

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 4.1.2017

Søknad om dispensasjon i forbindelse med søknad om rammetillatelse

Adresse: Kyrkjevegen, 5911 Alversund
Gnr/bnr: 138/4
Tiltakets art: Rammesøknad for naust, kai og småbåthavn
Tiltakshaver: FG Eiendom AS
Hjemmelshaver: Anders Kvamme
Ansvarlig søker: Forum Arkitekter AS
Reguleringsplan: 1263-22112006 Lindås Kommune Gnr 138 Bnr 11 m.fl. Garveriet.

Det søkes om oppføring av to naust med tilhørende kai og flytebrygger (12 plasser) på eiendom Gnr.138/bnr.4 ved siden av den gamle Garveritomten, Gnr.138/bnr.21.

Formålet er i tråd med gjeldende reguleringsplan innenfor N1, *Anna byggjeområde (naust)* og Felt A som er avsatt til *trafikkområde i sjø* og hvor det i § 3.4.4 i reguleringsbestemmelsene fremgår at småbåthavn kan etableres innenfor dette området. Bergen Havnevesen har gitt tillatelse til å legge ut 3 stk. flytebrygger på 12x3,55m. Flytebrygger anlegges primært for bruk av nye boliger på Gnr. 138 bnr. 21.

Naustene har tilnærmet lik størrelse, men noe forskjellige bygningsvolumer og ønskes bygget i to plan der adkomst er via trapp fra terreng mot øst til naustenes 2. etasje. Omsøkte naust har begge BYA ca. 33m². BRA for hvert av naustene er på ca. 55 m². Naustene skal benyttes til båt/redskap. Planløsningen for naustet er plass for båt og redskaper nede, og garnloft, redskapsbod og oppbevaring i 2. etg.

Veg og tilkomst: Det er ikke veg til naustene. Naustene vil få tilkomst via sti over gnr/ bnr 138/4 og trapeadkomst fra øst. Det er ikke avsatt reserverte parkeringsplasser for omsøkte naust, da hjemmelshaver til gnr/bnr 138/4 har parkering på egen eiendom og evt. parkeringsbehov forutsettes derfor ivaretatt.

Naustene ønskes oppført i et tradisjonelt og anvendelig format i tradisjonelle materialer og i et tradisjonelt uttrykk tilsvarende øvrig naustbebyggelse og sjøboder i området.

Tiltaket som omsøkt er avhengig av dispensasjoner fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen:

- A. § 1.2.1 krav til utarbeidelse av utbyggingsplan.
- B. § 1.2.2 krav til universell tilgjengelighet.
- C. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.
 - C1 krav til maksimal BRA pr. naust.
 - C2 krav til naustenes takvinkel.
 - C3 krav til naustenes gesimshøyde og mønehøyde.

Dispensasjoner:

I pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikke skal gis dispensasjon "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Det følger av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Videre står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjelder dispensasjon fra arealplan sier forarbeidene at "De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan."

For dispensasjonssøknadene refereres det til gitt tillatelse med dispensasjoner for allerede oppført naust i område N1, Ref.: Lindås Kommune 2012/2451 - 0 - 6126/2013.

A. § 1.2.1 krav til utarbeidelse av utbyggingsplan.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 1.2: "1.2.1 I naustområde N1 og N2 skal arealbruken fastsetjast i utbyggingsplan, jf. Pbl § 28-2.

Det vises til at plankravet skal ivareta hensynet til en planmessig utbygging av områder, og ivareta behov for utbygging av infrastruktur og andre overordnede forhold som må ivaretas i områder som skal bygges ut. Det skal ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering.

I dette tilfellet er området regulert og tiltaket er i samsvar med reguleringsformålet. Det er ingen regulerte veg – eller gangareal hvor angjeldende naust er søkt plassert. Det er flere bestemmelser om høyde og form i reguleringsbestemmelse. Alle overordnede forhold vurderes å være avklart i reguleringsplanen, og det er vanskelig å se at hensynet bak kravet til utbyggingsplan blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon her. En dispensasjon vil i dette konkrete tilfellet spare systemet for en utbyggingsplan som likevel ikke ville tilføre saken noe nytt. Fordelene ved å gi dispensasjon må vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig vurdering av området, der de aktuelle offentlige instanser og parter tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindende plan for utbygging av området. Plankrav gjelder både for N1 og N2. Omsøkte tiltak ligger innenfor regulert naustområde N1. Dette området er på ca. 410 m². Det er ikke avsatt tomter for naust på området, og reguleringsplanen sier ingenting om hvor mange naust som kan oppføres innenfor de enkelte naustområdene. Naustområde N1 har for øvrig en slik utforming at antall naust som eventuelt kan oppføres begrenser seg selv ut fra topografi og terrengforhold.

B. § 1.2.2 krav til universell tilgjengelighet.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 1.2: 1.2.2: *Det skal leggjast til rette for universell tilgjenge til sjøen.* Omsøkte naust har ikke universelt tilgjengelig tilkomst på grunn av adkomst via trapp i bratt terreng.

Overordnede forhold vurderes å være avklart i reguleringsplanen, og det er vanskelig å se at hensynet bak kravet til universell tilgjengelighet blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon her. Universell tilgjengelighet til sjø i området er ivaretatt i planen ved gangvegene Gv3, Gv4, Gv5 og Gv6. Det er i omsøkte tiltak ingen hindringer for at tilgjengelig adkomst fra Gv3 i fremtiden eventuelt kan etableres. Fordelene ved å gi dispensasjon må vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

C1. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 3.2, utforming og plassering: «3.2.2 For N1 og N2 kan kvart av nausta ha inntil TBRA= 35 kvm»

Omsøkte naust har begge BYA ca. 33m². BRA for hvert av naustene er på ca. 55 m². Naustene skal benyttes til båt/redskap. Planløsningen for naustet er plass for båt og redskaper nede, og garnloft, redskapsbod og oppbevaring i 2. etg. Hensynet bak å regulere utnyttelsesgrad for eiendommer er å sørge for at bygningsmassen på eiendommene begrenses til et fornuftig nivå, samt å sørge for en viss ensartethet i et område og ivareta hensyn til andre formål enn bebyggelse på eiendommen.

Hensikten med bestemmelsen om høyde og størrelse er blant annet å forhindre at naustbygg benyttes som hytter, privatisering av sjølinjen og at det oppføres dominerende bygg i strandsonen. Dette er ikke tilfelle for omsøkte tiltak. Vedrørende høyde og dimensjoner vises det til boden ved garveriet som nå er revet. Området mistet dermed noe av den mest karakteristiske og tradisjonelle byggeskikken fra lokalhistorisk kystindustri/sjøbruksnæring. Denne boden hadde en skala som det er viktig å holde ved like. Det er mange små båtnaust i området, men få i en skala som representerer tidligere tiders litt større sjøbruksbygg.

På grunn av tomtens topografi, som er meget bratt – er det hensiktsmessig med omsøkte høyde. Bygget får da en inngang fra øst. Terrenget tar opp i seg så mye av volumet at det fra øst fremstår som et bygg i en etasje. Det vises også til at allerede oppført naust på N1 er større enn omsøkte naust.

Hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i dette tilfellet. De naturgitte forholdene og det historiske bidraget bygningene representerer tatt i betraktning, anføres det at fordelene ved at dispensasjon gis må sies klart å overveie ulempene.

C2. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 3.2, utforming og plassering:
«3.2.2 ... saltak med takvinkel 1:2 (ca. 27 grader).

Anbefalingene i Kommuneplanen tilsier 35 til 45 graders takvinkel på naust. De nye naustene vil ha en takvinkel på 40 grader som er samme vinkel som godkjent boligprosjekt på naboeiendommen. Prosjektet består av 2 naust som har fått samme takform og takvinkel som de nye boligene på nabotomten (gnr.138/ bnr.21) og nytt naust i N1, mot nord, oppført i 2014.

Hensynene bak bestemmelsen om takvinkel kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i dette tilfellet ettersom 40 graders takvinkel allerede er gjeldende for bebyggelsen i området. Takutforming og takvinkel på nabobygninger tatt i betraktning, bemerkes det at fordelene ved at dispensasjon gis må sies klart å overveie ulempene.

C3. § 3.2.2 krav til utforming og plassering.

Med henvisning til reguleringsbestemmelse § 3.2, utforming og plassering:
«3.2.2 ... Tillatt maksimal gesimshøgd skal vere 2,60 m over normal vannstand om våren og 2,10 over gjennomsnitt terreng.

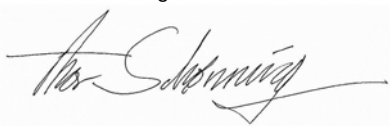
Omsøkte naust har gesimshøyde på henholdsvis c+2,6M og c+2,77M over gjennomsnittlig planert terreng.

Det vises til begrunnelse for dispensasjonssøknad C1. Hensikten med bestemmelsen om høyde er blant annet å forhindre at naustbygg benyttes som hytter, privatisering av sjølinjen og at det oppføres dominerende bygg i strandsonen. Dette er ikke tilfelle for omsøkte tiltak. Det vises til høyde på allerede oppført naust på N1 og boden ved garveriet som nå er revet.

På grunn av tomtens topografi, som er meget bratt – er det hensiktsmessig med omsøkte høyde. Naustet får tilkomst og inngang fra øst. Terrenget tar opp i seg så mye av volumet at det fra øst fremstår som et bygg i en etasje. Selv om omsøkte naust er beskjedent høyere enn reguleringsplanens bestemmelser er de fremdeles lavere enn allerede oppført naust på N1. I tillegg fremstår naustene som mindre volumer enn nevnte naust ettersom de har gavlene vendt mot sjøen. Naustenes fremtoning fremgår for øvrig av søknadens tegningsvedlegg.

Hensynene bak bestemmelsen om gesimshøyde kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i dette tilfellet. De naturgitte forholdene og dimensjonene til allerede oppført naust i området tatt i betraktning, anføres det at fordelene ved at dispensasjon gis må sies klart å overveie ulempene.

Med vennlig hilsen



Thor Schønning
Siv. Ark. MNAL
Forum Arkitekter AS