



Osterøy kommune
Byggjesak, plan og oppmåling
Rådhuset
5282 Lonevåg

**GBN 105/ 26. "KALVEHAGEN", YTRE BERNES, 5283 FOTLANDSVÅG.
SØKNAD OM DISPENSASJON.**

1. Hensikt

Tiltakshaver Harald thor Straten ynskjer å byggja ut hyttetomten sin på Bernes, med kai, flytebyggje, rorbu, gangveg og garasje.

Tiltaket ligg i områder som i arealdelen av kommuneplanen er sett av til LNF- og FFFN-føremål. Vidare er det i retningslinjene til kommuneplanen eksplisitt uttalt at rorbuer ikkje er ynskjelege i kommunen. Tiltaket ligg òg innanfor 100-meterbeltet og strider følgeleg mot det generelle byggjeforbudet her.

På vegne av Harald thor Straten søker me om dispensasjon frå kommuneplanen og Plan- og bygningsloven. Hensikten med dispensasjonssøknaden er å forbereda ein eventuell byggjesøknad.

2. Bakgrunn

Tiltakshaver Harald thor Straten er relatert til Bernes gjennom sin mor og sine besteforeldre og har tilbrakt store delar av barndomsferiane her. Han har òg hatt sommarjobb i Byggmester Sverre Bernes AS. I 2010 vart tomten overført som forskudd på arv.

Tomten har vore godkjent til bygging av hytte og garasje tidlegare. Den gongen stansa arbeidet opp grunna et sprengningsuhell og vart ikkje slutført. Steinrøysa etter sprengningsarbeidet har aldri vorte utplanert og ligg der til sjenanse og hinder.

Det vart for øvrig vist til brev frå tiltakshaver for ytterlegare informasjon.

Når Harald thor Straten no vil byggja på tomten, er det med et sterkt ønske om å gjera det enkelt for [REDACTED]

[REDACTED] Det betyr at alle løysingar skal ha så god universell utforming som mogleg. I det etterfølgjande vil det verta redegjort for dei ulike løysingane som er planlagt.



3. Løysingar

3.1 Kai

Kaien er trukke ut på ei naturleg hylle i fjæresteinane, slik at det skal verta dybde for tilkomst med båt. Det er ikkje tilgang frå sjø slik situasjonen er i dag og kaien er derfor heilt avgjerande for at tomten skal kunne brukast slik som planlagt.

Kaifronten vert utført i plasstøpt betong og oppfylt bak med sprengstein frå byggjegropa. Dette gjer konstruksjonen sterk mot vør, vind og bølger. Det planerte området bak kaien vil dels verta byggjegrunn for rorbua og dels plass som hovudaktivitetsområdet for aktivitetarie på staden.

Kaien er utforma slik at den skal gje god plass for adkomst med rullestol rundt naustet, samt aktiviteter med rullestol framføre naustet.

3.2 Flytebyggje

Flytebyggja er ein sær s viktig del av den universelle løysinga i prosjektet. Bryggja vil gjera det vesentleg enklare og tryggare for [REDACTED] å komma seg inn og ut av båtar, samt å koma heilt inn på sjøen utan å gå om bord i båt.

Det har vore vurdert ei løysing med flyteelement innfelt i kaien, men det er forkasta av fleire årsaker. Det viktigaste momentet er svekkelsen av kaikonstruksjonen og kompliserte spesialbygde installasjonar. Inne i ei slik innfelling er det ei mangedobling av bølgekraftene i ft på kaifronten, noko som vil gje store vedlikehaldsmessige utfordringar og færre bruksdagar enn ei frittliggjande flytebyggje. Sjølv ved relativt små bølger, kan ein slik konstruksjon vera utfordrande i bruk.

Etter vårt syn er ei flytebyggje eit lite inngrep i FFFN-området, sett i forhold til dei mulighetane det gjev for personar med [REDACTED]. I tillegg er det ein konstruksjon som er lett å installera og lett å fjerna.

3.3 Rorbu

Rorbua er planlagt med naust i underetasjen og leilighet over. Størrelsen på naustet er i stor grad eit resultat av størrelsen på leiligheta, der det er lagt vekt på universell utføring.

Rorbua er plassert inntil fjellskrenten i sydvest og vert delvis felt inn i terrenget i sydaust. På desse sidene vil terrenget verta heva til nivå med 2. etasje, slik at adkomsten til leiligheta vert trinnlaus. Frå dette nivået vert det etablert ein slak bakke ned til kaien og samlingsplassen framføre naustet.

Leiligheta er universelt utforma med overnattingsmulighet for både [REDACTED]. I tillegg til bad i leiligheta er det òg lagt opp



til eit bad i naustet. Det har vore vurdert om det er tilstrekkeleg med bad i leiligheta, men konklusjonen er enkel når ein veit kva lettelsar denne løysinga gjev for personar med [REDACTED]

For øvrig vil naustet verta brukt til lagring av sjørelatert utstyr og pr dags dato, ein 21 fots fritidsbåt.

Rorbua har vore vurdert splitta opp i ei hytte og eit naust, noko som vil vera ei uproblematisk løysing for funksjonsfriske. Når ein kjenner livssituasjonen til personar med nedsatte funksjonsevner, er det imidlertid sterkt ønskeleg å ha alt samla. Denne løysinga legg òg beslag på mindre areal enn ved oppdeling i fleire bygg.

3.4 Garasje

Garasjen er plassert ved adkomstvegen på ein naturleg plass for hensetting av bilar. Garasjen vil nyttast til parkering av bilar og lagring av mykje utstyr som er nødvendig når ein skal huse personar med nedsatt funksjonsevne.

3.5 Gangveg

Frå parkeringsplassen er det planlagt ein rullestolveg ned til rorbua og kaien. Vegen vert lagt inntil grensa bortunder berget, slik at den skal liggja mest mogleg naturleg i terrenget.

3.6 Tilkomst til nabotomt

Mot grensa mot aust vert det laga til ein grusa sti som adkomstveg til naustet på GBN 105/ 17.

4. Konklusjon

Tiltakshavar er innforstått med at tiltaket strider mot gjeldande regelverk. Når det likevel vert søkt om dispensasjon er det begrunna med et sterkt ynskje om å kunne tilbringa meir tid på Bernes, som i barn- og ungdomen.

Tiltakshavar er sjømann av yrke og tilbringer store delar av arbeidstida som sjef om bord på eit kystvaktskip. Andre jobbar er forsøkt, men det er sjøen som er livet. Gleda av opplevsar ved og på sjøen deler han med familien. Hans [REDACTED]

Alle byggeplanar er derfor nøye gjennomtenkt og universelt utforma for å gje tilgang og enkel bruk for alle i familien.

Det er tidlegare gitt byggjeløyve for hytte på tomten. Me håpar likevel at regelverket gjev åpning for bruk av skjønn, slik at løysinga kan tilpassast del som skal bruka området.

Me ser fram til dykkar behandling av søknaden og ber dykk ta kontakt om det er behov for ytterlegare informasjon.



Hansen & Eknes AS
Ingeniør- og entreprenørforretning
5282 Lonevåg

18. januar 2012

Med venleg helsing
Hansen & Eknes AS

Stig Eknes

Tlf.: 908 54 429

Epost: stig@hansen-eknes.no

Vedlegg
Brev frå tiltakshavar
Situasjonsplan, skisse
Fotomontasje
Planskisser
Snittskisse
Foto 1-8

Kopi med vedlegg sendt
Harald thor Straten (epost)

VEDLEGG TIL BYGGESØKNAD

Til
Osterøy Kommune
5282 LONEVÅG

Fra
Harald thor Straten
Sjøkrigsskoleveien 8c
5164 LAKSEVÅG
Mobil: 99092255
E-mail: haraldts@tele2.no

Dato
01.11.2011

Bakgrunn

Jeg arvet høsten 2010 tomten Fredensborg på Bernes, Gnr.105, Bnr.5. Jeg føler sterk tilknytning til stedet og ønsker å ta stede i bruk, jeg har som barn og ungdom vært mye i området da mine besteforeldre eide nabo hytten. Jeg har også [redacted] som jeg ønsker å tilrettelegge for, slik at [redacted] også kan få et sted å reise til med sjø, båt og fiske.

Drøfting

Tomten arvet jeg av mine foreldre, min mor, født Bernes, og min far kjøpte tomten i 1970. De fikk godkjenning til å oppføre et Block Watne hus (Block99) men av diverse omstendigheter ble byggeprosjektet avblåst. Da prosjektet ble stanset så hadde de allerede foretatt utsprenging av tomten og tomten ligger der i dag som et skår i naturen.

Min [redacted] som bor i [redacted] er [redacted] har alltid hatt stor glede av sjøen med båt, fiske og kaste stein i vannet. Jeg ønsker å tilrettelegge for [redacted] og også muligheten for at [redacted] kan ha med seg venner og [redacted] for å få avveksling i hverdagen. Avstanden fra [redacted] til Bernes er av passe lengde, slik at mulighetene skulle være store for å nytte området.

Jeg sitter med den oppfatning at dette områdets beskaffenhet er slik at bebyggelse her ikke vil bli prangende, dette i tillegg til at området har lenge vært bebyggt med hytter og naust. Strandlinjen, pga. sin beskaffenhet, har aldri vært benyttet, dette fordi strandsonekvaliteten er dårlig slik den ligger i dag. Området er bebyggt med flere fritidsboliger/hytter med tilhørende naust. Jeg kan derfor ikke se noen negative konsekvenser ved å be bygge området. Området har tilkomst via privat vei inn på egen grunn

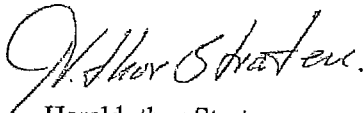
Konklusjon

Jeg søker om dispensasjon til utbygging av Gnr.105, Bnr.5 for fritidsøyemed med følgende argumentasjonsmomenter; ønsker å tilrettelegge for [REDACTED] slektskap til området, tidligere gitt byggeløyve, områdets beskaffenhet gjør at en utbygging her vil gli flott inn i terrenget, strandsonekvalitet for grunnen er lite nyttbar slik den ligger i dag og det er flere fritidsboliger/hytter med tilhørende naust i området. Dette i tillegg til at slik tomten ligger i dag er den lite nyttbar og ligger som et skår i naturen.

Vedlegget er noe tynt beskrevet da jeg er usikker på hva og hvor mye jeg bør underbygge og dokumentere, ønsker her eventuelt en dialog med kommune og/eller fylkesmann.

Håper på en velvillig behandling av saken og om ønske om samarbeid for å finne en akseptabel løsning.

Med vennlig hilsen



Harald thor Straten