

TIPPETUE

ARKITEKTER AS

Til Alver kommune, Plan, bygg og eidegom

Referanse: 21/628 – 21/12527

Gnr. /bnr.: 239/112 og 61

Tiltakshavar: Gulbrandsøy Eiendommer AS

Gjelder: Søknad om løyve til oppføring av to stk lagerbygg og opparbeiding av natursteinmur

Bergen, 01.09.2023

Søknad om løyve til tiltak, oppføring av lagerbygg og opparbeiding av natursteinmur

Det søkast om løyve til oppføring av to lagerbygg, med tilhøyrande opparbeiding av natursteinmur.

To eidegomar inngår som en del av tiltaket, 239/112, 239/61.

Samla areal for eidegomane er registrert med 154 m²

239/112: 56 m²

239/61: 98 m²

Tiltaket er nabovarsla 15.08.2023. Frist for å kome med merknader er to veker. Per 01.09.2023 er det ikkje motteke merknader til tiltaket.

Planstatus

Eidegomane og sjøarealet direkte i forkant av omfattast av reguleringsplan Eknes industri og kaiområde, planid 1263-19960205, og av kommuneplan for Lindås (KDP), planid 1263–201805. Det følger av kommunedelplanen for Lindås (§ 4.5), at reguleringsplanen gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen der reguleringsplanen ikkje har egne føresegnar om tema.

Formålet er Lager B3. Innafor lagerområdet kan det oppførast lagerbygg i tilknytning til kaiwerksemda. Oppføring av lagerbygg med omsøkt formål *lagerbygg i tilknytning til kaiwerksemd som eksempelvis relatert til oppdrettsnæringa, godstransport og anna sjørelatert verksemd*, vurderast å vera i tråd med arealføremål i gjeldande reguleringsplan.

Søknaden krev dispensasjonar, sjå utgreiing nedanfor.

Beskriving tiltak

Bygga skal i samsvar med planføresegnene ikkje ha mønehøgde som overstig kote +8,0, og skal oppførast med same utsjåande som tidlegare lagerbygg på g/bnr 239/61, men bygget trekkast 60 cm vekk frå nabogrense. Det vil verte labankdører i begge ender av bygga, samt at lunner frå ca 1960 framfor bygg 1 vidareførast for å behalde stilen i området. Dei nye lagerbygga skal ha same fargeval som opphavelag lagerbygg på g/bnr 239/61, kvite fasadar og grønne dører og lister rundt vindauga. Med dette så ivaretakast både funksjonane i omkringliggende landskap og omgjevnaden sin karakter og form (ref. §2.7.2 Estetikk, i

TIPPETUE

ARKITEKTER AS

Kommunedelplan for Lindås). Ved å vidareføre byggjestilen i området vurderer vi at tiltaket tilfører staden gode kvalitetar.

Oppføring av natursteinsmur mot/i sjø langsmed (gangareal og) allereie etablert kaiområde vil medføre at kaifronten får same utføring som andre kaifrontar i området og dette bidrar dermed til en gjennomført stil og eit meir homogent utsjåande område (sett frå sjøsida). Også her referer vi til planføresegn §2.7.2 Estetikk, i Kommunedelplan for Lindås.

Angående parkering så opplyser tiltakshavar at det til dagleg som hovudsak ikkje vil vere behov for parkering utanfor lagera, det er berre snakk om av-/og pålessing i forbindelse med lagerverksemda. Det søkast vidare om dispensasjon frå arealformål Lager B3, for bygg 1 som *lager/garasje mulighet for parkering* i høve dei gongene det faktisk vil vere behov for biloppstilling/parkering (sjå nedanfor).

Dispensasjonar

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter PBL §19-2.

1. Omsyna bak formålet/føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg satt til side, og at
2. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjon frå Byggegrense mot sjø, KDP §2.6.1, PBL §1-8

Båe bygga, samt opparbeiding av gangareal og oppføring av natursteinsmur er innafor 100-metersbeltet langs sjø. Omsynet bak føresegna er at det langs sjøen skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser.

Oppføring av lagerbygg er i hovudsak i samsvar med reguleringsplan, og i tillegg er oppføring av bygg 1 på g/bnr 239/61 ei tilbakeføring til tidlegare situasjon på tomte. Bygg 2 ønskast oppført for å få ei optimal utnytting av tiltakshavar sine eigedomar. Etter vår oppfatning er det ingen nemneverdige ulemper ved at det gis dispensasjon.

At det vert opparbeida gangareal langsmed og i forkant av bygg 2 forhindrar etter vårt syn at arealet framstår som privat og sikrar også ålmenta tilgang, sjå vedlagt situasjonsplan. Frå sjø så blir ein dermed også til en viss grad skjerma frå det bakanforliggande industriområdet. Dette vurderer vi som fordelar ved tiltaket.

Basert på det ovanfornemnte kan vi ikkje sjå at tiltaket vil medføre nemneverdige negative konsekvensar. Vidare så vurderer vi at fordelane er klart større enn ulempene, og vi meiner på bakgrunn av dette at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Angående dispensasjon frå Plankravet, KDP §2.2

Kommunen opplyser at om at det er behov for dispensasjon frå plankravet då verken gjeldande reguleringsplan eller gjeldande kommunedelplan har fastsett utnyttingsgrad, og at reguleringsplanen derfor er ugyldig med omsyn til utnyttingsgrad for det aktuelle området. Vi kan ikkje sjå at det er gjort vedtak om at planen er ugyldig med omsyn til dette punktet. Slik vi vurderer det er føresegn §6a i gjeldande reguleringsplan tilstrekkeleg førande med omsyn

TIPPETUE

ARKITEKTER AS

til utnyttingsgrad (sjå utheva skrift):

*«Innafor lagerområdet kan det oppførast lagerbygg i tilknytning til kaiverksemda, som vist i reguleringsplan, i **ei høgd**. Lagerbygget skal oppførast med saltak, og **utforming og materialvalg må tilpassast dei eksisterande bygningane ved kaiområdet. Mønehøyda bør ikkje overstiga cote +8.00**».*

Omsyn bak plankravet er i hovudsak at kommunane skal kunne legge til rette for effektiv og heiskapeleg utbygging. Utnyttingsgrad skal angje kor stor del av eigedomane det er lov å bygge på. Ettersom dei omsøkte lagerbygga er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, §6b vurderer vi at det i utgangspunktet ikkje er naudsynt med dispensasjon frå plankravet. Dersom det likevel er naudsynt viser vi til det ovanfornemnte som grunngeving for at tiltaket, oppføring av lagerbygg i tilknytning til kaiverksemd, i tråd med gjeldande reguleringsplan, ikkje vil medføre nemneverdige negative konsekvensar. Vidare så vurderer vi at fordelane med ei tilbakeføring av tidlegare lagerbygg på tomt 239/61, samt også oppføring av nytt lagerbygg på tomt 239/112, er klart større enn eventuelle ulemper. Tiltaket vil etter vår vurdering medføre ein heilskapleg utvikling av området, og vi meiner på bakgrunn av dette at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.



Illustrasjon til venstre: viser utforming av omsøkte lagerbygg. Bilde til høgre viser tilsvarende lagerbygg og fargeval i området.

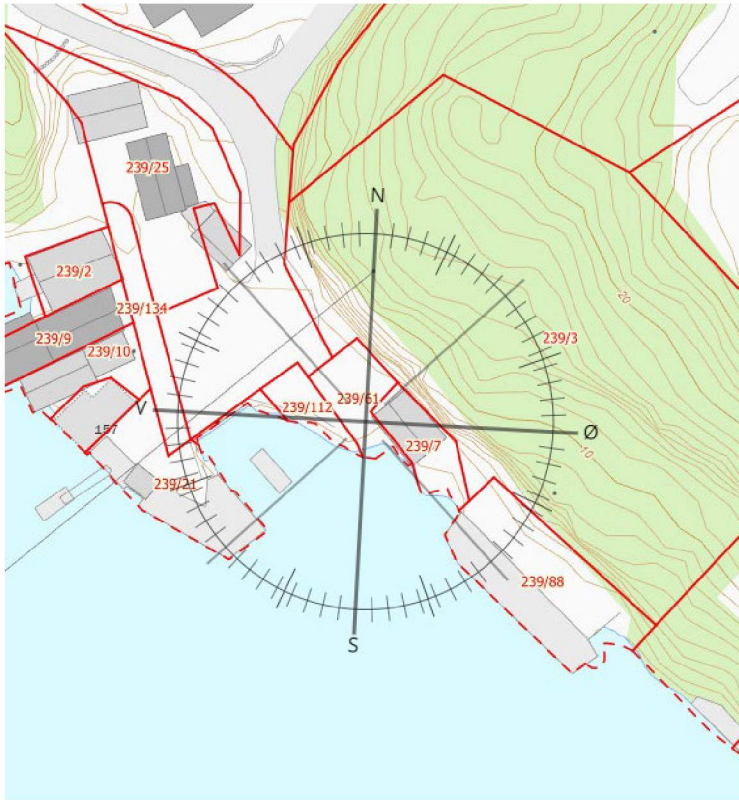
Dispensasjon frå avstand nabogrense, PBL §29-4

Det søkast om dispensasjon fra PBL §29-4, avstand nabogrense for nabo på g/bnr 239/7 ettersom tiltaket er nærare nabogrense enn 4 m. Tiltakshavar har innhenta samtykke frå nabo på g/bnr 139/3. Eigdomsavdelinga i Alver kommune har gitt løyve til tilkomst over deira eigedom (g/bnr 239/64). Omsynet bak føresegna i høve til nabogrense er blant anna branntekniske omsyn, samt forhold som lys, innsyn og solforhold.

Tiltaket vil i lita grad røre ved omgjevnadene. Forhold til naboar, som lys og solforhold, vil til ei viss grad påverkast, men for det meste være uendra ettersom eigedomen er sørvendt (sjå kartutklipp med kompassrose). Ettersom det er snakk om oppføring av lagerbygg, og det står eit naust på nabotomta, kan vi heller ikkje sjå at innsyn vil verte noko problem. Samstundes må det gjentakast at for det lagerbygget som kjem nærast nabogrensa, så er det snakk om å gjenreise/reettera et lagerbygg som tidlegare har stått 60 cm nærare nabogrensa.

TIPPETUE

ARKITEKTER AS



Kartklipp som viser at g/bnr 239/7 ligg sørvendt

Basert på det ovanfor nemnte kan vi ikkje sjå at tiltaket vil medføre nemneverdige negative konsekvensar. Vidare så vurderer vi at fordelane er klart større enn ulempene, og vi meiner på bakgrunn av dette at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon frå arealformål, Reguleringsplan §6

Nemning av bygg 2 som *Lager/Garasje med mulighet for parkering*, medfører at det søkast om dispensasjon frå arealformål Lager B3 i gjeldande reguleringsplan, Eknes industri og kaiområde, planid 1263-19960205. Innafør dette formålet kan det oppførast lagerbygg i tilknytning til kaiverksemda. Omsynet bak arealformålet er å angi eintydig kva slags bruk som tillatast innanfor arealet; lager i tilknytning til kaiverksemd.

Bygg 2 sin primærfunksjon vil uansett vere lager, men ettersom det ikkje er mogleg å parkere på eiga tomt ønskes det at det ved behov kan vere mogleg å parkere ein bil inni bygget. Det påpeikast (igjen) at det til dagleg som hovudsak ikkje vil vere behov for parkering utanfor lagera, det er berre snakk om av-/og pålessing (illustrasjon som viser areal som ønskes benytta til av- og pålessing ved behov er vedlagt, gruppe Q).

Som nemnd ovanfor i beskriving av tiltaket så vurderer vi at ved å vidareføre byggjestilen i området så tilfører tiltaket, medrekna også bygg 2 og opparbeiding av natursteinsmur langsmed gang- og kaiareal, staden gode kvalitetar.

TIPPETUE

ARKITEKTER AS

Basert på det ovanfornemnte kan vi ikkje sjå at tiltaket vil medføre nemneverdige negative konsekvensar. Vidare så vurderer vi at fordelane er klart større enn ulempene, og vi meiner på bakgrunn av dette at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.

Med vennleg helsing

For Tippetue Arkitekter AS,

Mai Cecilie Stabell

Cand. Polit. Geografi (UiB)