

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 06.02.2015

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

Søknad om dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019» (Plan id: 1263-07032007), pkt. 2.3 «Byggeområde med krav om reguleringsplan».

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019», pkt. 2.3, i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje.

Eiendommen

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone i et uregulert byggeområde for bolig i 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. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. 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.

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.

Sakshistorikk

Forrige 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 boligomt 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 eier. 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 var godkjent 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 annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med 2 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 nå 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.

Ved planlegging av huset er det lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Vi har valgt en pulttaksløsning for taket, med fallretning tilsvarende det skrånende terrenget. Takformen medvirker også til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Endret takform medvirker til en lavere bygning, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca.2,0m lavere enn topp møne på tidligere byggemeldt hus.

Prosjekteringen av huset ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten. Huset ligger med en minsteavstand fra husvegg til nabogrense på 4,0m.

Huset 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.

Tilkomst til tomten/huset er gitt ut fra eksisterende forhold på stedet. Det er planlagt to biloppstillingsplasser i garasje, samt to biloppstillingsplasser over garasjen.

Tiltakets forhold til overordnet plan

Siden området ikke er regulert, er det kommunedelplanen som gir føringer for etablering av bolig på tomten.

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019 (Plan id: 1263-07032007), stiller ved pkt. 2.3 krav til utarbeidelse av reguleringsplan før tiltaket kan iverksettes. Reguleringsplanen skal bl.a. sikre allmenn tilgang til strandsone, samt legge til rette for etablering av offentlig kyststi som er et viktig element for dette området i kommunedelplanen.

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.3:

«I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter Pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel pkt. 2.4. Plan –og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a».

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.4:

«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande: Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum. Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført. Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar. Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad). Plan –og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a og b».

Plan –og bygningsloven § 20-4, 2. ledd punkt a og b:

- a) *«For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan».*
- b) *«For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang –og sykkelvegnett, helse –og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks, -natur –og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelser, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene».*

I Plan –og bygningsloven § 20-4, 2. ledd punkt a og b, brukes begrepet kan når det gjelder hensyn til krav om utarbeidelse av plan. Dette åpner etter vår mening mulighet for kommunen å benytte pkt. 2.4 for vurdering av om kravet skal stilles for det enkelte tiltak.

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

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonene bak plankravet er bl.a. å sikre allmennhetens interesser og legge forutsigbare føringer for hvordan tiltak innenfor et gitt område skal gjennomføres.

2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Det har tidligere blitt godkjent tiltak på aktuelle tomten (se sakshistorikk over). Det er derfor nærliggende å anta at saksgangen forut for positivt vedtak allerede har vært vurdert i forhold til bl.a. adkomstsituasjon, tomtens forhold til nabobygg-/grenser og eksponerte situasjon mot sjø. Kommunens behandling av byggesaken og påfølgende tillatelse til tiltak, er tegn på at de krav som den gang ble stilt til byggverk og forhold ved eiendommens beskaffenhet var løst på tilfredsstillende måte.

Selv om tiltaket nå er tegnet om, bygger løsningen på samme «fotavtrykk» som tidligere godkjent prosjekt. Avstand til nabogrenser er overholdt, og huset ligger slik plassert i terrenget at det ikke skal være til vesentlig sjenanse for naboer eller omgivelsene for øvrig, med tanke på tap av utsikt. Det påpekes at byggets høyde er begrenset i forhold til tidligere godkjent tiltak. Huset er også gitt en takform (pulttak)som gjør at det føyer seg fint inn i terrenget på stedet. Tomtens areal er egnet for enebolig, og huset er gitt en normal størrelse i forhold til dagens krav til bolig-standard. Det er etter vår mening ikke snakk om nedbygging av tomten.

Eiendommen ligger eksponert mot sjøen, og hele tomten omfattes av strandloven. Forhold omkring dette er behandlet i egen søknad om dispensasjon for tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø. Tiltaket er tenkt plassert på allerede etablerte grunnmurer, og huset er orientert langsmed terreng-kotene. Huset er planlagt for å underordne seg topografi og den eksponerte tomte-situasjonen, og vil ligge godt plassert i den skrånende tomtesituasjonen.

Frittliggende garasje er tenkt plassert på nord-vestre side av huset, og korresponderer med eksisterende tilkomstvei for parkering på dekke (tak), og i forhold til avkjørsel til tomten og selve garasjeinngangen. Garasjen er plassert slik at den løser terrengforskjellen mellom tilkomstvei og planeringshøyde på husets øvre inngangsplan. Siden garasjen har parkeringsdekke på taket, vil den ikke påvirke utsiktsforhold fra nabobebyggelsen.

Med utgangspunkt i at tomten tidligere er godkjent for boligbygging, og at naboer i området er forberedt på at tomten vil bli bebygd, vil planlagt tiltak kun medføre en «forventet» endring av eksisterende situasjon. Dermed vil tiltaket etter vår mening ikke være til uødig sjenanse for naboer. Tiltaket bryter heller ikke med eksisterende bruk av området, eller allmenne interesser generelt sett. Det gjøres oppmerksom på at nedre del av eiendommen (kaiområde) ikke omfattes av denne dispensasjonssøknaden. Søknaden er utformet for å løse forhold omkring etablering av bolig (m/utleie) og garasje.

I forhold til tomtens sakshistorikk, og med tanke på at tomten allerede er delvis bebygd/etablert (grunn –og betongarbeid), mener vi at man ved en vanlig byggesaksprosess vil kunne vurdere de forhold som en eventuell reguleringsplan er ment å sikre for selve tiltaket. Det synes likevel som et klart ønske fra Lindås kommune at tiltak i området bør løses via reguleringsplan. Vi har forståelse for at kommunen vil ha et ryddig planverktøy å forholde seg til ved byggesaker, men mener at man har mulighet for å kunne vurdere dette plankravet spesielt for hvert enkelt tilfelle. Det åpnes for dette i pkt. 2.4 i kommuneplanen (gjengitt over). Aktuell eiendom oppfyller etter vår mening langt på vei kriterier stilt ved dette punktet i planen, da planlagt tiltak utføres på et allerede påbegynt tiltak i bebygd område som er tilrettelagt med teknisk infrastruktur. Tiltaket legger heller ingen nye begrensninger for allmenne interesser i forhold til tilgang til –og bruk av strandsonen, da tomten allerede er i privat eie.

I vurderingen av hvert enkelt tilfelle/tiltak i forhold til pkt. 2.4, er det vår mening at man unngår fare for presedensvirkning ved et eventuelt positivt vedtak i forhold til fritak fra krav om reguleringsplan. Dette da man her stiller krav til tiltaket som må oppfylles dersom

bestemmelsen i kommunedelplanen skal være relevant.

Området eiendommen ligger i er mer eller mindre helt utbygd. Det er påbegynt privat reguleringsarbeid for arealer sør-øst for eiendommen i regi av Reigstad Bygg og Eigedom AS. Planarbeidet vil her søke å tilrettelegge for en fortetting av området lokalt. I den forbindelse har ansvarlig søker tidligere henvendt seg til Reigstad Bygg og Eigedom (pr. telefon), for å prøve å få til et samarbeid i forhold til deres planarbeid. Dette har dessverre vist seg vanskelig, da omsøkt tomt ikke grenser direkte mot Reigstad Bygg sin plangrense. Man er bl.a. redd for planarbeidets fremdrift da man fort kan støte på uforutsette problemstillinger ved å innlemme eksisterende boligområde i planarbeidet.

Vi oppfatter det slik at det er særlig forhold omkring kyststien som er spesielt viktig for kommunen å sikre ved en reguleringsplan. For å få til en god løsning for stiens trasé, tror vi at dette løses best ved en helhetlig plan som favner om et større område. Grunnen til dette er bl.a. barrierer i form av bratt terreng/skjæringer og murer i strandsonen som vanskeliggjør fremføring av kyststien slik kommuneplanen skisserer. Vi vil anta at det vil være i kommunens interesse å få et sammenhengende regulert område fra Garveriet i øst til Ikenberget i vest. De fleste beboerne i det aktuelle området er godt etablert, og få av dem vil synes derfor å ha nytte av å være delaktig i en felles reguleringsplan for Alverneset. Det vil si at tiltakshaver mest sannsynlig vil måtte koste planarbeidet selv. Hvis man vurderer dette i forhold til omfanget av planlagt tiltak, slår dette svært negativt ut i forhold til samlet kostnad for prosjektet. Vi er også redd for at planarbeid i en såpass kompleks situasjon vil vise seg spesielt tidkrevende. Et alternativ kunne være at man *kun* regulerte tiltakshavers tomt, men vi kan ikke se at kommunen ville ha særlig nytte av en slik løsning, da dette hverken gir føringer for helhetlig planlegging av trasé for kyststien eller strandsonen generelt.

Vi mener at tiltaket, slik det er planlagt, ikke påvirker de viktige momentene en søker å sikre ved overordnet plan for strandsonen. Videre mener vi at tiltaket langt på vei oppfyller kriterier stilt ved kommunedelplanens pkt. 2.4, og at kommunen vil kunne vurdere hver enkelt sak i forhold til disse kriteriene – uten at dette skal medføre fare for presedensvirkning. Vi kan derfor ikke se at intensjonene bak bestemmelsene om plankrav blir vesentlig tilsidesatt. Med dette håper vi å ha gjort rede for at planlagt tiltak etter vår mening ikke vil være i strid med *intensjonene* ved kommunedelplanens bestemmelser i forhold til krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

En av fordelene ved å gi dispensasjon for planlagt tiltak er at påbegynt tiltak på tomten blir ferdigstilt. Det spesielle ved denne saken er at flere av de fysiske, ytre rammene allerede er etablert. Naboer til tomten og området generelt vil være tjent med at tiltak på tomten ferdigstilles. Eksisterende grunnmurer gir klare føringer for bygningens avtrykk på tomten, og det er ikke addert mye til arealet utover det som bestemmes av grunnmurene.

Slik vi ser det, vil ulempen ved et positivt vedtak på søknad om dispensasjon fra plankravet hovedsakelig dreie seg om prinsipper. Vi er klar over at kommunen ønsker at området skal reguleres, men vi oppfatter det slik at det er særlig forhold omkring selve strandlinjen som ønskes sikret – bl.a. i forhold til etablering av kyststi i området. Som nevnt er det viktig for tiltakshaver å få etablert bolig og garasje på tomten. Dvs. at område for naust/del av tomt med strandlinje holdes utenfor diskusjonen i denne omgang. Med dette som utgangspunkt ser vi ikke de store ulempene ved å innvilge dispensasjon for etablering av bolig på tomten.

Vi ber om forståelse for at utarbeidning av reguleringsplan for ett enkelt tiltak vil påføre byggherre store ekstra kostnader og etter vår mening en uforutsigbar og tidkrevende prosess før forholdene er lagt til rette for selve byggesaken. Med tanke på at tiltakshaver kjøpte tomt med godkjent prosjekt, har det allerede vært gjort en vurdering fra kommunens side i forhold til konsekvenser tiltaket vil ha for andre interesser i området. Da er vi vel egentlig tilbake til en vurdering av det prinsipielle aspektet ved plankravet.

Med dette håper vi å ha gjort rede for forhold omkring søknad om dispensasjon fra plankravet i «*Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019*», i forbindelse med planlagt tiltak - på en slik måte at vilkår for å gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 er oppfylt.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL