

Lindås kommune
 Att.: Byggesak
 Kvernhusmyrane 20
 5914 Isdalstø

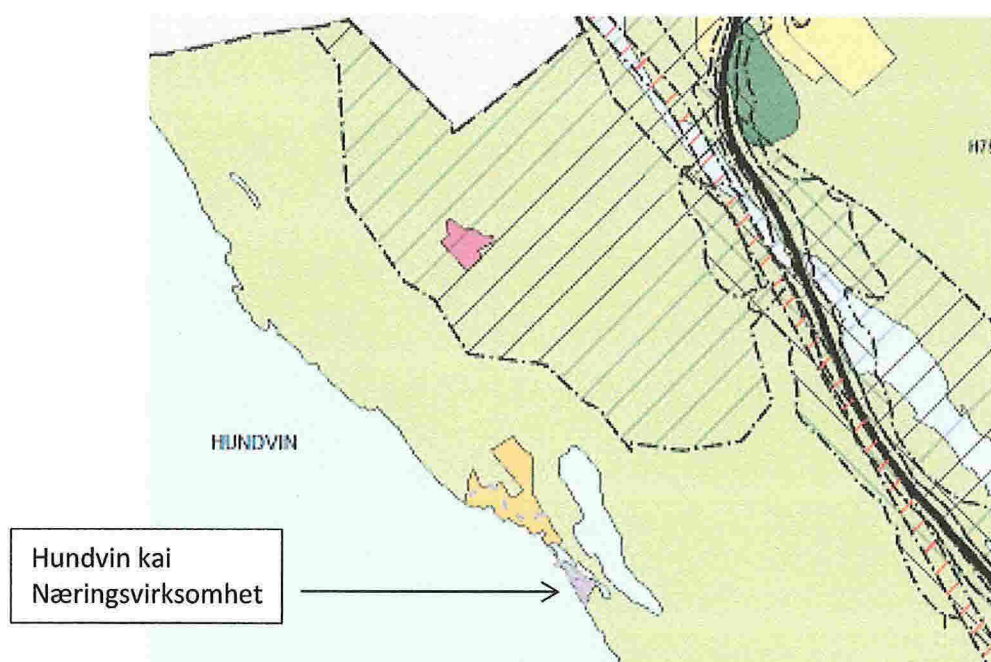
LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
13.11.2014	
Arkivnummer 14/7486	Løsningsnr.
Saksfrem.	Planmyndighet

Lindås 12.11.2014
 Mkt/1028

Vedr.: Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål, gnr 56, bnr 18+19+37+99, Hundvin.

Viser til mottatt Løyve til tiltak – godkjenning av eksisterende garasje og utsleppsløyve – 56/18 Hundvin, datert 23.1.2013.

Tomtene gnr 56, bnr 18+19+37+99 på Hundvin er utlagt til «næringsvirksomhet» i Kommuneplanens arealdel for Lindås 2011-2023. PlanID 1263-200815. Se utsnitt under og vedlegg 1.



Eier Lindås VVS Nils Træland AS sendte 18.3.2011 innspill til kommuneplanen om endring av området fra næring til bolig formål (se vedlegg 2). Innspillet ble innsendt under 3 gangs høring og styringsgruppen bestemte at nye innspill ikke skulle vurderes da.

Kommuneplanen skal tidligst rulleres i 2016 og derfor ønsker Lindås VVS å søke dispensasjon fra formålet næringsvirksomhet til boligformål for at en tiltrengt renovering kan påbegynnes. På langt sikt vil eier komme med innspill til rulling av Kommuneplanens arealdel når dette blir mulig.

Eier ser at både infrastruktur og byggene (uisolert, mangler ventilasjon, mange trapper og små rom samt lav etasjehøyde og flere nivåforskjeller) ikke lenger er tjenlige som kontor og lager for Lindås VVS.

Bygget består av en meieri-/boligdel, et ishus og et påbygg med garasje i underetasjen og isolert rom over:

Meieri/boligdelen er oppført med uisolert betonggulv på grunnen da underetasjen har vært brukt for inn og utkjøring av melk på betongrampe. Betonggulvet er støpt i to ulike nivåer, det vil si at delen mot nordøst er ca. 0,5 meter høyere end delen mot vest. Yttervegger er utført i betong og trestender konstruksjon.

Loftsetasjen er bygget i trevegger og med sperrkonstruksjon av tre. Taket går mot hovedtaket på ishuset (som er noe høyere) Taket er tekket med skifer. Loft etasje blei brukt som beboelse for meierskene inntil slutten på 1990 tallet.

Ishuset er oppført som et uisolert betongbygg med 0,5 m tykke vegger og betongetasjeskille over lagerrommet for isen. Over betongetasjeskillet er der loft under takkonstruksjonen. På taket ligger skifer. Gulvet i ishuset ligger ca. 1 meter lavere end bygget mot nordvest og garasjen mot sørvest.

Nytt tilbygg fra 2006 over garasjen, ligger ca. 1 meter under loftsetasjen i ishuset.



Hundvin kai sett fra nord, mars 2011

Både Meieri-/boligdelen og ishuset bærer preg av dårlig vedlikehold. For å kunne ta vare på huset, isolere det og bruke det til opphold, må det gjennom en større istandsettelse.

Gulvet i meieridelen og ishuset må blant annet heves for å unngå at vann fra stormflo kommer inn i første etasje.

Det lekker gjennom taket mellom det nye tilbygg og ishuset, til tross for flere utbedringer. De tre forskjellige takhøyder gir bygget et oppstykket inntrykk.

Lindås kommune ved Christian Reinshol har i mail av 12.8.2014 (vedlegg 3) gitt tilbakemelding på at det ikke er registrert noen kulturminneverdier på tomten, men anbefaler uansett å kontakte Hordaland fylkeskommune.

Hordaland fylkeskommune er deretter blitt forespurt (mail 15.8.2014) angående kulturminne på tomten. I vedlegg 3 fremgår det av uttalelse fra Fagkoordinator ved Kulturminnevern Inger Lena Gåsemyr (mail 8.9.2014), at Fylkeskommunen ikke har merknader til endring av formål på tomten. Fylkeskommunen ber derimot om å få tilsendt en evt. fremtidig byggesøknad for innspill.

Både Lindås kommune og Fylkeskommunen legger vekt på at en eventuell fremtidig ombygning av meieriet med tilstøtende bygninger bevarer noe av det tradisjonelle uttrykket i eksisterende bygningsmasse og ikke rives for å gi plass til et moderne bygg. Tiltakshaver er innforstått med dette.

Det søkes om dispensasjon fra formålet næringsvirksomhet til boligformål.

Begrunnelse:

- Området nord og øst for bygget er boligareal fra gammelt og huset og beliggenheten ved kaien egnert seg godt for bolig.
- Henrikke Træland, mor til nåværende eier Nils Træland, jobbet på meieriet og familien har derfor interesse i å ta vare på byggene og historien det representerer.
- Det oppnås et samlet boligområde uten en tom næringsbygning på en av områdets beste tomter.
- Tiltaket vil medføre tilstedeværelse på kaien og medvirke til å unngå hærverk på tomme bygg.
- Det blir mulig å ta vare på og istandsette bygget til et funksjonelt bygg, der har tilhørighet til den øvrige bebyggelse.
- Det unngås næringstrafikk til og fra kaiområdet, samt forbi Hundvin kirke og ned langs den smale vei til Hundvin kai.
- Arealet der i dag er avsatt for næringsareal har dårligt potensiale for utvidelse.
- Arealet for næringsareal utgjør 1169 m² og er så lite at det ikke er nødvendig med en privat reguleringsplan hverken før eller etter neste rullering av kommuneplanen.

Det antas at fordelene ved å gi dispensasjon oppveier eventuelle ulemper.

Vennlig hilsen

Mette Kyed Thorson
Sivilarkitekt MNAL

Kopi Lindås VVS Nils Træland AS, Pb 42, 5951 Lindås
Eier av 56/11, Dagfinn Berg, Lindåsvegen 1584, 5956 Hundvin

Vedlegg 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel, næringsområde, Hundvin kai
Vedlegg 2 Innspill til kommunedel plan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden – datert 18.6.2011
Vedlegg 3 Uttale fra Lindås kommune og Hordaland fylkeskommune