

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 29.08.2014

Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.

Søknad om dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters beltet langs sjø – Pbl § 1-8

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med Gnr.137 / Bnr. 168, Alverneset - Isdalstø i Lindås kommune. Dette i samsvar med Plan og bygningslovens § 19.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og er innenfor funksjonell strandsone.

Eiendommen

Tomten er på 768 kvm og ligger i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen, hvor øverste del er tenkt disponert til bolig og garasje. En smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Utvikling av tomten kan likevel ikke finne sted uten at det blir gitt dispensasjon.

Eiendommen ligger i et uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og det er således ikke påkrevd med dispensasjon for arealbruk. Tomten ligger i et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Bebyggelsen er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for strøkskarakteren i området, bortsett fra bebyggelsens skala. I den forbindelse vil ikke omsøkt tiltak bryte med eksisterende bygningsmiljø. Takform i området består i stor grad av saltak eller valmet tak.

Sakshistorikk

Førrige grunneier har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

- 2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.
- 2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligtomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.
- 2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeider på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad. Signaler fra kommunen tyder på at sjøområdet må reguleres for å få etablert naust.
- 2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.

2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.

Grunn –og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige tiltakshaver. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eiere/tiltakshavere fått prosjektert et annet hus enn det som opprinnelig var planlagt på tomten. Dette grunnet tiltakets «støyende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble omsøkt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annenledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med to etasjer uten loft. Takformen er endret fra valmet -til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset får en mindre dominerende effekt i området.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag.

Omsøkt tiltak

Tiltaket omfatter etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Huset er organisert over to plan, med hovedinngang til boligdelen i 2.etasje. Denne etasjen er planlagt som tilgjengelig bolig med trinnfri adkomst fra garasje. 1.etasje inneholder kjellerstue, soverom og bod/teknisk rom i tilknytning til hovedbolig, samt utleieleilighet med egen inngang fra fremsiden av huset.

Huset har fått en moderne arkitektur der det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Pulttaket har helning tilsvarende det skrånende terrenget, og takformen medvirker til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Planleggingen ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten.

Boligen får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved byggeforbud i strandsonen er å sikre offentlig tilgjengelighet, og at man tar særlig hensyn til natur –og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Omsøkt tiltak ligger ca.32,0m fra sjølinjen i et etablert boligområde, hvor hele den lokale bebyggelsen ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Det ligger både naust og boliger mellom sjøen og planlagt hus. Slik sett fører ikke tiltaket til ytterligere privatisering eller forringelse av området - sett i et større perspektiv.

I denne saken er det også en noe spesiell situasjon hvor grunn –og betongarbeidene for boligen allerede er utført av forrige grunneier, basert på den gang godkjent søknadsgrunnlag. Dette gjelder for så vidt også eiendommens område langs sjølinjen, hvor både kai og flytebrygge er etablert og godkjent. Det er også støpt fundament/ringmur for tidlige planlagt naust – uten at disse forholdene er inkludert i denne søknaden.

Planlagt hus tar hensyn til både bygningskala og funksjon i området, samtidig som utsikt fra naboer blir ivaretatt på en god måte ved takform som følger stigningen på terrenget. Tomten har stått som en byggeplass i flere år, og fremstår med synlige sår i landskapet både i forhold til naboer og sett fra sjøen.

Dersom det ikke innvilges dispensasjon for tiltak på tomten, vil den fremdeles fremstå som et sår i landskapet – hvis man da ikke også pålegger tiltakshaver kostnadene ved å tilbakeføre tomten til opprinnelig terrengform. Dette vil i så fall være et svært drastisk grep som ikke bare eliminerer tomtens markedsverdi med påfølgende store, negative økonomiske konsekvenser, men vil i tillegg også medføre utgifter med å rydde opp i forhold på tomten.

Slik situasjonen nå er, mener vi at alle parter er best tjent med at eiendommen blir bygget på og ferdigstilt. Vi vil understreke at forrige tiltakshaver fikk tillatelse til å etablere bolig på tomten, selv om både kommunen og naboer mener at det er visse forhold ved sakshistorikken som ikke har vært helt avklart. Dette prøver vi nå å få ordnet opp i, blant annet ved å komme naboer i møte på en bedre måte enn det tilfellet var ved forrige byggesak. Vi vil også peke på at tomten omfattes av byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund.

Ansvarlig søker vurderer med dette vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt, og håper på en positiv behandling av søknaden.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen

Sivilarkitekt MNAL

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Postboks 100, 1403 Kvernberget

Telefon: 023 22 22 22

Faks: 023 22 22 22

Nettside: www.arkbc.no

E-post: paal.arkbc@gmail.com

Organisasjonsnr.: 980 880 880