

UTMARK

v/Gamle 3 Hus AS

Bellgården 1

5003 Bergen

E-post: post@utmark-arkitektur.no

Org nr: 994 377 205

Lindås kommune
Etat for plan, byggesak og eigedom
ved sakshandsamar Siril T. Sylta
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

135/1, Smedholmen**Søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, frå føremål sett i kommunedelplan samt fråvik frå teknisk forskrift**

På vegne av tiltakshavar Solholmen Invest AS ved Thorleif Stendal, søkast det med dette om dispensasjon frå plan og bygningslova § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, LNF-formål i Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019, samt fråvik frå teknisk forskrift med heimel i plan og bygningslova § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk.

Bakgrunn og skildring av tiltak

Smedholmen ligg i Alverstraumen med kort avstand til tettstaden Alversund. Holmen består av ein eigedom som tidlegare var bustad for den lokale smeden og slik fekk sitt namn. Anlegget slik det framstår i dag vart bygd opp av familien Gjessing. Det var stor aktivitet og gjestfridom på holmen og mellom anna var Christian Michelsen stamgjest. Dei seinare tiåra har eigedommen vore nytta som fritidsbustad. Den omfattast av Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019, der holmen er regulert til LNF-formål medan sjøen rundt er «vannareal til allment bruk». Noverande eigarar, Solholmen Invest AS, ønskjer å opprette ein serveringsstad på holmen som skal vere eit tilbod til både lokale, båtreisande og turistar. Det søkast difor om bruksendring frå fritidsbustad til tenesteyting. For å betre tilkomsten til holmen ønskjer dei å oppføre kai mot aust og flytebrygge mot vest. For å forenkle servering til større grupper vil dei etablere ein terrasse på påler frå sjøhusa og mot nord, i tillegg til delvis overbygd platning i tilknytning til hovudhus. Sjøhuset lengst mot nord omsøkast endra frå naust til serveringslokale/bar. I tillegg kjem sesongbasert montering av telt i tilknytning til serveringslokalet. Alle tiltak vert utforma med omsyn til terrenget og med vekt på estetisk harmonisk heilskap. I 2012 vart det gjeve rammeløyve til bruksendring og oppføring av kai og flytebrygge, men Solholmen Invest AS rakk ikkje å gå i gang innan fristen og søker difor no på nytt.

Søknad om dispensasjon frå Plan- og bygningslova § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag med heimel i § 19-2

I Plan- og bygningslova § 1-8 finn ein formuleringa «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særleg hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Dei omsøkte tiltaka vil betre tilgjenge til Smedholmen for allmuga, betre grunnlaget for næringsverksemd og såleis også attraktiviteten til Smedholmen. Tiltaka medfører ikkje store terrengmessige inngrep. Kai mot aust vert ei forlenging av ein eksisterande mur og er eit heilt naudsynt grep for at Smedholmen skal kunne ta i mot større båtar. Holmen har for øvrig vore opparbeidd som hageanlegg og det er såleis ikkje snakk om inngrep i sårbar naturtype. I sum vil dei omsøkte tiltaka føre til at Smedholmen opplevast som mindre privatisert og slik vere i tråd med intensjonen i Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 om å tilrettelegge for friluftsliv på øyane i Alversundet. Det er elles søkt om løyve til oppføring av kai og flytebrygge frå Havnevesenet i tråd med kommunedelplanens paragraf 2.2.6 Tiltak i sjø og dei har kome med ei positiv førehandsuttale (sjå vedlegg til byggesak).

Vi søker også om oppføring av flytebrygge i tilknytning til den kommunale kaia i Kråkevika for å betre tryggleik og tilkomst for gjestar. Her må det lagast ein god leigeavtale. Solholmen ønskjer at dei sjølv disponerer halve flytebrygga, medan den andre halvdelan vert offentleg tilgjengeleg. Vi syner elles til kommunedelplanens ønske om privat-offentleg samarbeid: «Med privat - offentleg samarbeid kan det vere mogleg å få arbeidd fram løysingar som det er ynskjeleg å få til, men som er vanskeleg å gjere noko med både som private og offentlege aleine.» Førehandsuttale frå Havnevesenet i samband med dette tiltaket ligg vedlagt.

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål sett i Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019

Det søkaste om bruksendring frå fritidsbygg til tenesteyting for hovudhuset på holmen. Dette skal nyttast til servering og overnatting. Sjøhuset lengst mot nord søkaste endra frå naust til tenesteyting og vil bli ein pub/kafé. Den omsøkte næringsaktiviteten vil kunne sysselsette mellom 3 og 6 personar, og Solholmen Invest AS ønskjer at holmen skal vere eit pub- og kafétilbod til dei lokale som dei kan nytte i kvardagen. Dei ønskjer å syne fram holmens historie og har mellom anna innleidd samarbeid med M/Y Faun, eit lystfartøy gitt i gåve frå Christian Michelsen til sonen hans.

Dei heiter i kommunedelplanen at: «Sjøområdet mellom Alversund og Alverstraumen med landareala er eit kjerneområde i prosjektet Den indre farleia. Den indre farleia har status som nasjonalt pilotprosjekt for organisering, forvaltning, restaurering og revitalisering av den indre farleia på norskekysten. Eventuelle tiltak i området bør sjåast i samanheng med prosjektet.» Vi meiner at dei omsøkte tiltaka harmonerer med dette føremålet.

Kommunedelplanens 1.3.8 set krav til parkering. Det føreligg avtale med grunneigarar av om disponering av parkeringsarealet i tilknytning til den kommunale kaia samt den opparbeidde parkeringsplassen ved avkøyrsla frå Rv 565 (sjå vedlegg til byggesak).

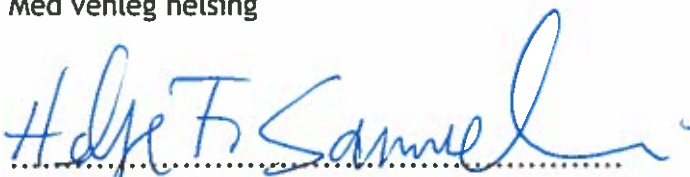
Søknad om fråvik frå TEK10 med heimel i Plan og bygningslova § 31-2

Når det gjeld krav til universell utforming av uteareal vil det vere vanskeleg å imøtekomme alle krava i teknisk forskrift. Med heimel i TEK10 § 31-2 vil vi hevde at holmen i seg sjølv ikkje er naturleg tilgjengeleg for personar med funksjonsnedsetting. For det første er ein avhengig av båt for å komme seg over til øya. I tillegg er topografien på holmen av ein slik karakter at det vil innebære relativt store inngrep i landskapet for å få til ei rullestolrampe. Det er sjølvstøtt eit ønske at alle skal kunne besøke Solholmen og gjestar med funksjonsnedsetting vil fint få tilgang med litt hjelp.

For sjølve bygningane på holmen er det berre omsøkt bruksendring til næringsformål. Det vert ikkje gjort andre endringar på desse enn modernisering av overflater og naudsynt vedlikehald. Bygningane har relativt høg alder og det vil kreve store investeringar å imøtekomme både energikrav og krav til universell utforming. Vi vurderer det slik at full imøtekommelse av alle tekniske krav vil vere uforholdsmessig kostbart og heller ikkje sameinleg med antikvariske omsyn.

Vi håpar de ser velvilleg på vår førespurnad.

Med venleg helsing



.....
Helge Samuelson,
Gamle3hus / Utmark arkitektur