

Arkitekt Knut Willie Jacobsen
Lurevegen 304
5912 SEIM
e- post : kwil-jac@online.no
Telefon : 93 23 22 40

Seim , 13. 06. 2017

Lindås kommune
Areal – og Miljøavdelinga
Planavdelingen

Innsending av Reguleringsplan
Saksnr.: 16/775
Plan-ID : 1263-201612
Hamneset , Aurdal

FORORD

På vegne av brødrene Svein Christian, Steinar – og Olaf Mørch , innsendes herved materiale for å få godkjent reguleringsplanen for eiendommen.

Eiendommen, gnr. 220 , bnr. 10, Hamneset, lå tidligere under gården Stor Aurdal på Vikanes i Lindås kommune.

På midten av 1800-tallet ble eiendommen ved skifte overført til bondens datter som sammen med sin ektemann etablerte en husmannsplass her. Denne ble drevet i mange år, men ble til slutt for liten til å brødfø en familie, som derfor flyttet til Bergen. Eiendommen har siden fungert som feriested for etterkommerne. Den eies nå av brødrene Mørch med en samlet halvpart , og den andre av kusinen Aud Elin Steen Solem.

Hovedhuset er «avdelt i to», hvor de tre brødrene bruker den ene delen – og kusinen den andre. I tillegg er det fra gammelt av en boenhet i hoved-naustet i front – og mot vest på eiendommen. Inne i hamnen er det oppført et eldre enkelt naust.

Eiendommen var i sin tid på ca. 16 daa, men ble i forbindelse med arveoppgjør etter deres besteforeldre i 1986 overført til deres tante, Elsa Verling, mor til Fredrik Verling – som nå er eier. På denne eiendommen er det bygd en hytte og et naust.

Resten av eiendommen , som brødrene besitter er på ca. 12 daa. Hvorav ca. 5 daa. har status som hytteområde i Lindås kommune sin kommuneplan.

Boniteten her er noe terrengdekkene skrin jord, som delvis er opparbeidet med plen og delvis med noe bjørk – og asketrær. Resten av området er fjell i dagen med delvis bratte skrenter ned mot sjøen.

Resten som er på ca. 7 daa, er LNF-område. Området er for det meste brattlendt med to mindre flater. Boniteten er noe skrin bjørkeskog med innslag av eik og ask. Her ligger også to brønner som forsyner bebyggelsen med vann.

Det er som nevnt 3 brødre, alle med store familier, barn – og barnebarn, som skal dele på den ene halvparten av bygget. Det sier seg selv at dette kan bli noe trangt og komplisert. Eiendommen er i dag i sameie med deres kusine, og de har derfor måtte få til en avtale med henne om videre bygging på eiendommen. Denne avtale er nå på plass, slik at ikke er hindringer fra hennes side om bygging av to hytter på Hamneset.

Brødrene ønsker derfor å etablere to nye hytter, slik at de får hver sin hytte på eiendommen. De ønsker å bevare og fortsatt kunne bruke stedet som har vært i slektens eie i flere 100 år. De ser det som nødvendig å investere for å rehabilitere og modernisere, sli at Hamneset fremstår som et funksjonelt feriested for familiene, og at etterkommerne og de kan fortsette tradisjonene og Tilhørigheten til bygden.

Som det fremgår av planen – søkes det om å dispensere fra Strandplanloven.

I den sammenheng fremheves i plan, det at hele området er privatisert, og ikke tilgjengelig for allmenheten. Dette har heller ingen prøvd å benytte seg av så langt tilbake, som historien kjennes. Terrenget og sjølinjen innbyr heller ikke til dette.

I kommuneplanen fremgår det også at den funksjonelle strandlinje i hele bygden, legges i forkant av eksisterende boliger. Da fritidsboligen, BFF3, ligger foran omsøkte hyttetomter, taler dette også for deres berettigelse.

HISTORIKK

- Dato : 02.03.2016 Brev til Lindås kommune med forespørsel om anledning til å starte opp et reguleringsarbeid på ovennevnte eiendom.
- Dato : 08.11.2016 Avholdt oppstartsmøte
- Dato : 13.12.2016 Oppstartsmelding i avisen Strilen v/fulldistribusjonen.
- Dato : 30.04.2017 Møte m/ planavdeling for gjennomgang av reg.plan arbeidet.

Vedtaket i Plan – og Miljøutvalget :

Alternativt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova §12-3, gjev plan- og miljøutvalet løyve til oppstart av reguleringsarbeid for gbnr 220/10, Hamneset. Ein vurderer at området kan byggast ut på ein skånsam måte so ikkje vil kome i konflikt med dei verdiane det nasjonale strandsonevernet er sett til å ivareta. Detaljer for utbygginga vil bli vurdert seinare i planprosessen.

VARSLING

Varsel om oppstart , i tillegg til brev mot naboer i planområdet, samt averteringen i avisen ,ble varsel også sendt til følgende offentlige instanser :

- Bergen Havnevesen
- BKK
- Fiskeridirektoratet
- Hordaland Fylkeskommune
- Kystverket
- NGIR
- Statens Vegvesen

Det er mottatt skriftlige kommentarer fra følgende instanser :

Kystverket : Vedlegg nr. 1

Minner om at det ikke må gjennomføres tiltak som kan komme i konflikt med sjøtrafikken i området.

De minner også om at alle tiltak i sjø er søknadspliktige etter havne – og farvasslova. De ber om at dette blir tatt med i reguleringsbestemmelsene, og at det er Bergen og omland Havnevesen som er myndighet i området.

Havneves. Vedlegg : 2

Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke virksomheten i sjøområdet krever tillatelse fra BOH. Disse anmoder også om at dette punktet taes med i reguleringsbestemmelsene

Vegvesenet: Vedlegg : 3
Ingen spesielle merknader

Fylkeskom.: Vedlegg : 4
Minner om strandsonen / og almene interesser i 100-meters beltet mot sjø.
De minner om at det er to kjente SEFRAK-registrerte bygg i planområdet.
Saken har vært lagt frem for Bergen Sjøfartsmuseum. Derfra ble det opplyst at det ikke var kjennskap til maritime kulturminne som kunne bli skadet av tiltak etter planen.

Etter gjennomført befaring fra kultur – og idrettsavdelingen i fylket, ble det IKKE gjort funn av automatisk fredete kulturminner, og potensial for nye funn ble vurdert å være lavt.

Fiskeridir. : Vedlegg : 5
Fiskeridirektoratet registrerer at planområdet er trukket ut i sjø, men kan ikke se at regulering vil få vesentlige følger for bruk av sjøområdet til fiske.
I forbindelse med kartlegging av marint biologisk mangfold, har HI registrert et regionalt viktig gyteområde for torsk i Osterfjorden. Fiskeridirektoratet region vest har ikke registrert andre fiskeriinteresser nær reguleringsområdet.

Fe. Verling : Vedlegg : 6
Fredrik Verling ønsker å se planforslaget. Dette er oversendt til han ganske nylig.
Han nevner at han har en båtplass i «Havn», men Tiltakshaverne har ikke kjennskap til hvor den er, og hvilke rettigheter/avtaler/kontrakter han har.

Vedlegg : 7
Reguleringskart i Målestokk = 1 : 1 000 format A2

Vedlegg : 8
Reguleringskart (ikke i målestokk) , format A3

Vedlegg : 9
Reguleringsbestemmelser.

Vedlegg : 10
Kopi av varsling i avis.

Vedlegg : 11
Vurdering av skredfare

Vedlegg : 12
Risiko- og sårbarhetsanalyse

