



HAMMERVOLL ♦ PIND

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

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

E-post: 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 m² 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 igangsettingstillatelser 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 avsto 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 fortetningshensyn grunnet befolkningsveksten. Kommunen har styrt utvikling av områdene rundt den aktuelle tomten til større fortetningsområder 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 utnyttingsgrad 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 utnyttingsgrad 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 utnyttingsgraden for boligprosjektene på eiendommene mot sørvest.

Eiendommen er således godt tilrettelagt for boligbebyggelse med høy utnyttingsgrad.

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.

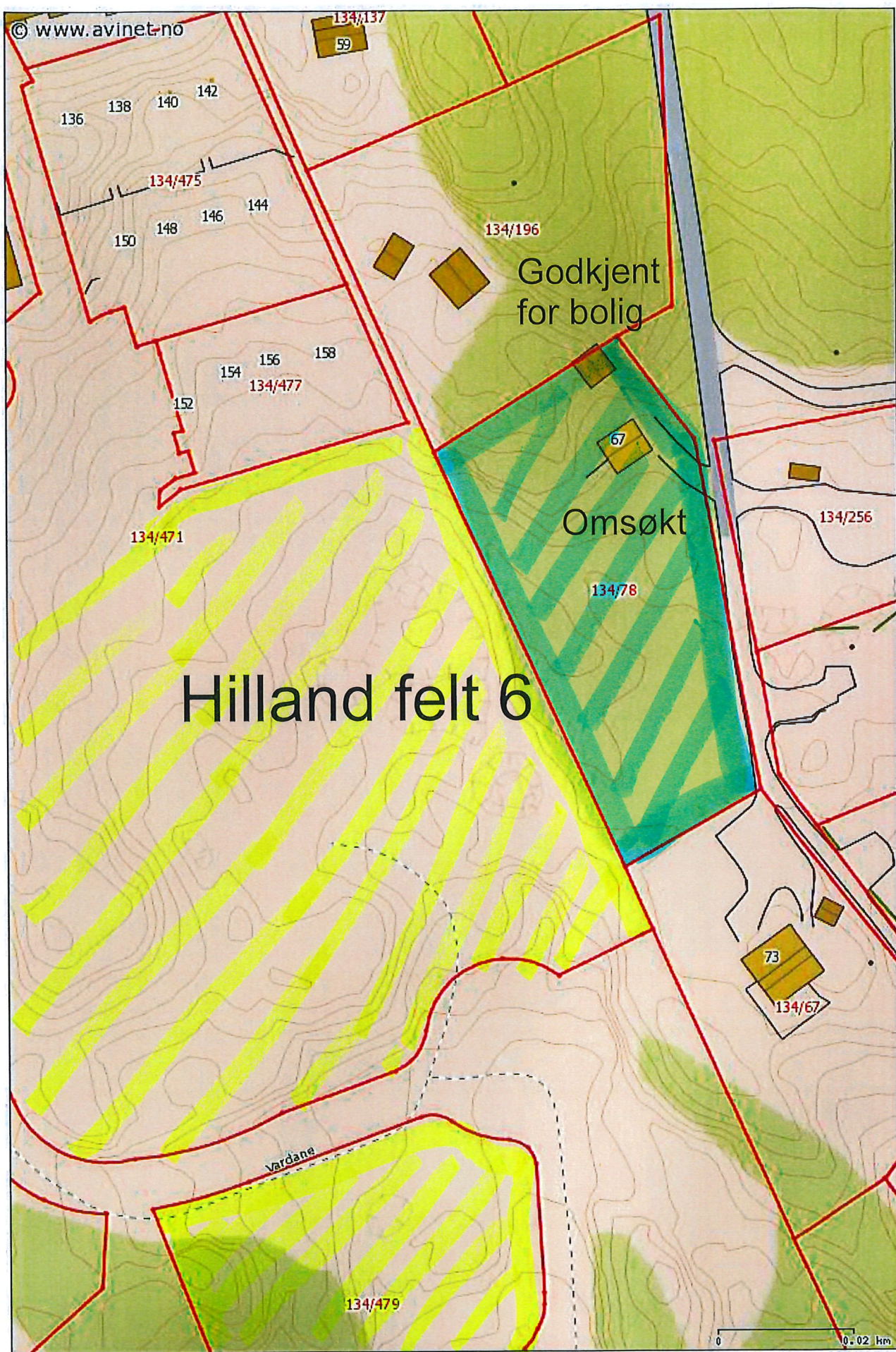
Vi ber om bekreftelse på mottak av innspill. Alle henvendelser i saken bes rettet til Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS v/undertegnede.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

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

Vedlegg

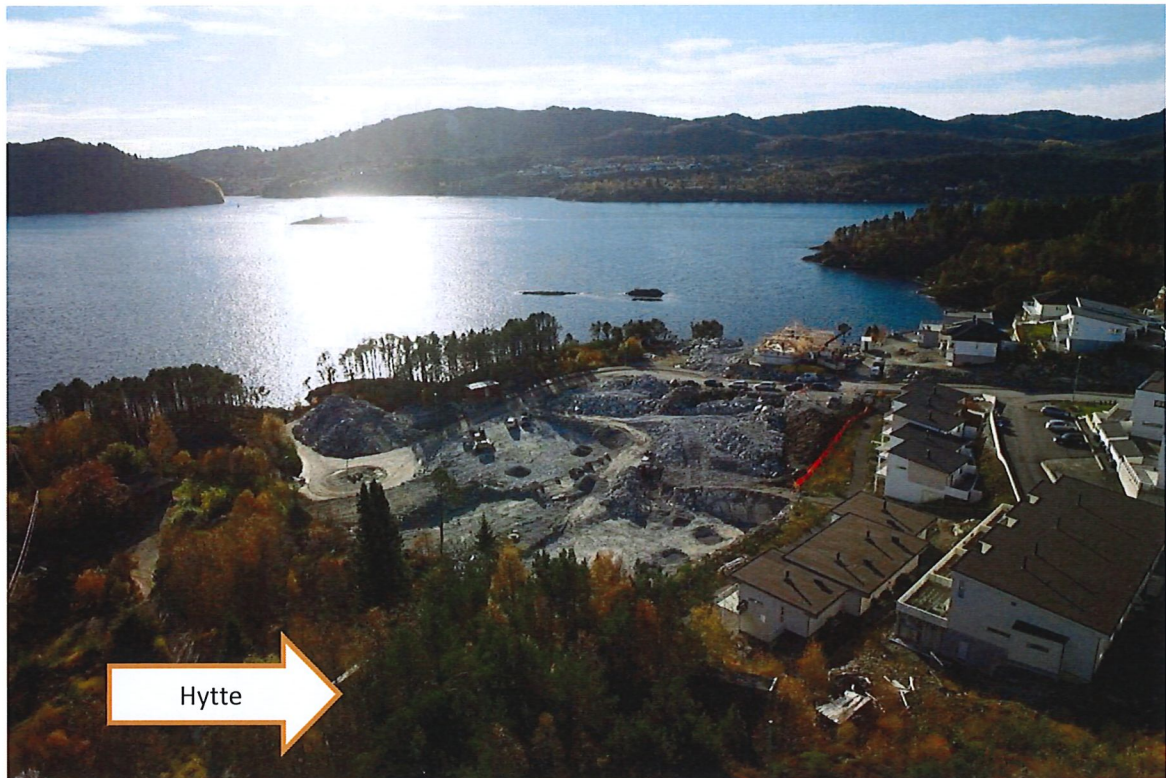
1. Kartutsnitt med omsøkt tomt gbr. 134/78
2. Fotografi av omsøkt tomt, samt naboeiendom
3. Flyfoto omsøkt tomt, samt naboeiendom
4. Fotografi av naboeiendom, samt grense til omsøkt tomt gbr. 134/78

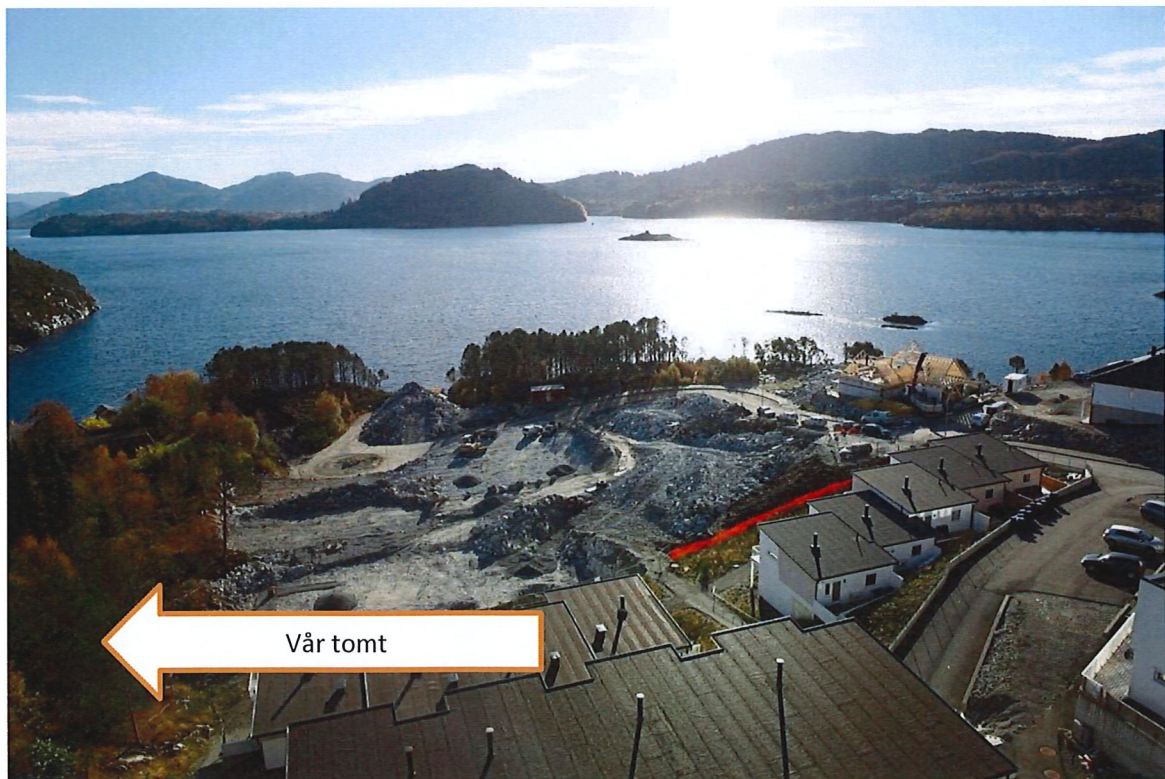


= OMSØKT TOMT



= GITT I.G





VEDLEGG 3



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



= OMSØKT TOMT



Bilete er teke mot sør-aust rett framfor nybygg under oppføring. Det skogkledd 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.