



Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 21.6.2017

Revidert søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om rammetillatelse, Saknr: 190/17 (17/82)

Adresse: Kyrkjevegen, 5911 Alversund
Gnr/bnr: 138/4
Tiltakets art: Rammesøknad for naust, kai og småbåthavn
Tiltakshaver: FG Eiendom AS
Hjemmelshaver: Anders Kvamme
Ansvarlig søker: Forum Arkitekter AS
Reguleringsplan: 1263-22112006 Lindås Kommune Gnr 138 Bnr 11 m.fl. Garveriet.

Det er søkt om oppføring av to naust med tilhørende kai og flytebrygger (12 plasser) på eiendom Gnr.138/bnr.4 ved siden av den gamle Garveritomten, Gnr.138/bnr.21.

Søknad ble bekreftet mottatt av Lindås Kommune, 5.1.2017. Som følge av for sent innkommet nabomerknad ble det innsendt revidert søknad 19.1.2017 der nabomerknad vedr. plassering av flytebryggeanlegg blir tatt til følge.

Den 8.5.2017 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon fra krav i reguleringsplanen, men også som følge av uttalelse fra Fylkesmannen med bakgrunn i PBL. § 1-8: Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I henhold til tolkningsuttalelse fra KMD (Kommunal og moderniseringsdepartementet) vedr. eldre reguleringsplaner uten byggegrense, datert 8.3.2017.

Vedtaket ble påklaget og som følge av dette ble det den 6.6.2017 avholdt et møte med Lindås Kommune der det ble drøftet ulike tilnærminger for en mulig omgjøring av vedtaket.

Referat fra møtet slår fast at tiltakshaver pålegges å utarbeide en utbyggingsplan for område N1 og samtidig sende inn en revidert dispensasjonssøknad.

Det presiseres at søknad om dispensasjon gjelder kun for oppføring av naust, ikke for utlegging av flytebrygger. Det vises i det følgende til rammesøknad med vedlegg; Sak nr. 190/17. Det presiseres videre at selve søknaden opprettholdes uendret og at det kun er søknad om dispensasjon som er revidert i tillegg til at det er utarbeidet utbyggingsplan for området.

Formålet i søknaden er i tråd med gjeldende reguleringsplan innenfor N1, *Anna byggeområde (naust)* og Felt A og Felt B som er avsatt til *trafikkområde i sjø* og hvor det i § 3.4.4 i reguleringsbestemmelsene fremgår at småbåthavn kan etableres innenfor området. Bergen Havnevesen har gitt tillatelse til å legge ut 3 stk. flytebrygger på 12x3,55m. Flytebrygger anlegges primært for bruk av nye boliger på Gnr. 138 bnr. 21.

Naustområde N1 er på ca. 410 m². Det er ikke avsatt tomter for naust på området, og reguleringsplanen har ingen begrensning av hvor mange naust som kan oppføres innenfor naustområdet. Det er allerede under oppføring et naust innenfor Naustområde N1 i nord (N1, Ref.; Lindås Kommune 2012/2451 - 0 - 6126/2013.). I sydlig del av område N1 er det etablert trasé for kommunale sjøledninger som hindrer oppføring av naust. Vedlagte utbyggingsplan for Naustområde N1 viser en komplett utbygging av området som har en utforming som ut fra topografi og terrengforhold naturlig begrenser antall naust som kan oppføres her.

Omsøkte naust representerer en reetablering av tidligere naust på eiendommen som nå er revet.

De to naustene har tilnærmet lik størrelse, men noe forskjellige bygningsvolumer på grunn av tomtens geometri. Planløsningen gir plass for båt og redskaper nede, og garnløft, redskapsbod og oppbevaring i 2. etg. Det er ikke veg helt frem til naustene. Naustene vil få tilkomst via sti over gnr/ bnr 138/4 og trappeadkomst fra øst til naustenes 2. etasje. Det er avsatt reserverte parkeringsplasser for omsøkte naust som fremgår av vedlagte utbyggingsplan for naustområde N1. Naustene ønskes oppført i et tradisjonelt og anvendelig format i tradisjonelle materialer og i et tradisjonelt uttrykk tilsvarende øvrig naustbebyggelse og sjøboder i området.

Tiltaket som omsøkt er avhengig av dispensasjon fra Plan og bygningsloven, PBL.

- A. PBL. § 1-8: *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I henhold til tolkningsuttalelse fra KMD (Kommunal og moderniseringsdepartementet) vedr. Eldre reguleringsplaner uten byggegrense, datert 8.3.2017*

Tiltaket som omsøkt er avhengig av dispensasjoner fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen:

- B. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.
B1 krav til maksimal BRA pr. naust.
B2 krav til naustenes takvinkel.
B3 krav til naustenes gesimshøyde og mønehøyde.

Dispensasjoner:

I PBL § 19-2 er det satt vilkår om at det ikke skal gis dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det følger av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Videre står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjelder dispensasjon fra arealplan sier forarbeidene at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan."

For dispensasjonssøknadene refereres det også til dispensasjoner gitt for godkjent naust under oppføring i område N1, Ref.; Lindås Kommune 2012/2451 - 0 - 6126/2013.

- A. PBL. § 1-8: *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. I henhold til tolkningsuttalelse fra KMD (Kommunal og moderniseringsdepartementet) vedr. Eldre reguleringsplaner uten byggegrense, datert 8.3.2017 og uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland, 7.4.2017.*

Hensynet bak tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 er blant annet at bestemmelsen skal forhindre uheldig nedbygging av strandsonen, og det skal i en slik vurdering tas hensyn til «natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser».

Området er regulert til naustformål i rettsgyldig reguleringsplan, og kommunens fastsatte ønsker og planer for dette området er naust. Reguleringsplanen er eldre enn både PBL. § 1-8 og de nye tolkninger om krav til byggegrenser i eldre reguleringsplaner. Reguleringsplanen ble av ukjente årsaker ikke tilpasset til regelverket. Dette medførte at tiltakshaver ble satt i en urimelig stilling, da naust plutselig ikke kunne bygges uten dispensasjon fra § 1-8. Et naust, som skal være til oppbevaring av båt- og fiskeutstyr, må bygges i strandsonen for å tjene sitt formål. En dispensasjon fra PBL § 1-8 vil for dette tiltaket medføre en realisering av den ønskede utbyggingen iht. reguleringsplanen, og ikke en uheldig nedbygging av strandsonen. Plassering og utforming av naustene er tilpasset området som det fremgår av rammesøknad og utbyggingsplan. Dette er videre begrunnet i dispensasjonssøknader fra krav i reguleringsplanen til plassering og utforming.

Det kan synes som at Fylkesmannens uttalelse er gitt på et generelt grunnlag og ikke tar hensyn til at omsøkte naust er i tråd med formål i rettsgyldig reguleringsplan, og at kommunens fastsatte ønsker og planer for dette området er naust. Videre problematiseres utlegging av flytebrygger i Alværstraumen selv om dette er godkjent av Bergen og omland Havnevesen, BOH. Gjennom Fylkesmannens uttalelse fremgår det ikke at flytebryggeanlegget krever dispensasjon, da dette ikke ligger i strandsonen og forøvrig er helt i tråd med formålet i reguleringsplanen.

Hensynet bak bestemmelsen kan ikke sies å være tilsidesatt som følge av dispensasjonen. Fordelene ved at dispensasjon gis må dermed klart sies å overveie ulempene ikke minst med tanke på at naustene er i tråd med formålet i rettsgyldig reguleringsplan for området. Den eneste grunnen til at det søkes om dispensasjon fra tiltaksforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 er tolkningsuttalelsen fra KMD som så dagens lys to måneder etter at herværende søknad var innsendt. Det bes om at eventuelle kostnader ved dispensasjon A bortfaller, grunnet sakens spesielle stilling.

B1. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 3.2, utforming og plassering: «3.2.2 For N1 og N2 kan kvart av nausta ha inntil TBRA= 35 kvm»

Omsøkte naust har begge BYA ca. 33m². BRA for hvert av naustene er på ca. 55 m². Naustene skal benyttes til båt/redskap. Planløsningen for naustet er plass for båt og redskaper nede, og garnloft, redskapsbod og oppbevaring i 2. etg. Hensynet bak å regulere utnyttelsesgrad for eiendommer er å sørge for at bygningsmassen på eiendommene begrenses til et fornuftig nivå, samt å sørge for en viss ensartethet i området og ivareta hensyn til andre formål enn bebyggelse på eiendommen.

Hensikten med bestemmelsen om høyde og størrelse er blant annet å forhindre at naustbygg benyttes som hytter, privatisering av sjølinjen og at det oppføres dominerende bygg i strandsonen. Dette er ikke tilfelle for omsøkte tiltak. Vedrørende høyde og dimensjoner vises det til boden ved garveriet som nå er revet og som omsøkte naust er ment å erstatte. Området mistet dermed noe av den mest karakteristiske og tradisjonelle byggeskikken fra lokalhistorisk kystindustri/ sjøbruksnæring. Denne boden hadde en skala som det finnes få referanser til. Det er mange små båtnaust i området, men få i en skala som representerer tidligere tiders litt større sjøbruksbygg.

På grunn av tomtens topografi, som er meget bratt – er det hensiktsmessig med omsøkte høyde. Bygget får da en inngang fra øst. Terrenget tar opp i seg så mye av volumene at de fra øst fremstår som bygg i en etasje. Det vises videre til at godkjent naust under oppføring på Naustområde N1 er marginalt større enn omsøkte naust og at det dermed er etablert praksis med å dispensere fra denne bestemmelsen innenfor naustområdet.

Hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i dette tilfellet. De naturgitte forholdene og det historiske bidraget bygningene representerer tatt i betraktning, anføres det at fordelene ved at dispensasjon gis må sies klart å overveie ulempene.

B2. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 3.2, utforming og plassering: «3.2.2 ... saltak med takvinkel 1:2 (ca. 27 grader).

Dette er i kontrast til anbefalingene i Kommuneplanen som tilsier 35 til 45 graders takvinkel på naust. De nye naustene vil ha en takvinkel på 40 grader noe som er samme takvinkel som godkjent boligprosjekt på nabotomten (gnr.138/ bnr.21) og tilnærmet samme takvinkel som godkjent naust i N1, mot nord, under oppføring.

Hensynene bak bestemmelsen om takvinkel kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon fra bestemmelsen om takvinkel i dette tilfellet ettersom 40 graders takvinkel allerede er etablert som gjeldende for bebyggelsen i området og samsvarer langt bedre med tradisjonell byggeskikk for naust. Det bemerkes at fordelene ved at dispensasjon gis derfor må sies klart å overveie ulempene.

B3. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 3.2, utforming og plassering:

«3.2.2 ... Tillatt maksimal gesimshøgd skal vere 2,60 m over normal vannstand om våren og 2,10 over gjennomsnitt terreng.

Reguleringsplanens høydebestemmelse er mangelfull. Dersom begrepet normalvannstand er å forstå som normalnull (NN2000 – Statens kartverk) så vil gesimshøyde 260cm over NN2000 samtidig som den er 210cm over gjennomsnittlig terrengnivå innebære at gulv/kai -nivå vil kunne være 50cm over NN2000. For Lindås Kommunes del vil det bety at dersom reguleringsplanens høydebestemmelse etterfølges så vil naustene jevnlig stå under vann ved normalt høyvann 2 ganger i døgnet.

Vi antar derfor at det er maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng som her er styrende.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) publiserte i 2016 en veileder for hvordan man skal ta hensyn til framtidig havnivåendring og stormflo i kommunal planlegging, "Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging".

Her fremgår at 20-års returnivå for stormflo (Sikkerhetsklasse 1 i TEK10 + klimapåslag ref. DSB) er 194 cm over NN2000 for Lindås kommune.

Det bemerkes at det for et naust og med dagens vannstand vil være lite bruksvennlig å planlegge med en høyde som angitt over. Vi har derfor i søknaden tatt utgangspunkt i en høyde for gulv/kai på 150 cm over NN2000. Den endelige høyden vil være gjenstand for nærmere vurdering i detaljprosjekteringsfasen.

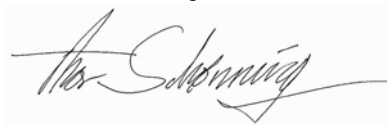
Omsøkte naust har gesimshøyde på henholdsvis c+2,60M og c+2,77M over gjennomsnittlig planert terreng og gesimshøyde henholdsvis c+5,6M og c+ 5,77M over NN2000.

Det vises til begrunnelse for dispensasjonssøknad B1. Hensikten med bestemmelsen om høyde er blant annet å forhindre at naustbygg benyttes som hytter, privatisering av sjølinjen og at det oppføres dominerende bygg i strandsonen. Dette er ikke tilfelle for omsøkte tiltak som viser beskjedent dimensjonerte naust med plass for en liten fritidsbåt. Det vises til høyde på godkjent naust under oppføring i Naustområde N1 og høyde på boden ved garveriet som nå er revet og som omsøkte naust er ment å erstatte.

På grunn av tomtens topografi, som er meget bratt – er oppgitte høyder hensiktsmessig. Naustene får tilkomst og inngang fra øst via sti og trapp. Terrenget tar opp i seg såpass mye av volumet at naustene fra øst fremstår som en-etasjes bygninger. Selv om omsøkte naust på bakgrunn av ovenstående argumentasjon er beskjedent høyere enn reguleringsplanens bestemmelser er de fremdeles noe lavere enn allerede godkjent naust på N1. I tillegg fremstår naustene som mindre volumer enn nevnte naust ettersom de, i tråd med reguleringsbestemmelsene, har gavlene vendt mot sjøen. Naustenes fremtoning fremgår for øvrig av søknadens tegningsvedlegg.

Hensynene bak bestemmelsen om gesimshøyde kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i dette tilfellet. De naturgitte forholdene og dimensjonene til naust i området tatt i betraktning, anføres det at fordelene ved at dispensasjon gis må sies klart å overveie ulempene.

Med vennlig hilsen



Thor Schønning
Siv. Ark. MNAL
Forum Arkitekter AS