurderingen må være om nytt bygg avviker fra det etablerte når det gjelder antall boenheter, bruk og type bygning. I dette tilfellet skal en eksisterende tomannsbolig og garasje/lager erstattes med en enebolig med utleie og garasje. I det vesentlige er dette samme bruk, samme antall boenheter og samme type bygning. Tiltakene utgjør ingen vesentlig endring fra det etablerte. Det vil derfor vre helt unødvendig og urimelig å kreve plan for et slikt tiltak.
- Tiltaket er permanent avvik fra planen.

Det står i dag et våningshus på eiendommen med to enheter. Bygget er regulert inn i gjeldende plan. Etter planen kan bygg i tilknytning til landbruk godkjennes i samsvar med plan, herunder også våningshus. Et våningshus har samme funksjon som et bolighus. Tiltaket er derfor ikke til hinder for at eiendommen fortsatt kan brukes som landbrukseiendom og medfører derfor ikke et permanent avvik fra planen.

- Hensynet til almenheten og påregnelig utvikling.

Det er i dag oppført et våningshus på eiendommen. Eiendommen er bebodd. Eier kan velge å fortsette etablert bruk. Nytt bygg skal plasseres på samme plass som eksisterende. Nytt bygg skal inneholde samme antall enheter og ha samme bruk som før. Et bolighus på denne eiendommen er derfor hverken upåregnelig eller i strid med almenne hensyn.

Etter søker sin vurdering er det ikke riktig vurdert at en dispensasjon i dette tilfellet vesentlig tilsidesetter hensynet bak arealformålet LNF eller lovens formålsbestemmelse.

I formålsparagrafen til plan- og bygningsloven er det sagt at planlegging skal bidra til å samordne regionale og kommunale oppgaver. Planlegging skal også sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.

Spørsmålet er om en reguleringsendring vil føre til et annet og/eller bedre resultat enn en dispensasjon i dette tilfellet. Søker ønsker å rive en eksisterende tomannsbolig og føre opp ny enebolig med utleie.

Jan Frode Larsen
Besøksadr.: Østre Nesttunvegen 16
5221 Nesttun
Postadr.: P.b. 30 Nesttun
5852 BERGEN
Tlf: 97 59 00 93
janl@byggmester-jfl.no



TAKSTINGENIØR
BYGGMESTER
Jan Frode Larsen as

Selv om eiendommen ikke lenger er i drift, holder eier arealet i hevd og ønsker å videreføre denne bruken. De ønsker ikke å omregulere hele eiendommen til bolig.

Søknad om dispensasjon har vært på utale til berørte regionale myndigheter. Ingen av disse har uttalt seg negativt til tiltaket. Vegvesenet har uttalt at tiltaket ikke krever utvidet bruk av avkjørsel.

Tiltaket er nabovarslet i tråd med reglene i pbl. Ingen naboer har merknader til tiltaket.

Det står en bolig (våningshus) på samme plass på eiendommen i dag. Ny bolig medfører ingen endret bruk av arealet sammenlignet med eksisterende våningshus.

Tiltaket krever ikke vedtak etter jordloven. Tiltaket berører ikke urørt natur eller strandsone. Kulturminner er ikke berørt av tiltaket.

En full omregulering av eiendommen fra LNF til bolig vil trolig ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig. Planområdet er etter 32 år-med endring i 2008 ikke ferdig utbygd. Eier har ingen ønske eller planer om utbygging av eiendommen. Det vil være mer hensiktsmessig å bygge ut resterende deler av det arealet som allerede er avsatt til bolig før man regulerer om denne eiendommen.

Å kreve full reguleringsendring for oppføring av en bolig er heller ikke økonomisk forsvarlig for søker. En reguleringsplan er en stor kostnad som ikke kan forsvares sammenlignet med de tiltak som ønskes bygd. Søker kan velge å rehabilitere eksisterende våningshus og fortsette etablert bruk. Dette kan gjøres uten dispensasjon eller reguleringsendring. Eksisterende bygg er imidlertid utdatert og vil kreve omfattende oppgraderinger. Det er derfor mer hensiktsmessig og lønnsomt for eier å rive og bygge nytt.

En dispensasjon vil heller ikke være til hinder for fremtidig regulering. Plassering av bolig blir tilpasset eksisterende reguleringsplan og regulert gangvei. Det er fortsatt mulig å regulere resten av arealet ved et senere tidspunkt dersom en ønsker en videre utvikling av eiendommen.

Søker ber derfor kommunen om å omgjøre vedtaket og godkjenne dispensasjon som omsøkt.

Når det gjelder evt. manglende vegretter kan kommunen velge å gi dispensasjon med vilkår om at vegrett/lovlig tilkomst må være dokumentert før det blir gitt byggetillatelse.

Med vennlig hilsen

Jan Frode Larsen
Takstingeniør/Byggmester

Ansvarlig søker for tiltaket