

Alver kommune
Avd. for Plan, bygg og eieendom
Postboks 4
5906 Frekhaug

Dato: 17.03.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON.

GNR./ BNR. : 217 / 43
Stedsnavn : Romarheimsneset
Eier/tiltakshaver : Rune Martin Ryland
Kommune : Alver
Tiltakets art : Oppføring av fritidsbolig med vei tilkomst
Ansvarlig søker : Byggmester Romarheim AS

1. BAKGRUNN:

Det er planlagt oppført en fritidsbolig, med vei tilkomst, på oven nevnte eiendom.

Etter forhåndskonferanse med Alver kommune ble det orientert om at tiltaket krever dispensasjon fra gjeldene kommuneplan med følgende formål/føresegner:

1. Byggegrense mot sjø (for bygging av 20 meter tilkomst vei)

2. EKSISTERENDE FORHOLD:

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse bestående av eneboliger og fritidsboliger.

Iht. kommuneplan for Lindås 2019-2031 er eiendommen regulert til fritidsbolig. Eiendommen er i dag ubebygd.

Eiendommen har veirett på eksisterende vei som blant annet ligger over Gbnr. 217/56 og 42, se *Vedlegg Q-1 Veiretter*.

Eksisterende vei er avsluttet rett før tomtegrensen til Gbnr. 217/43, se *Vedlegg B-5 Bilde av eksisterende vei-terreng*.

3. PLANLAGT TILTAK:

3.1 Fritidsboligen

Fritidsboligen er planlagt oppført med ensidig saltak og store vinduer mot sør. Fargebruken er planlagt å være i mørke og duse jord og steinfarger. Hensikten med fargevalget er at hytten skal gli naturlig inn i terrenget. Boligen har et BRA på 41 m² og BYA på 46 m² (ekskl. parkering på tomt), og må kunne defineres som et beskjedent tiltak.

3.2 Vei tilkomst

Hensikt med vei, er tilkomst til planlagt hytte. Totalt blir nytt veistykke ca 40m. Nytt veistykke bygges fra ende av eksisterende vei som allerede går ca 90m i strandsonen. De første 21m av nytt veistykke vil ligge i strandsonen før den kommer bak byggegrense mot sjø, og så bygges den videre ca 19m, frem til parkering og snuhammer bak planlagt hytte.

Det ble i 2009 gitt løyve til å bygge eksisterende foranliggende vei. Veien ble bygget samme år i en lengde på 230m frem til grensen av bnr. 43, men ikke videre inn på bnr. 43 da det på det tidspunkt ikke var konkrete planer for hytten på tomten.

Da veien i 2009 ble bygget over bnr. 56 ble den bygget som prosjektert vei i da gjeldende tomtedelingsplan for bnr. 56, vedtatt i 1988, og for fritidstomter videre.

Veirett for fritidstomtene 60, 42, 43 og 44 er fastslått i jordskiftesak 5/1993 fra Nord- og Midthordland jordskifterett avsluttet 31.mai 1995.

Veirett for siste del av eksisterende vei som ligger på bnr. 42 er gitt i tinglyst avtale fra 2009.

Alle terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig, og terrenget skal tilstilles på en god måte ved avslutning av tiltaket.

4. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSE MOT SJØ.

4.1 Gjeldene bestemmelser:

- Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 Føresegner og retningslinjer punkt 2.6.1. *Byggegrenser langs sjø og vassdrag.*
- Kommuneplankart.

4.2 Hensynene bak bestemmelsen:

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre allmennheten best mulig tilgang langs sjøen.

4.3 Begrunnelse for dispensasjon:

4.3.1

For bnr 43 vil alternativ vei måtte komme fra nord og bygges ca 140 m over dyrket mark og innmarksbeite.

Eksisterende vei fremstår som "uferdig" og en alternativ vei fra nord vil etterlate enden av eksisterende vei i sør som en mulig oppstillingsplass for ting folk trenger å lagre, som tilhengere, båter, materialer osv. Dette er tilfelle i dag.

4.3.2

Å bygge de siste 21m i strandsone for å komme bak byggegrense vil kreve beskjedne terrenginngrep da det ligger en naturlig trasé for vei i terrenget. Avgraving av jord og påfylling av veimasse vil stort sett være tilstrekkelig, se *vedlegg B-2 Bilde av eksisterende vei. Vedlegg D-7 Tverrsnitt vei utenfor byggegrense*

4.3.3

Ved avslag på bygging av veien videre, og dersom heller ikke alternativ vei er mulig å bygge, vil enden av eksisterende vei måtte benyttes som biloppstillingsplass for bnr. 43.

Ved parkering av biler i enden av eksisterende vei som ikke har snuplass, vil det bli uønsket mye rygging. Dette vil gå på bekostning av sikkerheten for både bilist og gående.

Alternativt vil man måtte lage til større biloppstillingsplass med snumulighet der veien nå ender. Pga terrenget her vil dette kreve større tiltak i strandsone enn å bygge veien videre de 21m som trengs før man er bak byggegrense mot sjø.

Omsøkt veistykke vil gi tryggere ferdsel.

4.3.4

Ende av eksisterende vei er den eneste delen av veien som nå som er synlig fra fjorden, og det visuelle vil forverres dersom dette området skal brukes som biloppstillingsplass. Det presiseres at eksisterende vei ikke er synlig fra friluftsområdet rett nedenfor da den ligger 50m ovenfor, og det vil heller ikke nytt veistykke og hytte være.

Nytt veistykke vil være langt mindre synlig fra fjorden da det på dette stykket ikke kreves forstøtningsmur eller fylling i særlig grad, og veien beveger seg inn i et flatere område som delvis er dekket av en rygg i terrenget.

I det hele forbedres det visuelle inntrykket dersom veien bygges videre, da man slipper å se parkert bil eller eventuelt andre ting som lagres ved enden av eksisterende vei.

4.3.5

De siste 20m av eksisterende vei er bygget opp med en steinfylling. Steinfyllingen vil, dersom vei bygges videre, bli dekket av overskuddsjord fra hyttetomt og dermed bli mindre synlig fra omgivelsene.

Eksisterende trær og vegetasjon i nærhet av vei skal ivaretas. Dette vil bidra til å skjule nytt veistykke i landskapet.

4.3.6

Det aktuelle området i Romarheimsneset ligger på rundt 50m høyde og har fin utsikt over fjorden mot sør og vest, men det er bratt og kupert og eksisterende vei har i stor grad forbedret allmennhetens mulighet til å bruke området.

Bygging av veien videre vil ytterligere bidra til å bedre tilgjengelighet, den vil også gjøre det enklere å ta spaserturen "rundt neset".

4.3.7

Reglene for bygging i strandsonen er strengere rundt byer og tettsteder enn i områder med lite press på arealene.

I Alver er tidligere Lindås strandsone 2. I retningslinjene for strandsone 2 står det at dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Romarheimsneset ligger langt nord-øst i Alver kommune og kan betraktes som et mindre sentralt område med lite press på arealene. Området grenser til Modalen som er strandsone 3.

Bygda har de siste tiårene hatt en synkende befolkningsutvikling og bygdefolket kjemper for å opprettholde befolkning og aktivitet i bygda si. Det er motiverende for lokalbefolkningen at det kommer nye tiltak i området, noe som igjen kan bidra til å bedre befolkningsutviklingen.

4.3.8

I følge *Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 Planskildring punkt. 3.3.14* blir fastsetting av byggegrense mot sjø i reguleringsplaner blant annet gjennomført etter følgende prinsipp:

- *Eksisterende bygninger – byggegrensa er lagt i fasade mot sjø, slik at utviding/endring ikke kjem nærare sjø enn eksisterande bygg.*

Byggegrense mot sjø gjelder alle former for tiltak, inkludert bygging av vei. Samtidig får man, ved å lese kommuneplanen, en fornemmelse av at fastsettelse av byggegrense i stor grad handler oppføring av bygninger. Bygging av vei synes å være mindre omtalt. Bygninger vil i større grad enn vei kunne virke ruvende og sjenerende. Bygninger kan også redusere allmenhetens tilgang til sjø. Bygging av vei vil derimot kunne øke allmenhetens tilgang til sjø.

4.3.9

Omsøkt veistykke vil forbedre fremkomsten til rednings- og helsemannskap ved eventuell ulykke.

4.3.10

Fritidsboliger bør i større grad reguleres og tilrettelegges for personer med funksjonshemninger. Veitilkomst frem til fritidsboligen vil kunne gi personer med funksjonshemninger mulighet til å overdra eiendommen ved eventuelt salg i fremtiden.

6. KONKLUSJON:

Med bakgrunn i ovennevnte søkes det om dispensasjon fra:

1. Byggegrense mot sjø (for bygging av 21 meter tilkomst vei)

Med gitt begrunnelse, og ved å gjennomføre de planlagte avbøtende tiltakene, mener vi at det vil være fullt forsvarlig å realisere vei prosjektet uten at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Med innvilget dispensasjon vil prosjektet kunne realiseres på en trygg og god måte. Fordelene ved dispensasjon må dermed anses som betydelig større enn ulempene.

Vi imøteser et snarlig positivt vedtak.

Bergen 17.03.2022

Rune Martin Ryland
Georgenes Verft 17
5011 Bergen