

Fra: Anne Carlsen <anne.carlsen@forumarkitekter.no>
Sendt: 22. september 2014 17:14
Til: Tor Hegle
Kopi: Postmottak Lindås
Emne: VS: Saksnr.2013/3525. Søknad om naust - retur av rammeløyve - Gnr.138/4 Tveiten øvre, datert 19.11.2013

Vi viser til mottatt retur av rammesøknad for to naust på Gnr.138/bnr.4. Det ble påpekt en del mangler ved søknaden. Vi har i ettertid blitt gjort kjent med at det er innvilget en rammetillatelse for oppføring av 1 naust på samme tomt og delfelt N1 i Reguleringsplanen for Lindås kommune, Alversund, Gnr.138/Bnr.11 og deler av Bnr.4, Tveiten og deler av Gnr.137/Bnr.1-17 Alver. Godkjent rammetillatelse, datert 07.03.2013, for dette naustet viser at det er blitt gitt dispensasjoner i saken med bla fritak for nabovarsling for vilkårene satt i reguleringsplanen. Vi ser dog at det er en del punkter i reguleringsplanen som det ikke tatt stilling til.

En av hovedgrunnen til retur av søknad er et krav om at vi må utarbeide utbyggingsplan for område N1. Vi kan ikke se at en utbyggingsplan vil belyse situasjonen noe mer enn en rammesøknad vil kunne gjøre for dette feltet. Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikke kan 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.

Kommunens konklusjon i godkjent rammesøknad i samme delfelt N1 er «at etter ei heilskapeleg vurdering av omsøkte tiltak og naustområde, meiner administrasjonen at det ikkje vil vere hensiktsmessig å krevje utbyggingsplan for omsøkte tiltak, og at omsyna bak plankravet ikkje vert sett vesentlig til side jf pbl § 19-2. Det er derfor uforståelig for oss, etter at kommunen har gjort et slikt vedtak innenfor samme område, at da kommunen i neste byggesak, på samme delfelt N1, krever utbyggingsplan. Hvordan skal en da forholde seg til gitt rammetillatelse?

Da vår søknad ble sendt inn var det som sagt allerede gitt rammetillatelse for nabonaust. I reguleringsplanen, pkt.3.2.2, siste avsnitt, er det krav om **at naustene SKAL oppføres etter samme tegning**. Det burde ha vært opplyst fra kommunen sin side ved retur av søknad, at en allerede hadde godkjent et naust innenfor Felt N1, og at dette da ville sette premissene for andre naust. Denne tilbakemeldingen har kommunen ikke gitt. Dette vil i prinsippet si at nye naust skal bygges i 2 etasjer, med takvinkel større enn 27 grader, med gesimshøyde over 2,6m etc. Det er gitt dispensasjon for nabovarsling av dispensasjonssøknad fra plankravet i sak 2012/2451. Det står i rammetillatelsen at naboene er blitt varslet om selve byggetiltaket og at kommunen da mener at deres interesser ikke blir påvirket av å gi dispensasjon i denne saken. Vi var i dialog med saksbehandler, Benjamin Hicks, da han behandlet saken og vi spurte om det var mulig å få sende inn søknad om dispensasjon fra plankrav, takvinkel og gesimshøyde uten nabovarsel, men fikk blankt avslag på dette.

I et møte med Lindås kommune, etter at søknaden ble returnert, tok vi opp spørsmålet om mulighet for å få dispensasjon fra plankravet. Vi ble da informert om at dersom det skulle skje ville en ikke kunne bygge flere naust på området. Vi stiller oss litt uforståelig til dette svaret sett i lys av at en på dette tidspunkt allerede hadde gitt en dispensasjon innenfor samme felt men at ikke samme forbehold ble gitt for denne.

I vår søknad, saksnr. 2013/3525, ble det henvist til at bakgrunnen for en brattere takvinkel var ønsket om å tilpasse seg nabobebyggelsen i felt B som hadde fått krav om en takvinkel på 40 grader, og anbefalingen i Kommuneplanen som nå sier 35-40 graders takvinkel på naust. Det er krav i §3.1.1 at en skal tilpasse seg tradisjonell byggestil og nærliggende bustad og naustmiljø, noe vi mener en klart gjorde ved å tilpasse seg formspråket på boligene på Felt B. Det ble i møte med Lindås kommune, 06.12.2012 fremlagt skisser av naust med 40 graders takvinkel og med naustene hevet opp til nivå med eksisterende kai. Det var positive tilbakemeldinger på skissene som ble fremlagt. Anbefalingen fra kommunen i møtet var å legge naustene i høyde med bryggenivået til Felt B, ha samme takvinkel som på Felt B, men beholde angitt gesimshøyde fra kainivå.

Pkt.3. §3.2.2 setter også krav til at naustene ikke skal være større enn 35m², ha saltak med takvinkel ca 27 grader og at naustene skal plasseres med gavlen vendt mot sjøen, samt at tillatt gesimshøyde skal være 2,6 m over normal vannstand om våren og 2,1m over gjennomsnitt terreng. Det godkjente naustet oppfyller ingen av disse kravene. BRA er over 70m², takvinkel nærmere 40 grader, gavlen er ikke vendt mot sjø og gesimshøyder og avstand til normal vannstand er heller ikke i tråd med reguleringsbestemmelsene. Dersom en følger reguleringsplanens bestemmelser så setter nå dette naustet premissene for våre naust. Hvordan skal vi forholde oss til dette pkt?

Vi finner det svært urimelig med en slik forskjellsbehandling. Når kommunen allerede har sagt ja til et naust uten krav om utbyggingsplan virker det mot sin hensikt at andre som kommer etterpå skal få krav om utbyggingsplan. Hvordan skal vi forholde oss til denne situasjonen?

Før vi sender inn en ny søknad vil vi ha en tilbakemelding på hvordan vi skal tolke de forskjellige signalene vi har fått og ikke minst den godkjente reguleringsplanen sett i lys av godkjent rammesøknad, saksnr. 2012/2451.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS
Anne Carlsen
sivilarkitekt MNAL

web	www.forumarkitekter.no
adresse	Damsgårdsveien 16 - 5058 Bergen
telefon	55 16 59 00
fax	55 16 67 60
mobil	91869487
epost	anne.carlsen@forumarkitekter.no