



HAMMERVOLL • PIND

F.G. Eiendom AS
Sagstadvegen 67
5919 FREKHAUG

Vår referanse: 6769 - NK
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard
Dokumentnummer: 59870

E-post: fmropost@fylkesmannen.no

Bergen, den 16.10.2019

REFERAT FRA VIDEOMØTE DEN 15.10.19

Onsdag den 15.10.19 ble det avholdt videomøte med Fylkesmannen i Rogaland.

Følgende personer deltok:

Christina Tangen Bendikssen fra Fylkesmannen i Rogaland
Frank Rune Dale fra FG Eiendom AS
Bjørn-Petter Sivertsen FG Eiendom AS
Øistein Sandstå Jacobsen fra Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

1 AGENDA

Agenda for møtet var å presentere de omsøkte tiltakene (to naust med tilhørende kai og en flytebrygge), samt tiltakshaver sin begrunnelse for hvorfor Fylkesmannen bør omgjøre sitt eget vedtak og gi dispensasjon som omsøkt.

2 PRESENTASJON AV BILDER

Tiltakshaver ved Frank Rune Dale innledet møtet med en gjennomgang av prosjektets historie. Det ble vist bilder av området før utbygging, og forklart hvorfor det var behov for å utvikle eiendommen.

Området var opprinnelig bebygget med en gammel fabrikk og to naust. Når tiltakshaver kjøpte eiendommen var disse i svært dårlig stand, og det ble derfor igangsatt en planprosess for å



utvikle eiendommen. Formålet med utbyggingen var å oppgradere området med en bebyggelse som har et maritimt uttrykk, hvor det tilrettelegges med gode bokvaliteter og allmenn tilgang til sjø.

Tiltakshaver viste også bilder fra 2019. Tre av dem viser situasjonen i mars 2019, mens det siste bildet er tatt i september 2019. Bildene viser tydelig hvordan området skal se ut, og det ble i presentasjonen blant annet lagt vekt på at tiltakene som nå er omsøkt er nødvendige for å ferdigstille prosjektet Alver Brygge.

Aktuell billedokumentasjon finnes i vedlegg 1 til 5 til referatet.

3 PRESENTASJON AV ARGUMENTER FOR Å GI DISPENSASJON

Under sin presentasjon av relevante bilder, la tiltakshaver sin begrunnelse for hvorfor han mener at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Fylkesmannen stilte noen spørsmål underveis som ble besvart. Før møtet ble avsluttet oppsummerte advokat Jacobsen saken med en gjennomgang av vilkårene for å gi dispensasjon. Nedenfor gjengis temaene som ble belyst.

3.1 Undersøkelser av grunnforhold med hensyn til forurensning

Tiltakshaver fremholder at det ikke kan stilles krav om undersøkelser i grunnen, jf. pkt. 1.4.4 i gjeldende reguleringsplan.

- Kai med tilhørende naust oppføres på land og det er ved prosjekteringen av tiltaket lagt til grunn at det ikke skal gjøres inngrep i sjøbunnen.
- Flytebryggene forankres i land, og det er kun enkle lodd som kommer i kontakt med sjøbunnen. Dette er ikke tilstrekkelig til å kreve grunnundersøkelser. For øvrig har Lindås kommune ikke krevd grunnundersøkelser i saken.

3.2 Dispensasjon fra plankrav

Tiltakshaver fremhevet følgende forhold som begrunnelse for dispensasjon.

- Det er ikke tale om en «*forholdsvis omfattende utbygging*», slik fylkesmannen har skrevet i sitt vedtak. Tiltakshaver viser til at det er mindre tiltak som nå omsøkes, og at dette gjøres for å fullføre utbyggingen av planområdet.
- Naustene plasseres i et område avsatt til naustformål, og flytebryggen skal legges ut i et område hvor reguleringsplanen åpner opp for flytebrygger. At søknaden er i tråd med arealformålene, tilsier at behovet for å utarbeide en reguleringsplan er lite fremtredende.
- En planprosess vil ikke tilføre noe nytt sammenlignet med en dispensasjonssøknad.
- Bergen og omland Havnevesen har gitt en positiv uttale til søknaden om flytebrygger.



- Tilkomst til naustene skjer via sti og trapp, og tiltakshaver har sikret parkering til naustene på egen eiendom. Flytebryggene skal kun benyttes av beboerne i leilighetsbygget. Disse beboerne er sikret både parkering og adkomst til egne boliger. Flytebryggene vil derfor ikke gi økt trafikk eller behov for nye parkeringsplasser.
- En dispensasjon vil ikke gi negative presedensvirkninger. De omsøkte tiltakene vil ferdigstille og komplettere byggeområdet. Det er ikke aktuelt med ytterligere utbygging.
- Lindås kommune har i 2013 gitt dispensasjon fra plankravet og utforming av naust for oppføring av naust og kai på gnr. 138, bnr. 4. I en senere sak fra 2015 har kommunen gitt dispensasjon fra plankravet for oppføring av 4 naust innenfor naustområdet N2. Dette tilsier at det også må gis dispensasjon i denne saken.
- Tiltakshaver understreker at området som naustene skal oppføres på består av en steinfylling og fremstår som et åpent sår i landskapet. Ved å gi en dispensasjon vil de siste utbyggingsarealene på tomten bli ferdigstilt, og naustene vil bidra til en forskjønning av hele området.
- Å kreve at det utarbeides en ny reguleringsplan vil være uforholdsmessig tid- og kostnadskrevende.

3.3 Dispensasjon fra byggegrense mot sjø

Tiltakshaver fremhevet følgende forhold som begrunnelse for dispensasjon:

- Området er regulert til naustformål på land og maritime formål i sjø. I tillegg er området allerede nedbygget med både boligblokker, kaier, naust og boliger. Området fremstår ikke som urørt natur.
- Reetablering av to naust er avslutningen på en svært godt planlagt og utbygging, hvor tiltakshaver har lagt stor vekt på hensynet til omgivelser (arkitektur) og terrengtilpasning. Området er transformert fra et skjemmende og utilgjengelig industriområde, til et attraktivt boligområde hvor en også har lagt til rette for at allmennheten skal ha tilgang til sjøen.
- Fordi området er vesentlig utbygget, vil ikke en dispensasjon medføre en ytterligere privatisering av strandsonen i strid med de hensyn byggeforbudet er ment å ivareta.
- Naustene plasseres på et område hvor det tidligere stod to naust.
- Kommunen sine ønsker for området er allerede fastsatt i en reguleringsplan, og de omsøkte tiltakene innebærer ikke en tilfeldig og uheldig nedbygging av strandsonen. De to naustene som skal reetableres har en arkitektonisk utforming som skaper harmoni med bebyggelsen i Alver Brygge.



- Tomten som naustene skal reetableres på er allerede utsprengt og har frem til nå ligget som en utilgjengelig, bratt og svært farlig steinrøys i strandsonen. Sprengsteinsrøysen ble delvis fjernet og nå står det igjen en 4,5 meter høy og 10 meter bred skjæring i strandsonen. De nye naustene er tegnet og plassert på en måte som gjør at den skjemmende fjellskjæringen er tilnærmet skjult, sett fra sjøsiden. Området rundt naustene skal opparbeides på en fin måte, slik at det er trygt å ferdes ved naustene for eierne og allmennheten.
- En dispensasjon vil gi betydelige fordeler for allmennheten, ved at området åpnes opp og sikres.
- Flytebryggen åpner opp for offentlig tilgang til sjøen. Utliggere for småbåter er prosjektert kun på den ene siden av flytebryggen, mens den andre siden av uteliggerne tiltenkt allmennheten. I forbindelse med utbyggingen av Alver Brygge er kaiområdet gjort offentlig, og flytebryggen vil derfor gi allmennheten betydelig bedre tilgang til sjø.
- Heisen i bebyggelsen på Alver Brygge er offentlig. Dette sikrer allmennheten, og personer med bevegelsesutfordringer, tilgang til kaiområdet.

4 OPPSUMMERT

Av hensyn til naboene ble flytebryggenes plassering endret underveis i søknadsprosessen. I forbindelse med omgjøringsbegjæringen ble det lagt ved feil kart til Fylkesmannen. Riktig kart ble vist, og dette vedlegges i referatet.

Fylkesmannen avsluttet med å si at de vurderer å be om en redegjørelse fra kommunen før omgjøringsbegjæringen blir vurdert. Kontaktperson i Lindås kommune for byggesak er avdelingsleder Siri Sylta. Henvendelser kan sendes direkte til henne på e-post: siri.sylta@lindas.kommune.no.

Advokat Jacobsen legges som kopimottaker på eventuelle henvendelser til kommunen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

ØISTEIN SANDSTÅ JACOBSEN

Advokat MNA

oistein.jacobsen@hammervollpind.no

Vedlegg:

1. Gammel fabrikk sett fra sjøen
2. Den gamle fabrikken
3. Bilde, trolig fra 1952
4. Bilder fra mars 2019
5. Bilde fra september 2019
6. Situasjonsskart, datert 11.09.17