



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

B1 (Rev 1) Søknad om dispensasjon fra plankrav

Tiltakshaver:	Erik Saltvold	Dato: 04.05.2023
Prosjekt:	P2022382 Lyngnesveien 20 5917 Rosslund	Ansvarlig: RE
Matrikkel nummer:	Alver Kommune, 4631 Gårds og bruks nummer 354/158	Ref. saksnr: 21/10702- 22/48265 -23/ 10893

Vi viser til uttalen fra statsforvalter og punktene som saksbehandler har kommentert i sitt brev datert den 15.03.2023, og at tiltakshaver har tatt til seg tilbakemeldingen slik at tiltaket er blitt både revidert og redusert.

Tiltaket består nå av:

Naust 33,7 BYA, kai 21,6m2, utvendig trapp, landgang og flytebrygge.

Eiendommen ligger i uregulert område innenfor det som i kommunedelplanen for Meland sin arealdel er definert som «andre typer bygninger og anlegg» på land og «småbåthamn i sjø».

Vi må derfor søke om dispensasjon fra plankrav jf. Føresegn 1.2 i kommuneplan for Meland.

1.2 Plankrav, jf. pbl § 11–9, nr 1

- 1.2.1 Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11–7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11–7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebryggjer etter pbl § 11–7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20–2, jf § 20–1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einiskilde planføremål. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11–9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2,1,1a og 2,1,1b.





Din Boligsøknad

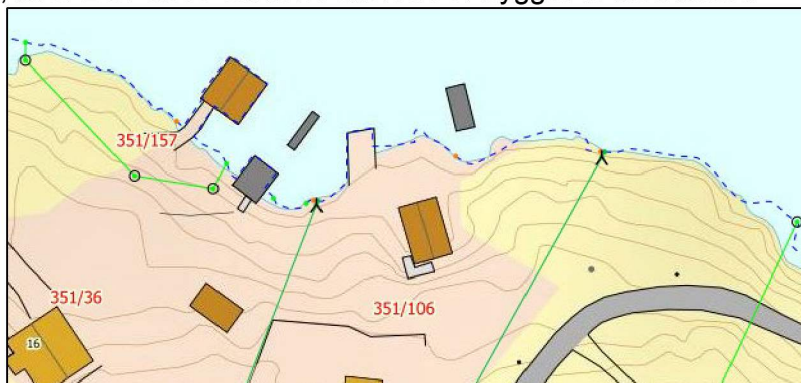
Din byggmester i byggesaker

Tiltaket naust, kai, trapp, landgang og flytebrygge versus dagens situasjon og KPA

I kpa kartet er det markert et lite område som er satt av til arealformålet «andre typer bygninger og anlegg». Se det mørkeorange område på utklippet under.



Utklippet under hentet fra nordhordalandskart.no, viser at arealformålsområdet består av 4 tomter, hvor 2 av disse tomtene allerede er bygget ut med naust.



På bildet under kan man også se at nabetomtene innenfor samme arealformål er bygget ut med kai, flytebrygger og opptrekk for båt.

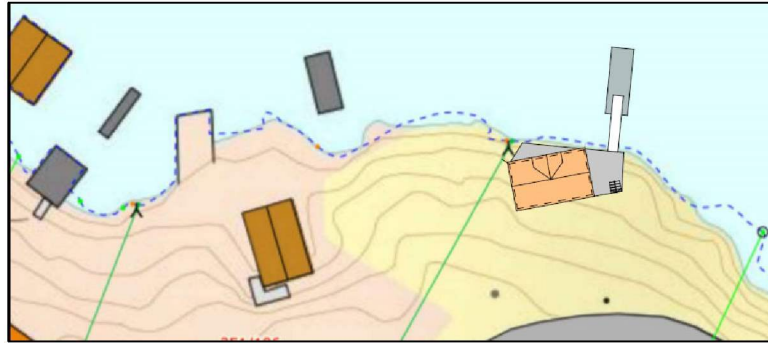




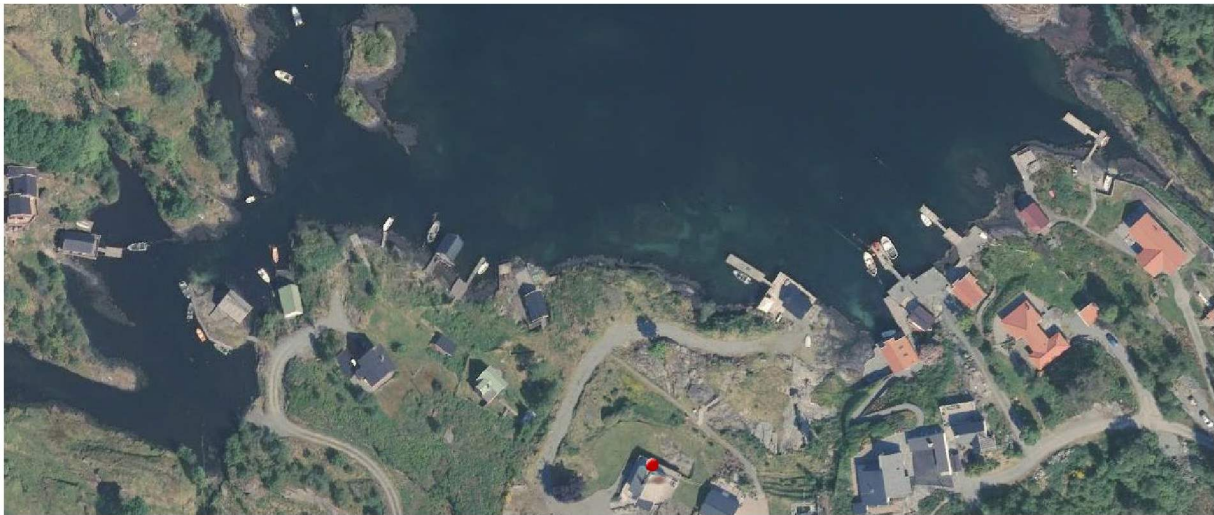
Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Det omsøkte tiltaket ser slik ut i forhold til de andre tomtene innenfor samme arealformål.



I tillegg viser vi til et større oversiktsbilde som viser hvordan nærområdet er bygget ut i forhold til både naust, kai og flytebrygger.



Denne oversikten viser at området er i stor grad ferdig utbygget med naust, kai og flytebrygger m.m.

Utbyggingen bærer derfor preg av at bruken, utformingen av arealer og de fysiske omgivelsene allerede er fastlagt for området. Ref. pbl § 12-1.

I tillegg har omsøkt tiltak fulgt alle retningslinjer og føringer som er gitt i kpa i forbindelse med form, plassering, størrelse, høyder m.m.

For naustet står det i kpa klare retningslinjer for hvordan det skal bygges. Vi viser til at omsøkt naust følger alle retningslinjene for naust ref. kpa § 1.6.14

- **Naust** skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Både takform, materialbruk, gesims-/mønehøyder, byggevolum står i stil med nabobyggene. At naustet blir delvis bygget ned i terrenget gjør at det vil gå mer i ett med landskapet og i mindre grad bryte med åsprofiler og landsskapsillhuetter. Ref kpa 1.7.3.

Naust og kai er plassert på kote 1,5 m.o.h slik som omkringliggende naust og kai i området er. Vi viser her til vedlegg F2 og at tiltakene er konstruert slik at de skal tåle belastningen ved en flom.

Videre står det at hamn/kai og naust har byggegrense mot sjø på 0 meter. Ref. kpa § 1.6.2

Området hvor omsøkt tiltak ønskes ført opp er i dag ingen badeplass og bærer preg av å være noe bratt enkelte steder. Det er per i dag ingen stier i område hvor naust og kai ønskes ført opp. Det vil imidlertid bli opprettet en sti ned til naust og kai ved utbygging. Dette sammen med at utfylling i sjø er fjernet, gjerdet er tatt bort og at naustet blir bygget inn i terrenget gir tiltaket et mer åpent uttrykk, og reduserer inntrykket av å være privatisert. Vi viser til at det ikke er noen hinder for at allmenheten kan ferdes rundt naustet. Ref. kpa 1.7.5.

Landgang og flytebrygge holder seg innenfor arealformålet i kpa satt av til småbåthavn 6230 (FL_17). Flytebryggen er 2,2 meter bred og 6,55 meter lang, 14,4 m².

Hva er en reguleringsplan og hva er hensikten og formålet med en reguleringsplan?

«Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.» Ref. pbl § 12-1.

Hensikten med en reguleringsplan er å styre utviklingen av et område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen skal ha, hvor høyt og stort du kan bygge.

Vil reguleringsplan ha noen hensikt i forbindelse med omsøkt tiltak og område?

Som vi har nevnt viser både området i arealformålet og omkringliggende område at både bruk, utforming av areal og de fysiske omgivelsene er i stor grad utbygget og fastlagt.

Kpa har delt området inn i flere formålssoner og har egne bestemmelser for de forskjellige arealformålene.

Vi viser også til at det omsøkte tiltaket er redusert i omfang. Utfylling i sjø er fjernet, gjerdet er fjernet og naustet blir bygget inn i terrenget slik at det blir minimale terrenginngrep og tiltaket blir i stor grad tilpasset eksisterende landskap og bebyggelse.

Det omsøkte tiltak innebærer etablering av kun ett nytt naust, kai, trapp, landgang og flytebrygge i et eksisterende naust og småbåtområde, og vil kun representere fortetting innenfor eksisterende bebyggelse og formål og ha minimale konsekvenser.

Vi kan derfor ikke se at det skal være nødvendig å skulle kreve en reguleringsplan for omsøkt tiltak.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Fritak fra kravet om reguleringsplan

I KPA § 2.1.1a står det dette:

2.1 Bygg og anlegg, jf. pbl §11-7 nr 1 og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl §11-7 nr 6

2.1.1a Ved fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan, og småbåthamn / flytebrygge, kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan etter kap. 1.2 når følgjande vilkår er innfridd, jf. pbl § 11-10 nr. 1:

- Nye tiltak kan knytte seg til eksisterande infrastruktur jf. pbl § 11-10.nr 1
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10.nr 2

Oversikten over viser at gjeldende arealformål «andre typar bygninger og anlegg» på land og «småbåthamn i sjø» er i vesentlig grad utbygget uten reguleringsplan.

Det omsøkte tiltaket er i tillegg tilpasset eksisterende bosetting både ifm høyde, volum, estetikk og grad av utnytting.

Tiltaket vil ikke være avhengig av å knytte seg til eksisterende infrastruktur eller å opprette ny infrastruktur.

Vi viser derfor til kpa § 2.1.1a og at «det kan gjevast fritak fra kravet om reguleringsplan når følgende vilkår er innfridd jf. pbl § 11-10 nr.1»

Fordelene med omsøkt tiltak

Det omsøkte tiltaket vil legge til rette for at tiltakshaver og de som oppholder seg i fritidsboligen, og i området vil kunne benytte seg bedre av strandsonen. Det er ønskelig for tiltakshaver å kunne ha god tilgang til sjø og tilgang til båt i nærhet av fritidsboligen.

Flytebryggen sammen med trapp, kai og landgang gir god tilkomst til sjø og tilrettelegging for diverse vannaktiviteter som bading, fising fra flytebrygge og kai, fising og tur med båt, utsetting av krabbeteiner og garn. Det gir også muligheter for å sette ut og gå i land med kajakk, kano, supboard, dykking m.m.

«Regjeringen ønsker at flere skal drive med friluftsliv fordi dette bidrar til å styrke folkehelsen». Ref. Stortingsmelding nr. 39 2000-2001 og omtale om friluftsliv.

Barn er spesielt glad i bading, men også til å bruke sjøen til fiske med stang, sette ut krabbeteiner, eller sette garn. Å ha en kai og flytebrygge i nærheten legger derfor til rette for slike aktiviteter for både store og små.

I samspillet med kaien og flytebryggen er naustet viktig for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper m.m.

Tiltaket i sin helhet er dermed med på å fremme regjeringen sitt ønske ved at det blir lagt bedre til rette for å oppholde seg ute i friluft og langs sjø, samtidig som tiltakene ikke vil føre til noen endring i henhold til hensynene i forhold til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Vi viser også til at Bergen Havn har i sin uttale skrevet «ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.»

Videre minner vi om at hjemmelen til å dispensere i pbl. § 19-2 kun er begrenset av de tilfellene dispensasjonen «vesentlig» tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen at kommunen skal gi avslag. Vi mener at oppføring av et naust, kai, trapp, landgang og flytebrygge er et tiltak av meget beskjedent omfang og størrelse, og kan vanskelig sies å medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Alt i alt er fordelene markert større enn avvikene/ulempene ved denne løsningen ref. pbl. §19-2 og vi søker om dispensasjon fra plankravet.

Jeg håper med dette at søknaden er tilstrekkelig opplyst.

Med vennlig hilsen

Renate Eriksen
Teknisk tegner/søknadskonsulent
Tlf 908 10 287



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

[Web: DinBoligSoknad.no](http://DinBoligSoknad.no)
Spesialist på byggesaker

