



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 1503 22 54567

Ramm Salbu Arkitekter

Strandkaaien 6
5018 BERGEN

Dykkar ref.

Sakshandsamar:

Siril Sylta

Vår ref.

2012/2451 - 0 -
6126/2013

Telefon

Arkivkode:

138/7

Dato:

07.03.2013

Delegert sak

Rammeløyve til oppføring av naust og kai - gbnr 138/4 Tveiten øvre

Kommunen gjev rammeløyve til etablering av naust og kai som vist på teikningar, kart og skildring mottatt 25.02.2013, jf plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Kommunen gjev dispensasjon frå reguleringsføresegn §1.2 plankrav og § 3.2 utforming og plassering av naust, jf pbl §§ 12-4 og 19-2.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Reguleringsplanens § 1.5 om automatisk freda kulturminne må følgjast ved eventuelle funn/oppdagingar under byggearbeidet.
2. Det må søkast om oppføring av kai til Bergen og Omland havnevesen etter lov om hamner og farvatn. Kopi av innsendt søknad må leggjast ved søknad om igangsetting.

Tiltaket vert ikkje tillete satt i gang før det ligg føre løyve til igangsetjing.

Igangsetjingsløyve vert gjeve etter at fullstendig søknad etter pbl§ 21-2 5.ledd er sendt inn og kontrollomfang er definert.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Føretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Ramm Salbu Arkitekter	L	SØK/1/
Ramm Salbu Arkitekter	L	PRO/1/Arkitektur

* S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning



Søknaden:

Søknaden gjeld oppføring av naust og kai. Omsøkte kai er i front av naustet og er på 17,9 m². Omsøkte naust har BYA på 37,8 m², går over to etasjar, der 1.etasje skal nyttast til båt/reiskap og 2. Etasje skal vera garnloft/redskapsbod/oppbevaring.

Nabotilhøve og andre sine kommentarar:

Byggetiltaka, naust og kai, er nabovarsla i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3. Ingen merknader er registrert i saka.

For dispensasjonssøknaden er det søkt fritak for nabovarsling. I medhald av reglane i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd blir det gjeve fritak for varsling av naboar for dispensasjonssøknaden. Naboar er varsla om sjølve byggetiltaket, og kommunen meiner at deira interesser ikkje blir råka av dispensasjon i denne saka.

Plangrunnlag:

Eigedomen vert omfatta av reguleringsplan for Tveiten gbnr 138/11 m. fl. Den nedre del av eigdommen der tiltaket skal plasserast, er regulert til naustområde, N1. Arealet i sjø er regulert til trafikkområde i sjø.

Reguleringsplanen innehar føresegner til naustområda i §§ 1.2 og 3.2.

Privatrettslege høve:

Omsøkte tiltak ligg på gbnr 138/4. Det er eigar av gbnr 138/7 og 138/17 som er tiltakshavar for omsøkte tiltak.

I søknaden er det lagt ved signert avtale mellom eigar av gbnr 138/4 og gbnr 138/7 og 17 om bruksrett og oppføring av naustbu.

Kommunen vil oppmode partane til å tinglyse denne avtalen, dersom dette ikkje er gjort.

Uttale frå andre mynde:

Saka har ikkje vore oversendt andre mynde for uttale.

Det vert gjort merksam på at dersom ein ved byggearbeida finn/oppdagar kulturminne både på lang og sjø, så pliktar ein å varsla fylkeskonservator/Bergen Sjøfartsmuseum, jf. føresegn § 1.5 i reguleringsplanen.

Veg og tilkomst:

Det er ikkje veg til naustet. Frå veg går det traktorveg/sti over gbnr 138/7 og 138/17 til fritidsbustad på gbnr 138/7. Naustet vil få tilkomst via denne, eller via kai på gbnr 138/7 som strekker seg frå fritidsbustad til omsøkte tiltak.

Visuell utforming:

I søknaden er det gjort greie for arkitektur og estetikk:

"Tiltakshaver ønsket et naust som har i seg de typiske og tradisjonelle formatene og bygget etter en tradisjonell sjøbuteknologi. Nøstet er plassert på en ny tomt men skal se ut som om det har stått det i 200 år.

Planløsningen:

Sjøbu og naust nede for båt og redskaper, oppe skal det være garnloft/redskapsbod/oppbevaring.

Materialvalg:

Yttervegger skal i partier (der det ikke er glugger eller lemmer i tre, kles med tradisjonell vestlandskledning, suet kledning av 8 toms og 7 toms bord blandet. Taket skal tekkes med skiferheller i rutemønster..

Rotknær og grindverk i tømmer utgjør konstruksjonen. Det benyttes gjenbruksmaterialer av knær og bjelker frå Sandviken, Maaseskjæret.

Kaien bygges opp på tradisjonelt vis av stablet naturstein som kaien for øvrig som er historisk for tilsvarende anlegg i sjø.

Bygget utnytter terrengefallet på en naturlig måte, noe som gir direkte adgang fra bakke også til loftsplanet."

Administrasjonen meiner omsøkte tiltak er eit positivt bidrag i eksisterande naustmiljø i området. Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering:

Omsøkte tiltak ligg nærare nabogrensa enn 4 meter mot gbnr 138/7 og 138/17. Då tiltakshavar er eigar av disse eigedommane, har ikkje kommunen funne grunnlag for å krevje samtykke for oppføring av tiltak nærare nabogrensa enn 4 meter. Tiltaket vert godkjent som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høgdeplasseringa vert godkjent til kote + 0,00 for kaiplan, jf pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar.

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdiggattest, jf pbl § 21-10.

Tilhøve til utvalde naturtypar:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Dispensasjonar:

Omsøkte tiltak krev dispensasjon gjeldande reguleringsplan, § 1.2 om plankrav i naustområde og frå § 3.2 for utforming og plassering av naust.

Dispensasjonssøknad er motteken 25.02.2013.

Etter pbl § 19-2 er det satt vilkår om at det ikkje skal gjevast 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 følgjer av Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene". Vidare står det at "det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon". Når det gjeldt dispensasjon fra arealplan seier førearbeida 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 kurant sak å fravike gjeldende plan."

Dispensasjon frå § 1.2 plankrav

I reguleringsføresegn § 1.2 står det:

"1.2.1 I nausteområde N1 og N2 skal arealbruken fastsetjast i utbyggingsplan, jf. pbl § 28-2.

1.2.2 Utbyggingsplanen skal syna nausta si plassering, høgd og form samt tilkomst og interne gangveggar som syner samband til dei regulerte gangareala."

I dispensasjonssøknaden er det vist til følgjande:

"Plankravet skal ivareta hensynet til en planmessig utbygging av områder, og skal 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 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 sakne noe nytt. Fordelene ved å gi dispensasjon må vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

Omsynet bak plankrav er å sikre ei heilskapleg vurdering av området, der de aktuelle offentlege instansar og partar tar del i prosessen, samt å få vedtatt en juridisk bindande plan for utbygging av området.

Omsøkte tiltak ligg innanfor regulert naustområde N1. Dette område er på ca. 410 m². Det er ikkje avsett tomtar for naust på området, og reguleringsplanen seier ingenting om kor mange naust som kan førast opp innanfor dei einskilde naustområda. N1 har ein slik utforming at antall naust som eventuelt kan verte oppført avgrensar seg sjølv, ut frå landskapet på eigdommen. Etter ei heilskapleg vurdering av omsøkte tiltak og naustområde, meiner administrasjonen at det ikkje vil vere hensiktsmessig å krevje utbyggingsplan for omsøkte tiltak, og at omsyna bak plankravet ikkje vert sett vesentleg til side, jf. pbl § 19-2.

Dispensasjon frå § 3.2, utforming og plassering:

Det står i føresegn § 3.2:

"3.2.2 For N1 og N2 kan kvart av nausta ha inntil TBRA= 35 kvm, saltak med takvinkel 1:2 (ca 27 grader).

Nausta skal plasserast med gavlen vendt mot sjøen.

Tillatt maksimal gesimshøgd skal vere 2,60 m over normal vannstand om våren og 2,10 over gjennomsnitt terreng.

Bygga skal ha materialbruk og naturfargar som ikkje reflekterar lys.

Nausta skal oppførast etter same teikning."

Som grunngeving for dispensasjon står det:

"Hensynet bak å regulere utnyttelsesgrad og høyde 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 eiendommene.

BYA for tiltaket er 37,8 m², BRA er 55 m², og gjennomsnittlig høyde er 6,5 m.

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 holder på å falle sammen. Området mister dermed noe av den mest karakteristiske og tradisjonelle byggeskikken fra lokalhistorisk kystindustri/sjøbruksnæring. Denne boden har en skala som det er viktig å holde ved like. Dette er et nybygg, men både teknikker og arkitektur er så autentisk som en kan få det uten å rekonstruere et bygg som lå på tomten tidligere. Det er mange små båtnaust i området, men få i en skala som representerer tidligere tiders litt større sjøbruksbygg. Planløsningen for naustet er plass for båt og redskaper nede, og garnloft, redskapsbod /oppbevaring oppe. 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 er ingen nabomerknader til tiltaket.

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 bygningen representerer tatt i betraktning, anføres det at fordelene ved at dispensasjon gis må sies å klart overveie ulempe.

Omsyna bak føresegn om utforming og plassering er for å sikra at det blir oppført naust som har det volum og utforming som er naturleg for det behovet eit naust skal stetta, og at naustet ikkje skal ha preg av å vera noko anna enn naust.

Omsøkte tiltak har utforming og storleik som skil seg frå krava i reguleringsplanen.

Administrasjonen vurderer omsøkte tiltak til å ha ein god utforming i forhold til tiltaket sin plassering på tomten og i terrenget, samt i forhold til den bruken det skal stetta. Sjølv om naustet skil seg frå krava til utforming i reguleringsplanen, har det eit uttrykk som ikkje skaper tvil om at det er eit naust og at det skal brukast som dette. Vurderinga er at tiltaket vil bidra til at ein får sjøbu med tradisjonell utforming og bringer tilbake noko av den historiske karakteren i området.

Vurderinga er at det ligg føre klare fordelar som talar for å gje dispensasjon til omsøkte tiltak.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.2 og 3.2 er oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Gebyr:

Søknadspålegg til tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ.

Skildring	Antal	Beløp
C.1.1 Kartbasis	1	500
C.4.2 Dispensasjon frå fleire føresegner gitt i eller medhald av pbl pr. dispensasjon	2	15.000
C.5.2s Naust	1	9.600
C.5.3 Lokal godkjenning av føretak	1	2.400
Totalt gebyr å betala		27.500

Bortfall av løyve

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket byrjar fristen å løpa frå dato for det endelege vedtaket i klagesaka. Er tiltaket ikkje sett i gong innan 3 år fell løyvet bort. Det same gjeld viss tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Fristane kan ikkje forlengast , jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (teikningar av utført tiltak og endeleg plassering)

Søknadspålyktige tiltak skal avsluttast med ferdigattest, som blir skriva ut av plan- og bygningsstyresmaktene, når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf pbl § 21-10.

Klagerett.

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Siril Sylta
rådgjevar

Kopi til:

Jan Tvedt	Baldersveg 11a	5221	NESTTUN
Anders Kvamme	Skarsvegen 26	5911	ALVERSUND