

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø
v/Tor Hegle

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 10.12.2014

Planlagt tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.288, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.

Vurdering av plankrav stilt ved Kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007-2019

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er engasjert av tiltakshaver Per Thorgersen for å bistå med byggesøknad i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom nevnt ovenfor.

Innledning

Vi viser til avholdt forhåndskonferanse den 02.12.2014, hvor bl.a. planlagt tiltaks forhold til kommunedelplanen ble diskutert. Eiendommen er ikke regulert, og ligger i sin helhet innenfor strandsonen i gjeldende plan for området.

Det synes som et klart ønske fra Lindås kommune at tiltak i området bør løses via reguleringsplan, og vi har forståelse for at kommunen vil ha et ryddig planverktøy å forholde seg til ved byggesaker. I den forbindelse har tiltakshaver henvendt seg til Reigstad Bygg og Eigedom AS, for å prøve å få til et samarbeid i forhold til deres planarbeid for naboområdet. Dette har dessverre vist seg vanskelig, selv om Reigstad Bygg har gitt skriftlig tilbakemelding på at de ikke har merknader til Thorgersens tiltak.

Slik vi tolker det, er det særlig forhold omkring kyststien som er spesielt viktig for kommunen å sikre ved en reguleringsplan. For å få til en god løsning for stiens trasé, mener vi at dette løses best ved en helhetlig plan som favner om et større område. Grunnen til dette er barrierer i form av bratt terreng/skjæringer og murer i strandsonen som vanskeliggjør fremføring av kyststien slik kommuneplanen skisserer.

Tiltakshaver har diskutert mulig trasé for kyststien med Reigstad Bygg. Det synes klart at stien ikke kan følge stiplede linje antydnet i kommuneplanen (ref. barrierer). Dette innebærer at traséen bør legges høyere opp i terrenget i visse partier – noe representanter fra planavdelingen også antydnet i forhåndskonferansen. Thorgersen foreslår derfor en løsning hvor han gir tinglyst rett til veg (opparbeidelse og vedlikehold av Lindås kommune) på egen eiendom langsmed tomtegrense på oppsiden av eksisterende bolig. På denne måten kobles stien til etablert vei forbi områder i strandsonen som er vanskelig å forsere. Reigstad Bygg er villige til å koordinere posisjon for stien innenfor sin reguleringsplan, slik at overgang mellom planområdet og Thorgersens tomt virker naturlig og gjennomtenkt.

De fleste beboerne i området er godt etablert, og få av dem vil synes å ha nytte av å være delaktig i en felles plan for Alverneset. Det vil si at Thorgersen mest sannsynlig vil måtte koste planarbeidet selv. Hvis man vurderer dette i forhold til omfanget av planlagt tiltak på eksisterende hus og oppføring av garasje, slår dette svært negativt ut i forhold til samlet kostnad for prosjektet. Vi er også redd for at planarbeid i en såpass kompleks situasjon vil ta tid. Ved forhåndskonferansen ble regulering av *kun* Thorgersens tomt nevnt som et alternativ. Dette hadde kanskje løst Thorgersens utfordringer på egen tomt, men vi kan ikke se at kommunen ville ha særlig nytte av en slik løsning, da dette f.eks. ikke gir føringer for helhetlig planlegging av trasé for kyststien.

Vår vurdering

Med bakgrunn i innledningen over, ønsker tiltakshaver å søke tiltaket løst *uten* å utarbeide reguleringsplan. Vi mener at kommuneplanen ved pkt. 2.4 «Byggeområde utan krav til reguleringsplan» åpner for en slik løsning, selv om kommunen gjerne ønsker at området skal sikres ved reguleringsplan.

Etter vår mening «oppfyller» tiltakshavers planlagte tiltak de forutsetningene som er satt i kommuneplanens pkt. 2.4:

«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.

Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad).»

Tiltakshavers eiendom er på 3900m², og planlagt tiltak er beskjedent i omfang. Tilbygg til eksisterende bolig (ca. 40m²) er plassert på baksiden/opsiden av huset, og form/tak harmonerer med huset som står der i dag. Visuelt inntrykk fra sjøen synes med dette å være ivarettatt på en god måte. Planlagt frittliggende garasje har et areal på ca. 49m², og er også plassert på baksiden av huset – om enn noe høyere i terrenget. Området mellom eksisterende hus og strandlinje berøres ikke av tiltaket. Vei, vann, kloakk og strøm er allerede ivarettatt. Med dette mener vi at planlagt tiltak oppfyller kriterier stilt ved kommuneplanens pkt. 2.4.

Oppsummering

Vi er klar over at ethvert tiltak i dette området vil i det minste kreve dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», for å kunne realiseres. Vi mener imidlertid ved vår vurdering/redegjørelse i dette notatet at planlagt tiltak *ikke* er avhengig av dispensasjon fra krav til utarbeidet reguleringsplan. Vi ønsker da følgelig heller ikke å søke om dispensasjon fra plankravet. Det er dette som er bakgrunnen for denne henvendelsen. Vi kunne selvsagt ha formulert dette i et følgeskriv til søknad om dispensasjon for tiltak i strandsonen, men dette ville etter vår mening bli feil da det her er snakk om to ulike hensyn som må vurderes hver for seg.

Vi håper med dette å ha gjort rede for vårt syn på saken, og imøteser en snarlig tilbakemelding fra Lindås kommune før vi går videre med søknadsprosessen.

Vennlig hilsen

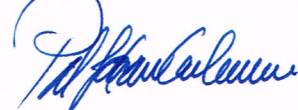


Tiltakshaver
Per Thorgersen

Og

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

P-boks 12 - 5807 Alversund

E-post: paal.arkbc@gmail.com

Tlf. 400 41 614