

SØKNAD OM DISPENSASJON

FRA LNF-FORMÅL OG STRANDSONEFORBUDET

For oppføring av naust med tilkomst i naturstein og ny brygge, samt riving av eksisterende anneks og oppføring av nytt

**GNR. 139 / BNR. 4
LINDÅS KOMMUNE**



**Tiltakshaver:
EIRIK SØRENSEN**

1. Redegjørelse

2. Dispensasjonssøknad

3. Situasjonsplan

4. Tegninger

5. Arkitektonisk redegjørelse

6. Andre vedlegg –

a. Bilder av eksisterende situasjon

b. Uttalelse fra Lindås kommune

Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
25.04.2017

REDEGJØRELSE VEDRØRENDE INNSENDING AV DISPENSASJONSSØKNAD VED GBNR. 139/4 I LINDÅS KOMMUNE

Det sendes herved inn søknad om dispensasjon fra LNF-formålet, samt bygge- og deleforbudet i strandsonen for følgende tiltak:

- 1) Oppføring av naust med tilkomst i naturstein, samt ny brygge
- 2) Riving av eksisterende anneks, samt oppføring av nytt anneks

Det søkes i første omgang kun om dispensasjon. Dette etter tilrådning fra kommunen. Det er ønskelig at dispensasjonssøknaden avklares forut for innsending av selve byggesøknaden.

Arkoconsult AS har bistått tiltakshaver med denne prosessen. Det sendes ikke inn erklæring om ansvarsrett da en ren dispensasjonssøknad ikke utløser krav til ansvarlige foretak. Dersom det likevel skulle være noen mangler ved søknaden e.l., ta kontakt med undertegnede på telefon eller e-post for raskt svar.

Dispensasjonssøknaden er ikke nabovarslet. Bakgrunnen for dette er at tiltakene ligger på en holme og vil være svært lite synlig for de nærmeste naboeiendommene/gjenboerne. Vi har også en bekreftelse fra kommunen hvor det fremgår at nabovarsling bør kunne unnlates her. Uttalelsen er vedlagt.

Vedlagt følger også situasjonsplan, tegninger og bilder av forholdene slik de er i dag. Vi legger også med en arkitektonisk redegjørelse fra Sivil Arkitekt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Arkoconsult
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 918 269 665

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Lindås kommune
Avd. byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
05.04.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 139/4 I LINDÅS KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltakshaver ønsker å gå i gang med to ulike tiltak. Tiltakene består i oppføring av naust med tilkomst i natursteinsmur og ny brygge (tiltak 1), samt riving/oppføring av nytt anneks (tiltak 2).

Tiltakshaver er Eirik Sørensen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) LNF-formålet, jf. kommunedelplan for Alverstraumen (KDP)
- 2) Byggeforbudet mot tiltak i strandsonen, jf. KDP § 4

I det nedenfor vil vi dele opp tiltakene, men vurdere dem opp mot både LNF-formålet og byggeforbudet i strandsonen under samme punkt.

Normalt vil de ulike dispensasjonene måtte vurderes uavhengig av hverandre. I denne saken vil imidlertid hensynene som begrunner LNF-formålet og byggeforbudet i strandsonen, stort sett bygge på de samme prinsipp. Av denne grunn vil også argumentasjonen for dispensasjon hovedsakelig bli den samme. Vi behandler derfor søknad om dispensasjon for bygging av naust med brygge under pkt. 3.1, og dispensasjon for bygging av anneks under pkt. 3.2.

II - Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Dispensasjonssøknad for bygging av naust med tilkomst i natursteinsmur og ny brygge

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Mange av de samme hensyn ligger til grunn for forbudet mot bygging i strandsonen. Det fremgår av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om oppføring av nytt naust med tilkomst i natursteinsmur. Eksisterende brygge er i dårlig stand og vil samtidig bli fjernet og erstattet med ny.

Arealet som skal bebygges ligger delvis på land, delvis i sjø. I relasjon til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål.

Videre er eiendommen, og da særlig den sørlige delen, tydelig opparbeidet med fritidsbebyggelse og kai. Vi viser til innsendt bildedokumentasjon. Dette er et område som allerede er privatisert og hvor det ikke foreligger noen form for fri ferdsel. Allmennhetens tilgang, i form av privatisering, vil verken bli bedre eller verre om en tillater tiltaket.

Holdt opp mot byggeforbudet i strandsonen vil vi poengtere at naustet og bryggen vil oppføres i direkte tilknytning til sjø/i sjø. Her er det dog snakk om maritime byggverk som har sin funksjon i strandsonen.

Til støtte for dispensasjon viser vi først til at tiltakshaver har holdt seg innenfor KDP sine bestemmelser om utforming av naust, se § 2.53 – 2.57. Det er valgt et enkelt og moderne naust, men med en tydelig tilknytning til de gamle, tradisjonelle naustene med takvinkel på 40 grader, uten vinduer og lite fotavtrykk.

Tiltaket medfører heller ikke en ytterligere privatisering av strandsonen, jf. også ovenfor. Under dette punkt kan vi for øvrig også nevne at grunnet den eksisterende privatiserte situasjonen på sørsiden av holmen, er det ikke naturlig å benytte allemannsretten for å legge til om sommeren med båt for andre enn hjemmelshaver. Det finnes nok av andre steder på holmen hvor man kan legge til. Dersom noen likevel skulle ønske å legge til her, vil en utbedret kai uansett forenkle tilkomsten. Vi mener således at tiltaket ikke vil stride mot allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten.

Vi ser heller ikke at tiltaket vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljøstatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt, maritime bygg. Det er ikke snakk om boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp

eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen.

Fordeler med tiltaket er for det første at hjemmelshaverne får utnyttet eiendommen sin på en fornuftig måte. Man får opprettet en oppbevaringsplass for båt om vinteren. Videre vil man få en plass til å låse inn båt og utstyr for å forhindre tyveri.

Det er også et helt sentralt poeng at eneste tilkomst til holmen er fra sjøveien. Det å ha en funksjonell brygge og fortøyningsmuligheter er derfor essensielt.

Den planlagte bryggen heves noe, sammenlignet med dagens situasjon. Dette gjøres blant annet for å bedre stå imot ekstremvær og springflo. Heving av bryggen er også ønskelig da båttrafikk (fylkesbåter som går forbi holmen) lager store bølger som slår inn over kai og skader både brygge, båt og utstyr som er lagret der.

Videre bygges tilkomst og fundament for naust i naturstein. Kaifront bygges i tre. Disse forhold vil sikre en tryggere og bedre adkomst til fritidsboligen fra sjø, samtidig som man holder seg innenfor tradisjonell byggeskikk. Tilkomst mellom fjæren og dagens brygge består av usikret steinrøys og det er vanskelig å unngå at barn og andre benytter denne tilkomsten. Tiltakshaver har heller ikke kontroll på andre som måte benytte området når en ikke er tilstede på holmen. Tiltaket søker i den forbindelse å forbedre tilkomsten ved å bygge en terrengtilpasset natursteinsmur som går i et med eksisterende terreng. Dette vil i stor grad være en opprydning og HMS tiltak som er til fordel for alle.

Samlet sett ser vi disse forhold som ubetinget positive, og da ikke kun for tiltakshaver. Tiltaket vil også, slik vi ser det, være positivt for kommunen. I stedet for en falleferdig kai får man en kvalitetsheving med naust og ny brygge. Man vil heve standarden og heve det visuelle uttrykket til Lindås kommune sin strandlinje. Det vil igjen gjøre det mer attraktivt for folk å bosette seg i kommunen.

Til slutt under dette punkt vil vi også poengtere at det finnes flere naust i sundet, i forskjellige størrelser og fra ulike tidsperioder. Dette gjelder også på holmer som er bebygd. I området fra Alversundsbroen og til Kvamsvågen og rundt Tveitholmen er det i dag ca. 70 naust av ulike slag. En del av disse er bygget i nyere tid. Naust som er bygget på Gnr/bnr 139/7 som ligger i LNF området er godkjent den 22/5 2013 i plan og miljøutvalget - sak 2013/787.

Tiltaket med oppføring av naust og brygge i vår sak søker ikke å skille seg ut, men snarere holde seg innenfor tradisjonell byggeskikk, samtidig som man får et funksjonelt naust. På en slik holme, hvor eneste tilkomst er via sjøveien vil naust med brygge, slik vi ser det, være en naturlig, og viktig del av bebyggelsen.

3.2 Søknad om dispensasjon for riving/oppføring av nytt annek

Eksisterende annek ligger ca. midt på Kvamsholmen og er omgitt av trær og vegetasjon. Planen er å rive dette og bygge opp et nytt med tilsvarende plassering. Grunnet plasseringen og utformingen av annekset vil det være svært lite synlig for omgivelsene. Nytt annek vil

derfor ikke negativt påvirke omgivelsene i den forstand at det ytterligere privatiserer et LNF-område. Nytt anneks får en noe større grunnflate, men mønehøyden er lavere enn dagens situasjon. Det legges ved bildedokumentasjon som illustrerer dette. Det er med andre ord ikke tale om en utvidelse. Formålet med endringen er å legge til rette for et anneks som er mer brukervennlig enn det som står der i dag.

Tomten er ikke benyttet til jordbruksformål og vil heller ikke ha en fremtidig verdi som ressurs i landbruket. Det er heller ikke naturlig å benytte holmen til turgåing eller friluftsmål. Og dersom dette skulle bli gjort vil man uansett i dag møte på et anneks. Basert på dette ser vi ikke at de formål som LNF-formålet skal ivareta blir tilsidesatt på noen som helst måte.

Når det gjelder strandsonehensyn så ligger annekset 48 meter fra sjø. Det ligger ca. midt på holmen. Tiltaket vil ikke påvirke dyre- og planteliv i strandsonen og vi kan ikke se at det medfører noen endring eller påvirker sjølivets biologiske mangfold.

Fordelene er blant annet at tiltakshaver får et anneks som kan benyttes i stedet for et som står falleferdig og som ikke er i bruk. Tiltaket vil øke eiendommens nyttebarhet som sted for rekreasjon, hvile og atspredelse.

Vi vil også nevne at man i prosjekteringen har man lagt mye vekt på å lage et anneks som tilpasser seg omgivelsene, da både i materialvalg, form og farge. Materialvalg og farge tilpasses de naturlige omgivelsene og det er valgt flatt tak. Disse forhold medfører at man unngår å bryte horisontlinjer eller endre landskapsbildet nevneverdig.

Til slutt under dette punkt fremhever vi at gjenoppføring etter riving, etter 1985-loven, normalt ble ansett og akseptert som *"særlig grunn"*. I Somb 1985 s. 149 uttales det:

"Jeg har ellers merket meg at bygningsmyndighetene har lagt til grunn at bygget ikke vil bli vesensforskjellig fra det tidligere bygg, og så vidt skjønnes medfører gjenoppbyggingen og utvidelse ikke noen økt ulempe i forhold til tidligere. På denne bakgrunn kan jeg ikke se grunnlag for å innvende noe krav mot at kravet til "særlige grunner" ble ansett oppfylt".

Som kommentar til dette uttales det i juridisk litteratur; Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner s. 212 at: *"Selv om vilkårene for å gi dispensasjon er strammet til, vil synspunktet også etter gjeldende bestemmelse tilsi at dispensasjon gis. Når den faktiske situasjonen blir den samme, vil de hensyn som skal ivaretas gjennom den bestemmelse det er aktuelt å dispensere fra, ikke kunne sies å bli skadelidende".*

I samme retning går Frode A. Innjord i kommentarutgaven til Plan- og bygningsloven Bind 1 (2010).

Dette underbygges av hva som skrives i *"Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen"*, fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jf. plan og bygningsloven av 27. Juni 2008 § 6-2. På side 4 fremheves at *"[D]ispensasjon for*

gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjons for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser”.

Vår vurdering er etter dette at nytt annekset kun søker å ivareta funksjonaliteten. Dette er et viktig argument til støtte for dispensasjon.

IV – Avslutning/konklusjon

Avslutningsvis poengterer vi at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med de ulike tiltakene. Ingen av tiltakene vil være særlig synlig for omgivelsene. Annekset ligger, som ovenfor nevnt, skjult av trær og vegetasjon. Naust og tilhørende brygge/tilkomst ligger også delvis skjult bak en halvøy/odde som gjør at det vil bli et lite synlig. Det vil ikke være behov for vesentlige terrenginngrep og naustet kan i hovedsak bygges på eksisterende fast grunn uten vesentlig sprenging etc.

Når ulempene i så liten grad er til stede bør den private eiendomsretten legges til grunn, og byggeinteressen alene bør være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne saken finnes imidlertid flere viktige argument. Vi vil her punktvis fremheve de viktigste moment:

- Annekset vil ikke være synlig for omgivelsene. Videre er det kun snakk om å erstatte et eksisterende bygg. Det skjer således liten realitetsforandring utover at man får oppført et bedre bygg.
- Nytt naust og utbedring av eksisterende brygge vil sikre en tryggere og bedre tilkomst for fritidsboligen.
- På en holme, hvor eneste tilkomst er via sjøveien, er det helt essensielt å ha en trygg og sikker tilkomst, samt et naust til oppbevaring av nødvendig utstyr.
- Bryggekanalen heves, sammenlignet med dagens situasjon, for å bedre stå imot ekstremvær, springflo, samt båttrafikk.
- Man får oppgradert kommunens strandlinje med et en fin kaifront i tre, natursteinsmur og tradisjonelt naust.
- Man får ryddet opp i strandsonen og skapt et renere og ryddigere helhetsinntrykk.

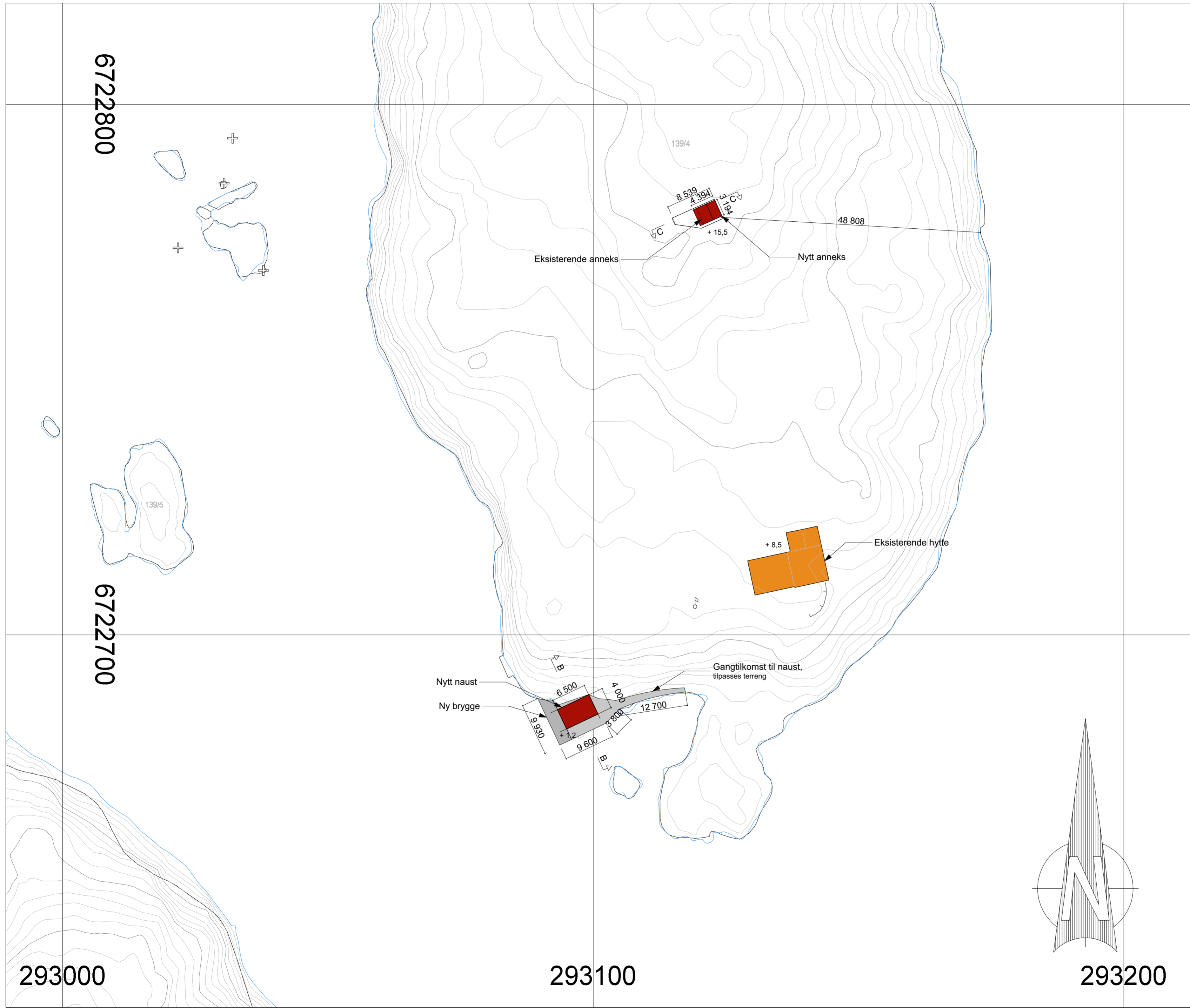
Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet eller forbudet mot bygging i strandsonen skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt» ved disse to tiltakene. Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilklårene for dispensasjon er dermed oppfylt.



Med vennlig hilsen
Fossen Senter, Postboks 103
Vorn Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak
Org. nr. 18 269 665



arkoconsult
Arkoconsult AS



Revisjoner			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
søknadstegninger

arkoconsult
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 782 MVA

Tiltakshaver
Eirik Sørensen
 Sign. KFJ
 Dato 18.04.2017

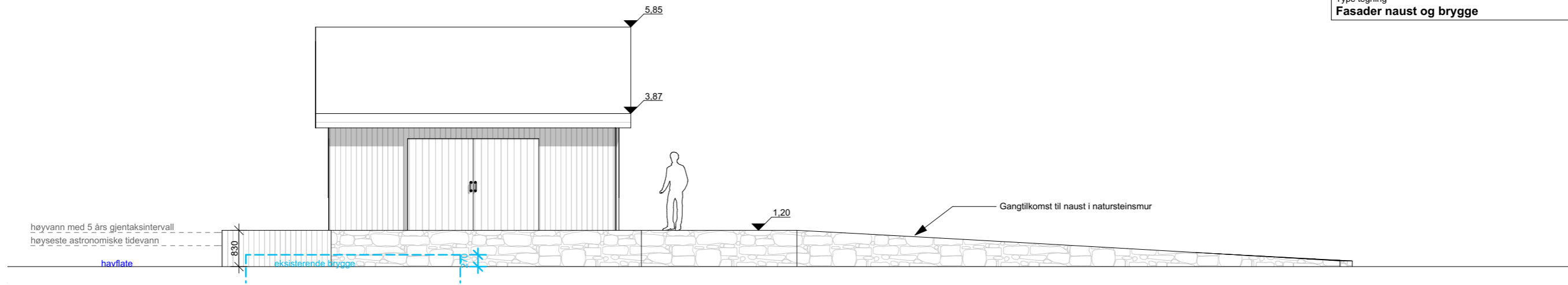
Prosjekt
Naust og anneks
 Gnr/ Bnr 139/4
 Lindås Kommune

Tegningsnr.: **79216256A10-1**
 Type tegning:
Situasjonsplan

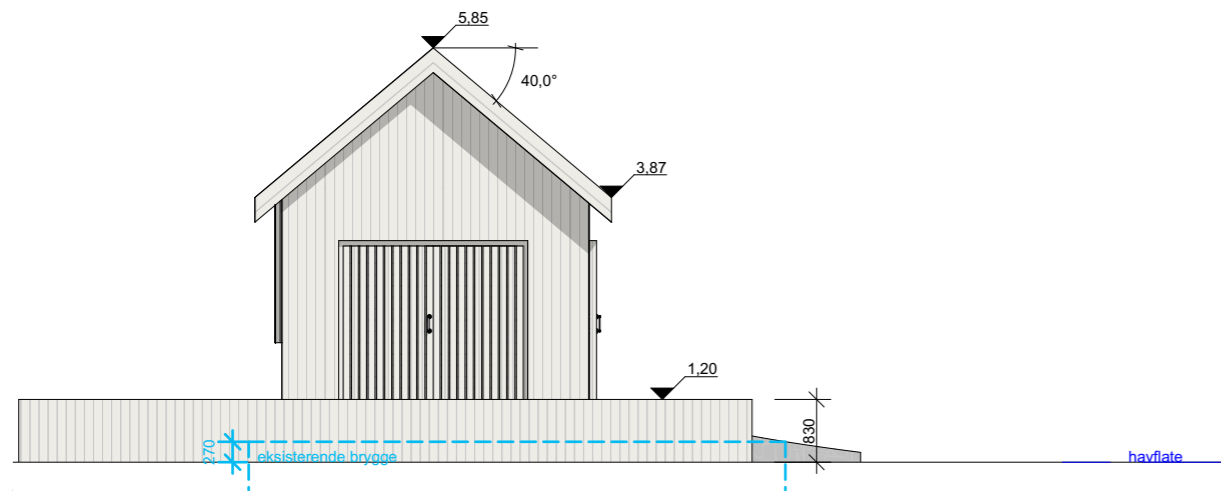
BRA TOTALT med tiltak 119
 BRA eksisterende 89,2

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SOKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

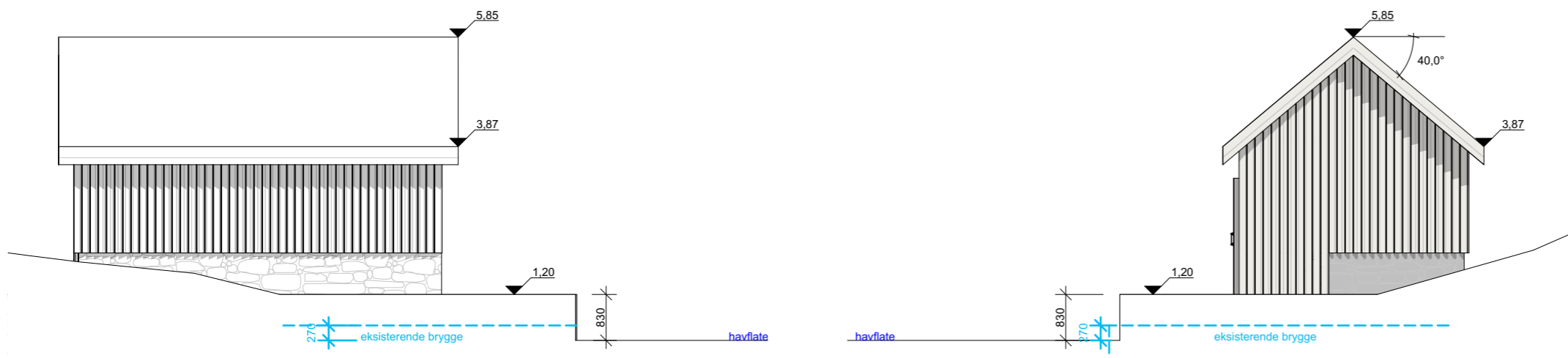
Prosjektnr. 2016256	Dato opprettet 06.02.2017
Type tegning Fasader naust og brygge	Revisjon nr. -



1:100 Fasade Sørøst



1:100 Fasade Sørvest



1:100 Fasade Nordvest

1:100 Fasade Nordøst

Revisjoner			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
søknadstegninger

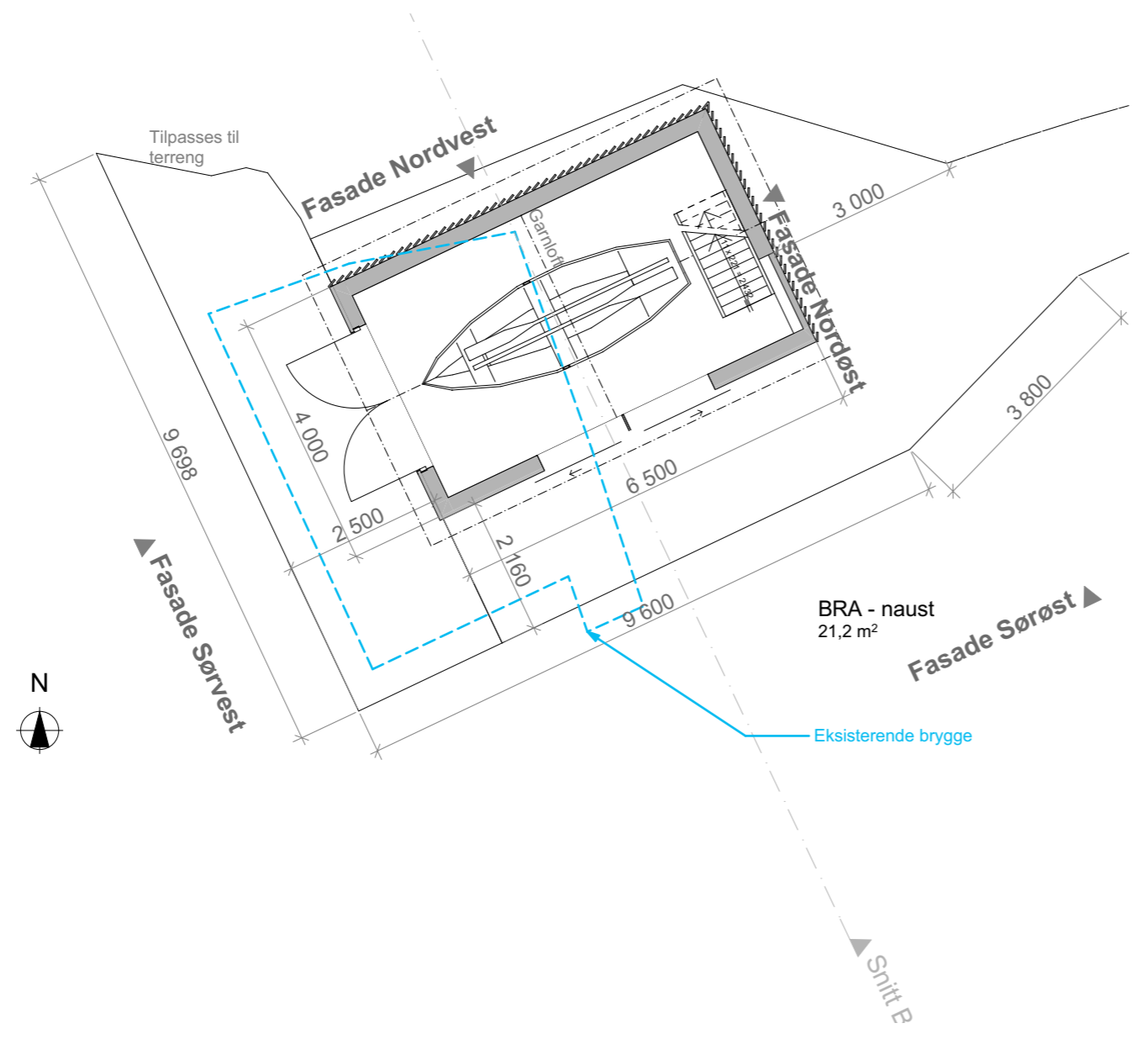
arkoconsult
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 782 MVA

Tiltakshaver Eirik Sørensen	Sign. KFJ Dato 18.04.2017
Prosjekt Naust og anneks	Kontroll PKT Dato 18.04.2017
Gnr/ Bnr 139/4 Lindås Kommune	Målestokk 1:100
Tegningsnr.: 79216256A40-2	Format A3
Type tegning: Fasader naust og brygge	

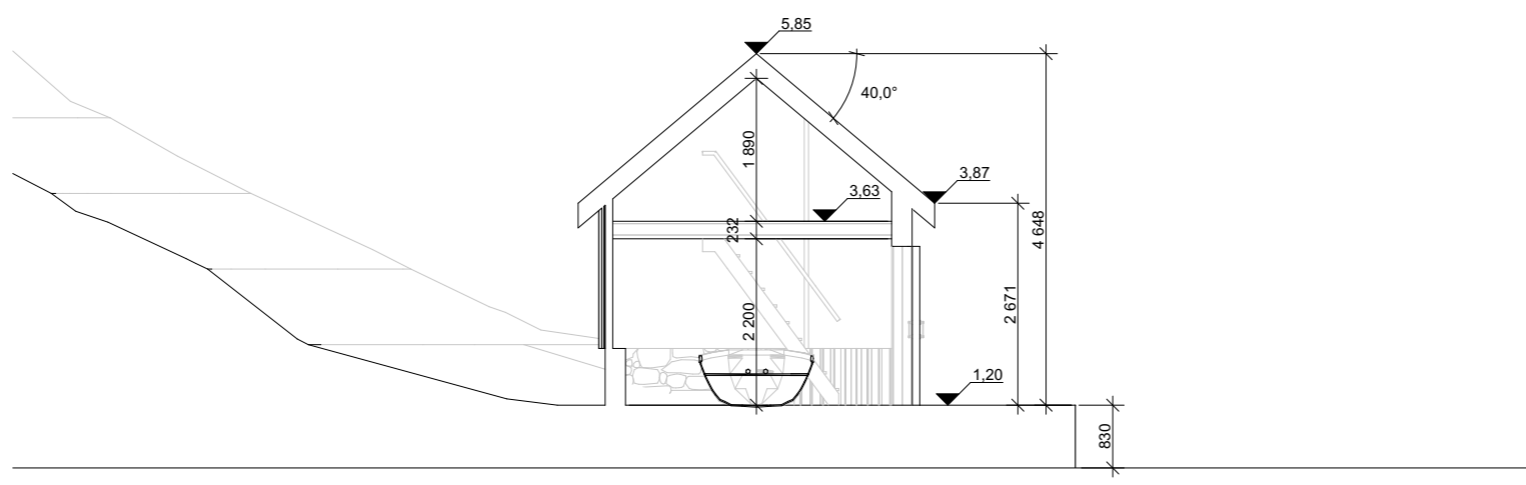
BRA TOTALT med tiltak 119	BRA TOTALT eksisterende 89,2
------------------------------	---------------------------------

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

Prosjektnr. 2016256	Dato opprettet 06.02.2017
Type tegning Naust og brygge	Revisjon nr. -



1:100 Brygge og naust



1:100 Snitt B

Revisjoner			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
søknadstegninger

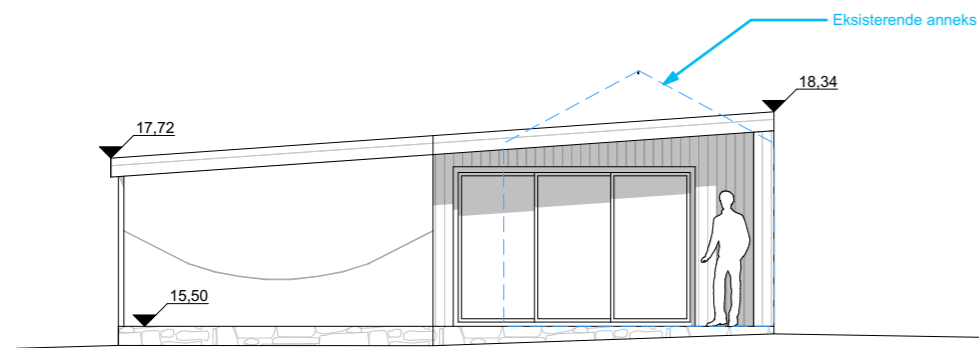
arkoconsult
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 782 MVA

Tiltakshaver Eirik Sørensen	Sign. KFJ Dato 18.04.2017
Prosjekt Naust og anneks	Kontroll PKT Dato 18.04.2017
Gnr/ Bnr 139/4 Lindås Kommune	Målestokk 1:100
Tegningsnr.: 79216256A20-1	Format A3
Type tegning: Naust og brygge	

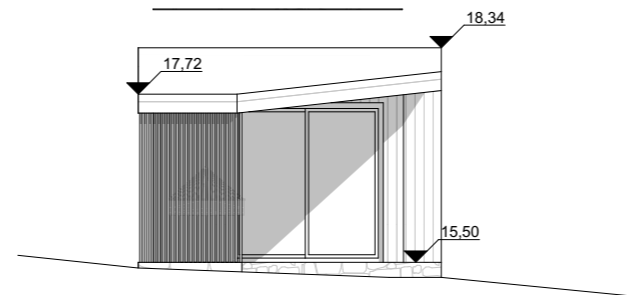
BRA TOTALT med tiltak 119	BRA TOTALT eksisterende 89,2
------------------------------	---------------------------------

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

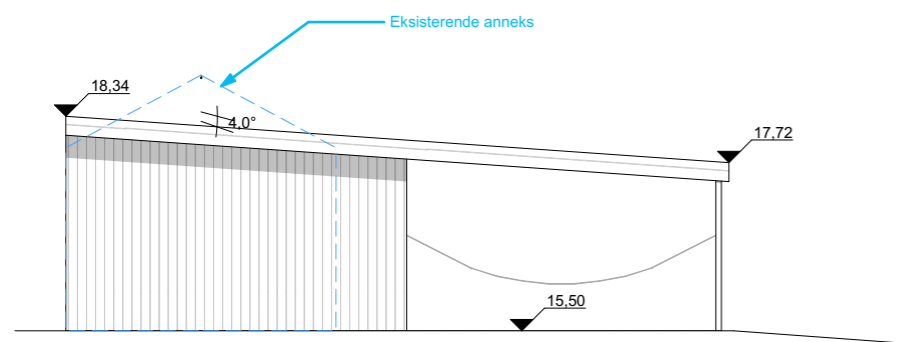
Prosjektnr. 2016256	Dato opprettet 06.02.2017
Type tegning Fasader anneks	Revisjon nr. -



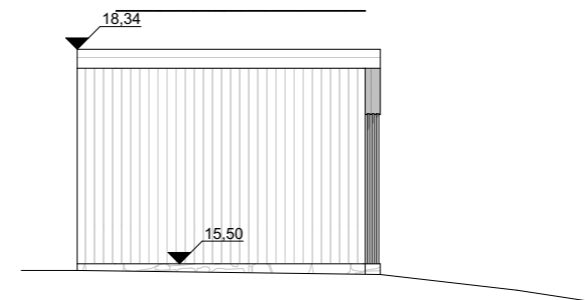
1:100 Fasade Sørøst



1:100 Fasade Sørvest



1:100 Fasade Nordvest



1:100 Fasade Nordøst

Revisjoner			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
søknadstegninger

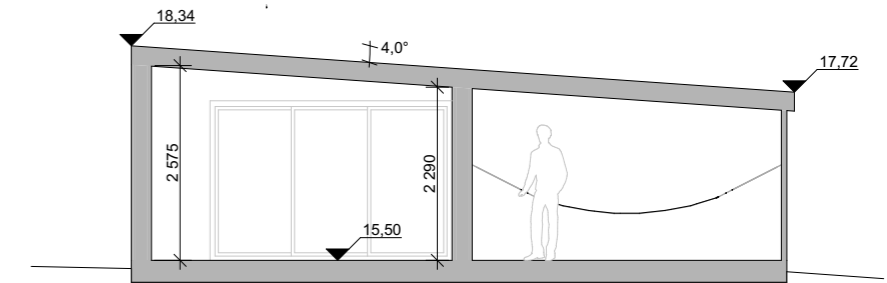
arkoconsult
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 782 MVA

Tiltakshaver Eirik Sørensen	Sign. KFJ Dato 18.04.2017
Prosjekt Naust og anneks	Kontroll PKT Dato 18.04.2017
Gnr/ Bnr 139/4 Lindås Kommune	Målestokk 1:100
Tegningsnr.: 79216256A40-3	Format A3
Type tegning: Fasader anneks	

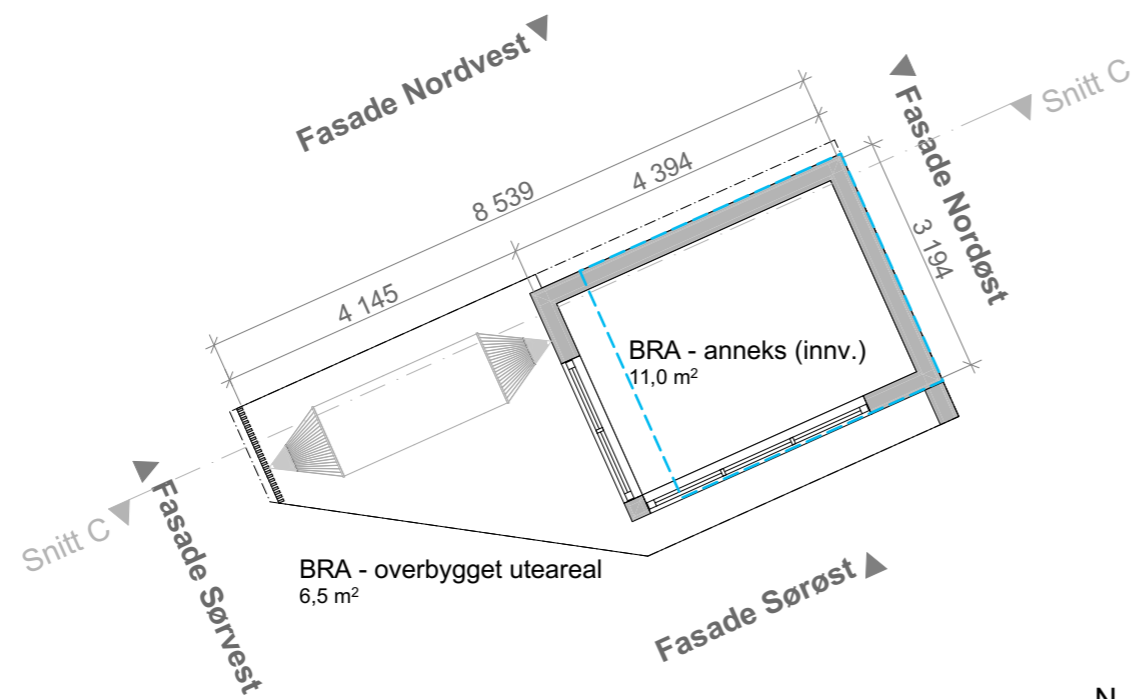
BRA TOTALT med tiltak 119	BRA TOTALT eksisterende 89,2
------------------------------	---------------------------------

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

Prosjektnr. 2016256	Dato opprettet 06.02.2017
Type tegning Anneks	Revisjon nr. -



1:100 Snitt C



1:100 Anneks



Revisjoner			
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Fase
søknadstegninger

arkoconsult
 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valestrandfossen
 Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511
 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr. 997 089 782 MVA

Tiltakshaver
Eirik Sørensen
 Sign. KFJ
 Dato 18.04.2017

Prosjekt
Naust og anneks
 Gnr/ Bnr 139/4
Lindås Kommune
 Kontroll PKT
 Dato 18.04.2017

Målestokk
1:100

Tegningsnr.: **79216256A20-3**
 Type tegning: **Anneks**
 Format **A3**

BRA TOTALT med tiltak 119	BRA TOTALT eksisterende 89,2
------------------------------	---------------------------------

I HENHOLD TIL LOVVERK ER DENNE TEGNINGEN ARKOCONSULT AS SIN EIENDOM. DENNE TEGNINGEN KAN IKKE BLI BRUKT, OFFENTLIGGJORT ELLER GIS VIDERE TIL TREDJEPART UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE. OVERTREDELSE AV DETTE KAN FØRE TIL SØKSMÅL. OBS! TEGNINGEN KAN PRINTES I FEIL SKALA. IKKE TA MÅL DIREKTE PÅ TEGNING. BRUK KUN OPPGITTE MÅL.

Arkitektonisk redegjørelse – Skarsvegen Kvamsholmen

Tiltaket omfatter bygging av naust, brygge og anneks på Kvamsholmen i Lindås. Tomten ligger i et landbruks-natur- og friluftsområde og faller inn under de generelle bestemmelsene for slike områder.

Kvamsholmen har en størrelse på ca 21 mål og er i dag kun bebyggt med en hytte, en liten brygge og et anneks. Naboøyen Tveitøyna, i vest, har svært bratt terreng og er ikke bebyggt i den nordlige delen som vender mot Kvamsholmen. Nærmeste bebygde område er derfor Furuhovden på fastlandet som ligger ca 200 m øst for øyen. De foreslåtte tiltakene vil derfor være lite synlig for andre enn dem som kommer med båt.

I og med at eneste tilkomst til øyen er med båt fra fastlandet, er bryggen og fortøyningsmulighetene naturlig nok veldig viktige. På grunn av eksisterende brygges dårlige tilstand ser en seg nødt til å utbedre denne. Vi har her foreslått at bryggekannten heves for å bedre stå imot stadig hyppigere ekstremvær og springflo. Det har tidligere vært anlagt en gangsti ned til bryggen. I forbindelse med byggingen av denne har store steiner rast ned i bukten. Ved å bygge en ny tilkomst til bryggen i natursteinsmur vil en få mulighet til å renske opp i dette og skape et renere og ryddigere helhetsinntrykk. Selve kaifronten foreslås bygget i tre av hensyn til brukervennlighet og utseende.

I tilknytning til fortøyningsmulighetene er det ønsket å ha et naust til oppbevaring av en liten båt og fiskeutstyr. Langs sjøkanten i hele sundet ligger det naust i rekke og frittliggende naust i ulike størrelser, fra ulike tidsperioder. I utformingen av dette nye naustet har vi vært opptatt av å utarbeide et enkelt og moderne naust samtidig som vi har inkludert tradisjonelle materialer som skiferheller på taker og naturlig malmfuru som kledningsmateriale. I form og størrelse vil også naustet ha en tydelig tilknytning til de gamle, tradisjonelle naustene med takvinkel på 40 grader, uten vinduer og lite fotavtrykk.

Det nye annekset foreslås bygget på samme sted som eksisterende anneks. Dette ligger på en avskjermet plass høyt oppe på øyen. Bygget ligger i dag fint i terrenget men er i så dårlig forfatning at det vil være lite hensiktsmessig å ta vare på. Vi har her foreslått et lite bygg i moderne stil som vil stå fint sammen med hytten og naustet. Siden annekset ligger så høyt oppe ser vi stor verdi i å holde takhøyden så lav som mulig. Mønehøyden ligger derfor noe lavere enn på eksisterende anneks. På grunn av ønsket om å også kunne nye utsikten her oppe fra i regnvær, har vi valgt å utvide taket. Det er på grunn av naturlig avskjerming, ikke nødvendig med tette vegger på noen side av takoverbygget. Totalt fotavtrykk blir altså større enn for det eksisterende bygget, uten at dette vil gi vesentlige utslag i fjernvirkningen.

Som helhet vil de to nye byggene og bryggen være godt tilpasset miljøet de står i og samtidig ha et enkelt og moderne uttrykk.

Valestrandsfossen, 09.03.17



Karianne Fonn Jårvik
Siv. ark. MNAL

Direkte: +47 97594613 | Felles: +47 56390003
Epost: karianne@arkoconsult.no

Byggesak Lindås

Emne: VS: Tiltak på gbnr 139/4
Vedlegg: dispensasjon.pdf; Situasjonsskart 139-4.pdf; Søknadsskjema.pdf; Søknadsskjema del 2.pdf

Til Eirik Sørensen

Vi viser til førespurnad i byggesaksvakta 9. august vedkomande oppføring av naust på gbnr 139-4.

Eigedomen ligg i område som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund er avsett til LNF-føremål (landbruk-natur-friluftsliv). Oppføring av naust vil vera i strid med arealføremålet og vil krevja dispensasjon frå dette for å kunne godkjennast. I tillegg vil tiltaket krevja at det vert gitt dispensasjon frå det generelle byggjeforbodet i strandsona, jf plan- og bygningslova § 1-8, før søknad om byggjeløyve kan handsamast.

Søknad om dispensasjon er ein skriftleg, grunngjeven søknad. Søknaden skal nabovarslast. Vi vurderer at tiltaket i dette tilfelle kan unntakast frå nabovarsling, men dette må søkjar gjera greie for i søknaden. Kommunen vil senda søknaden på høyring til regionale styresmakter før vedtak vert fatta. Gebyr vert fakturert med kr 9 200,- per dispensasjon og må betalast uansett utfall av dispensasjonssøknaden.

Det kan vera føremålstenleg å få avklart dispensasjonssøknaden før ein søker om byggjeløyve.

Vedlagt følgjer informasjonsark om dispensasjon, situasjonsskart og skjema for søknad om tiltak.

Med helsing

Byggesak

Ved ytterlegare spørsmål ver venleg å ta kontakt med byggesaksvakta som har ope tysdag og torsdag frå kl. 09.00 til kl. 15.00 (pause frå kl. 11.30-12.00), telefon 56 37 51 00.

De kan eventuelt sende skriftleg spørsmål til epost: byggesak@lindas.kommune.no. Innsending av søknadar og annan dokumentasjon i saker skal sendast til postmottak@lindas.kommune.no

Hei.

Føle ikkje send denne per e-post pga feil i e-postadressa. Dersom du vil ha dokumenta avsendt digitalt kan du sende ei melding til byggesak@lindas.kommune.no.

Moti A. L. Motzle
Lindås kommune