



Arkitektkontoret 21 Elisabeth Rakner  
Leitet 1  
5018 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/865 - 22/48548

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
29.08.2022

Rammeløyve til riving og oppføring av fritidsbustad - gbnr 239/17  
Eknes ytre

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 709/22**

**Tiltakshavar:**

Jostein Jokiel

**Ansvarleg søkjar:**

Arkitektkontoret 21 Elisabeth Rakner

**Søknadstype:**

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### **VEDTAK**

Det vert gjeve dispensasjon frå §13 c) og arealføremål «Lager» i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av fritidsbustad og etablering av parkeringsareal. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan vedlagt søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før søknad om igangsetjing må følgjande tilhøve vere avklart og leggjast ved søknad:

1. Det må ligge føre signert kjøpskontrakt frå eigar for kjøp av parkeringsareal. Alternativt må det ligg føre ei avtale som syner ein varig rett for parkering tilknytt gbnr.239/17. Denne parkeringsretten må ikkje vere personleg, men

## **tilknytt eigedom.**

**Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

### **SAKSUTGREIING**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om riving av eksisterande fritidsbustad opplyst med bruksareal (BRA) på 74 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) på 51 m<sup>2</sup>, og oppføring av ny fritidsbustad med BRA opplyst til å vere ca. 74 m<sup>2</sup> og BYA ca. 51 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 80,95 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål S2 – bevaringsverdi, jf. føresegn 13 c) og arealføremål «Lagen» i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde (plan-id: 126302051996).

Det vert elles vist til søknad motteken 26.01.2022 og supplert 17.03.2022 og 29.04.2022.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 15.03.2022:

1. Det er kryssa av for anna privat vassforsyning, samt ingen toalettløysing. Søknad må supplerast med nærmare informasjon om tenkt løysing for vatn og avløp.
2. Det er skildra parkering på gbnr. 239/64. Søknad må supplerast med dokumentasjon på vegrett og parkeringsrett til eigedom.
3. Det går fram av søknad at avkøyringsløyve ligg føre. Ber om at søknad blir supplert med dette løyvet, ettersom endra bruk av eigedom vil krevje utvida bruk av avkøyrsløse til fylkesveg.
4. Fritidseigedom er ynskja oppført med ein avstand på om lag 2 meter frå eksisterande bygg. Utgangspunktet etter TEK17 §11-6 andre ledd er at det skal vere minimum 8 meter avstand mellom bygg.
5. Det må leverast nytt situasjonskart som syner ytre mål på tiltak samt avstandar til eksisterande bygg og nabogrenser.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 17.03.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Sakshandsamingsfrist har vore fryst grunna avklaring av tilhøve etter kulturminnelova. Fristen er 25.07.2022.

#### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eknes industri og kaiområde (plan-id: 126302051996) er definert som S2 - bevaringsverdi.

Tillat grad av utnyttning for eigedom går ikkje fram av reguleringsplan. Tillat grad av utnyttning for fritidsbustad i kommunedelplan for Lindås er 25% BYA og 150 m<sup>2</sup> BRA.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå frå arealføremål S2 – bevaringsverdi, jf. føresegn 13 c) i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde (plan-id: 126302051996), samt arealføremål «Lagen» for etablering av parkeringsplass.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### BYGG

Bygget er bevaringsverdig, men har en lang forfallshistorikk dokumentert tilbake til 1998.

Flere fremstøt har vært gjort av kulturinteresserte naboer fra 2003 uten gjennomføring. I mellomtiden har huset forfalt slik at påbud fra kommunen om sikring av eiendommen for tilgjengelighet ble pålagt i 2020, slik som eiendommen fremstår i dag.

I perioder har det også vært søkt kulturmidler i privat regi for ivaretagelse - uten effektivisering.

I mellomtiden er forfallet så stort at det regnes som urealistisk å reparere uten gjenskaping med nye materialer.

Vi har vært i kontakt med MUHO siv.ark Arild Sætre som vurderer bygget slik:

*Alle bygninger er mulig å redde, men å sette i stand/restaurere dette huset i tråd med antikvariske prinsipper for istandsetting vil bli svært omfattende og kostbart prosjekt. Det vil kanskje vere mulig å få litt støtte til noko av dette, men det vil i so fall berre dekke ein liten del av kostnaden.*

Undertegnede ønsker sammen med fester, Jostein Jokiel, å gjenoppbygge eiendommen for eget bruk som fritidsbolig. Vi ønsker å bidra til et godt kulturmiljø for Eknes kai. For at vi skal kunne gjennomføre vårt ønske er vi avhengig av å få rive eksisterende bygg for deretter å oppføre bygget identisk både i utseende og volumer med eksisterende fotavtrykk, gesimshøyder og mønehøyde.

Videre vil materialvalg og fargesetting gjenskapes.

### NY VEDLIKEHOLDSPLATTFORM

I front av huset mot sjø, mot sør vest, ønsker vi en plattform med ny utgang fra 1.etasje.

Med dagens fotavtrykk i grenselinjen er det ikke mulig å nå fasaden mot sør-vest for vedlikehold. Av praktiske grunner håper vi å få innvilget tillatelse til etablering av en slik plattform i dybde ca 1,4m.

Dispensasjon vi i så måte vil være avhengig av i denne § 13 håper vi kommunen vil kunne innvilge i forståelse av at fordelene vil være større enn ulempene for gjennomføring.

**Deres sak 227865 – 22720672**  
**DISP.PARKERING I LAGER/INDUSTRIREGULERT OMRÅDE**  
**FOR 239/25**

Tiltakshaver, Jostein Jokiel, har fått tilbud om å kjøpe parkeringsareal av Elin Gullbrandsøy på del av gnr 239/25.

Grunneier har allerede etablert arealet for parkeringsformål areal= ca 20m<sup>2</sup>.

Avgrensing går fra grensepunkt 36 og frem til forstøtningsmur slik parkeringsmåte er beregnet etter mål for lukeparkering dersom utvidelse av den kommunale veien vil skje slik kart viser. Kartet er tatt fra NHdigi.no.

Utkjørsel vil ha siktlinjer = 30 m i begge retninger og inn-/utkjørsel r = 4m.

Parkeringsareal tilfredsstillter Statens veileder for parkering.

Gangavstand fra parkering til omsøkt prosjekt <80m.

Utgangspunktet er at søknad om dispensasjon og eventuelt tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast jf. pbl.§21-3 og SAK10 §5-2(2).

Da parkeringsplassen allerede er etablert er berørte naboer godt kjent med bruken av arealet.

Vi håper å kunne fritas fra nabovarsel, i denne omgang, og at rammesøknad derfor ville kunne behandles.

Nabovarsel må likevel skje ved fradeling av gjeldende parkeringsareal og salg til Jostein Jokiel.

Håper på forståelse om at innvilging av rammetillatelse er avgjørende for at tiltakshaver ikke skal måtte gå til anskaffelse av parkeringsarealet og de kostnader det måtte medføre.

De samfunnsnyttige fordelene vil være større enn ulempene ved innvilging av disp.søknaden.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.04.2022:

## Uttale - Alver - 239/17 - Eknes ytre - fritidsbustad - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 11.03.2022. Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med BRA opplyst til 74 m<sup>2</sup> og BYA til 51 m<sup>2</sup>.

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eknes industri og kaiområde (plan-id: 126302051996) er definert som S2 – bevaringsverdig sjøhus/lagerbygg/naust/fritidshus. Reguleringsplan blir supplert av kommunedelplan for Lindås der reguleringsplan ikkje har eigne føresegn om tema.

Tiltak krev dispensasjon frå arealføremål satt i føresegn 13 bokstav c) i reguleringsplan. Det er òg søkt dispensasjon frå føresegn 2.6.3 i kommunedelplan for Lindås knytt til havstigningsnivå og stormflo.

### Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det ligg i dag ein gamal bygning her, med verneverdi. Vi forstår det slik at det er vurdert som for dyrt til å restaurere og at det er difor er søkt om å rive bygget og føre opp eit liknande bygg. Nytt bygg vil ikkje ha den same kulturminneverdien som det som vert rive. Det vert også gjort endingar på fasaden mot sjø ved at det vert sett inn ein terrassedør og bygget ein plattform langs sjøsida med 1,4 meter djupne.

Formålet i reguleringsplanen er bevaring av kulturmiljø. Vi kan ikkje sjå at riving og nybygg er i samsvar med formålet. Det er ikkje godt nok belyst i kva grad det nye bygge vil støtte opp om kulturmiljøet som skulle sikrast i reguleringsplanen. Det er sett byggegrense mot sjø i kommuneplanen for tidlegare Lindås kommune, som ser ut til å går utanfor tiltaket. I vurdering av byggegrensa mot sjø er bevaring av kulturmiljø eit viktig kriterium. Om nytt bygg ikkje styrkar kulturmiljøet, må ein også vurdere verknadane på verdiane i strandsona på nytt.

Vi viser også til at nye planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø, der det mellom anna står at fritidsbustader ikkje skal prioriterast i strandsona. Vi vurderer at tiltaket i vesentleg grad vil auke privatiseringa av området. Vi er særleg kritisk til platting og dør ut til platting, då dette vil auke privatiseringa i vesentleg grad.

Vurdering av kva tiltaket har å seie for kulturmiljøet er for dårleg opplyst i saka. Statsforvaltaren er ikkje mynde på kultur, men er mynde på strandsona der kulturmiljø også inngår. Vi vil i vidare vurdering av saka legge vekt på fagkunnig vurdering av omsøkt tiltak sin verknad for kulturmiljøet.

Slik vi ser saka no, vil vi rå ifrå dispensasjon til platting og dør ut til platting.

Statsforvaltaren ber om å få eventuell positivt vedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge  
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe  
seniorrådgjevar

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 16.06.2022 i form av kulturminnefagleg fråsegn etter uttale 06.04.2022 med førespurnad om synfaring. Her er kulturminnefagleg fråsegn:

### **Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå reguleringsplan - gnr 239 bnr 17 - Eknes ytre - Alver kommune**

Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, viser til tidlegare fråsegn datert 06.04.2022, samt synfaring på Ytre Eknes 4. mai i år. Ansvarleg søkar, tiltakshavar og Alver kommune var til stades på synfaringa.

#### **Saka gjeld**

Tiltaket gjeld riving av eksisterande bygg, og oppføring av eit identisk bygg same stad til bruk som fritidsbustad. I dispensasjonssøknaden er tiltaket formulert slik: «Vi ønsker å bidra til et godt kulturmiljø for Eknes kai. For at vi skal kunne gjennomføre vårt ønske er vi avhengig av å få rive eksisterende bygg for deretter å oppføre bygget identisk både i utseende og volumer med eksisterende fotavtrykk, gesimshøyder og mønehøyde. Videre vil materialvalg og fargesetting gjenskapes.» Det blir også søkt om løyve til å etablere det som blir nemnt som ei «vedlikeholdsplattform», eller brygge, i front av huset mot sjøen med ny utgang frå 1. etasje.

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eknes industri og kaiområde (plan-id: 126302051996) er definert som S2 – bevaringsverdig sjøhus/lagerbygg/naust/fritidshus.

#### **Kulturminnefagleg vurdering**

Noverande eigarar kjøpte bygget i 2021, og dei viser til at bygget har hatt ein lang historikk med forfall dokumentert tilbake til 1998. Alver kommune kom med påbod om sikring i 2020. Under synfaringa fekk vi med sjølvsyn sjå kor langt forfallet er kome, jamfør vedlagte foto. Grunna omsyn til tryggleiken kunne vi ikkje ta oss inn i bygget. Bygningsvernkonsulenten frå kulturverntenesta i Nordhordland (Museumssenteret i Hordaland, MUHO) var ikkje til stades på synfaringa, men har tidlegare vore involvert i saken. Vestland fylkeskommune har også hatt dialog med bygningsvernkonsulenten når det gjeld søknaden slik den no ligg føre.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet formulert i føresegn 13 bokstav c) i gjeldande reguleringsplan: «Eksisterande bygningar i området skal bevarast og det vert berre tillatt påbygg, ombygging og modernisering under føresetnad av at eksteriøret vert halde uendra eller vert ført tilbake til ein meir opprinneleg utsjånad. Takvinklar og materialvalg på tak og vegger og fargesetting skal være uendra.» Det blir i søknaden vist til at kulturverntenesta i Nordhordland påpeikar at det vil bli svært kostnadskrevjande å sette bygget i stand i tråd med antikvariske prinsipp.

Vestland fylkeskommune ser at forfallet er kome så langt at berre delar av materialet i noverande bygg kan gjenbrukast. Vi er likevel av den oppfatning at det vil vere positivt for det heilskaplege kulturmiljøet at eit identisk bygg blir oppført på staden. I nabobygget er det etablert bok-kafe, og ein tenker seg at ein også kan nytte omsøkte bygg i samband med slike aktivitetar som opnar opp for besøkande. Det står forøvrig følgjande om bygningsmassen i område S2 i reguleringsplanen i føresegn 13, bokstav b): «Bygningane kan brukast til sjøhus, meieri, mindre håndverksverksemd/lager, naust, fritidshus/bustad.» Det er på det reine at bygga i området har hatt variert bruk tidlegare.

Vi er negative til å etablere ei permanent plattform/brygge i front av huset ved sjøsida, då dette vil endre bygget sin karakter og kan skape uheldig presedens. Eit karakteristisk trekk ved mange naust og sjøhus er nettopp ein ubrutt vertikalitet i møtet med sjøen, der fasadeliv og grunnmur bokstaveleg talt stuper rett ned i vatnet. Slik også på Ytre Eknes. Vi meiner at det er viktig å verne om dette karakteristiske trekket.

Det å oppføre eit identisk bygg på staden, vil bli ei ressurskrevjande øving. Det er svært positivt at søkar er villig til å ta på seg denne oppgåva. Vi reknar med at den arkitektfaglege kompetansen som finst på eigarsida i prosjektet, vil kome til uttrykk i detaljane. For å oppnå eit tilnærma identisk uttrykk når det gjeld fasadar og bygningskropp, er vindauga si utforming (glas, omramming), taktekkingsmateriale (panner frå Hjelmås teglverk eller anna) og type kledning (ufalsa, høvla kledning) avgjerande for det endelege resultatet. Det er i dag ulik type kledning på bygget men ufalsa, høvla kledning blir tilrådd av bygningsvernkonsulenten. Dersom ein lukkast i å halde eksteriøret uendra – eller at ein fører dette tilbake til ein meir opprinneleg utsjånad – har ein fleksibilitet innomhus når det gjeld romprogram og løysingar. Jamfør føresegn 13 bokstav c) i gjeldande reguleringsplan som det er vist til over. Vi ber om at ein held fram med sin dialog med kulturverntenesta i Nordhordland i den vidare prosessen.

#### **Tilhøvet til marinarkeologiske kulturminne**

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum, som 04.04.2022 kom med følgjande tilbakemelding:

«Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Eknes ytre, gbnr 239/17 i Alver kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. (...) Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.(...)Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.»

#### **Konklusjon**

Vestland fylkeskommune er positive til at det blir oppført eit identisk bygg – eksteriørmessig – på Ytre Eknes. Vi er av den oppfatning at dette vil heve det heilskaplege kulturmiljøet på staden. Vi ber om at kulturverntenesta i Nordhordland blir kopla på i den vidare prosessen.

Fasade på tiltak vart noko revidert etter uttale frå Vestland fylkeskommune. Det vart henta inn ny uttale frå Vestland fylkeskommune i denne samanheng:

## Saka gjeld

Tiltaket gjeld riving av eksisterande bygg, og oppføring av eit identisk bygg same stad til bruk som fritidsbustad. Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde (plan-id: 126302051996) er definert som S2 - bevaringsverdig sjøhus/lagerbygg/naust/fritidshus.

Vestland fylkeskommune deltok i vår på synfaring på Ytre Eknes, og formulerte eit kulturminnefagleg fråsegn datert 16.06.22. Vi stilte oss positive til at det blei oppført eit identisk bygg - eksteriørmessig - fordi vi er av den oppfatning at dette vil heve det heilskaplege kulturmiljøet på staden. Vi var derimot negative til å etablere ei permanent plattform/brygge i front av huset ved sjøsida, då vi meiner at dette vil endre bygget sin karakter og kan skape uheldig presedens. Saka er no sendt på ny uttale grunna ei endring i fasade på bygg, der ein ynskjer å etablere ei sjøhus-dør.

## Kulturminnefagleg vurdering

I søknaden blir det framlagt historisk materiale som viser til at andre bygg i kulturmiljøet hadde same storleik på vindauge i sjøfasaden, som omsøkte, men at desse seinare blei endra til store «sjøhus-dører» mot sjøsida. Det blir i søknaden såleis argumentert for at presedens allereie er skapt, samt at *«arkitektur og brukbarhet vil stå i balanse og verne om det karakteristiske trekket.»* Det blir vidare presisert at tomta sin storleik ikkje gjer det mogleg med ein privat uteplass: *«Med ønsket løysning kan åpningen i front innfri privat uteomhussone uten å måtte bruke kommunal eiendom til formålet.»*

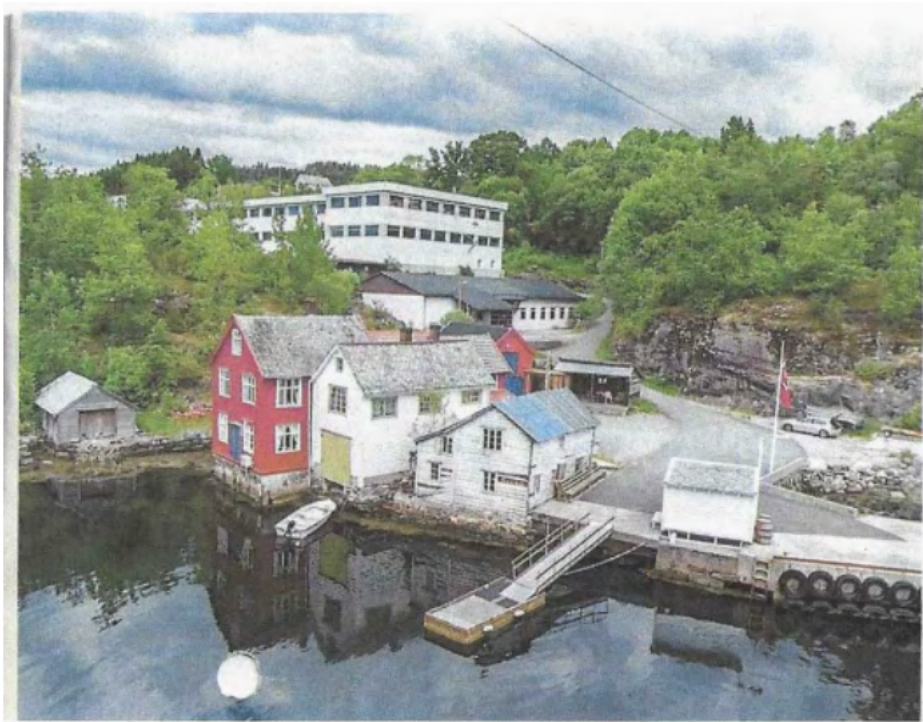
Omsøkte tiltak krev dispensasjon frå arealføremål i føresegn 13 c) i reguleringsplan: *«Eksisterande bygningar i området skal bevarast og det vert berre tillatt påbygg, ombygging og modernisering under føresetnad av at eksteriøret vert halde uendra eller vert ført tilbake til ein meir opprinneleg utsjånad. Takvinklar og materialvalg på tak og vegger og fargesetting skal være uendra.»*

Premissane i føresegnene er altså at eksteriøret ikkje skal endrast, eller at det skal førast tilbake til ein meir opphavleg utsjånad. Seksjon for kulturarv ser helst i utgangspunktet at krava i føresegnene blir møtt. Samtidig forstår vi at det er ynskjeleg å finne ei løysing der ein kan opne opp hovudrommet mot sjøsida, og på denne måten få utvida bruksfunksjonen med det som kan fungere som ei privat utomhus-sone. Vi ser også argumentet som går på at midtre bygg i rekka har erstatta vindauge i første etasje med sjøhusdører, og at dette bør kunne danne presedens for liknande løysing når det gjeld omsøkte bygg.

Gjenreising av eit identisk bygg vil revitalisere det tidlegare kulturmiljøet på staden, slik at heilskapen ikkje går tapt. Det er positivt at nokon vil ta på seg ein slik omfattande oppgåve. Bygget som blir reist vil i realiteten bli ein kopi av det gamle. Dei autentiske verdiane er tapt, med unntak av gjenbruk av noko materiale, fordi forfallet er kome såpass langt før ny eigar overtok. I samråd med Kulturverntenesta i Nordhordland har vi kome fram til at vi ikkje vil gå imot ei opning av hovudrommet mot sjøsida. Sjøhusdører vil ikkje arte seg som framandelement på staden, men vi er usikre på om den skisserte løysinga er den beste. Ei slik løysing vil føre til at rommet innanfor blir



mørklagt når dørene er igjen. Noko som truleg vil føre til at dørene er opne all den tid nokon er i bygget, uansett vær. Kan det til dømes vere ein ide å integrere vindauge i dørene, eller å integrere dørene i veggen med liggande kledning slik at dørene er minst mogleg synlege når dei er lukka? Eller kan ein finne andre løysingar? Dette må drøftast vidare, for å finne ei praktisk- estetisk løysing som støttar opp under kulturmiljøet og ikkje blir eit framandelement på staden.



*Dagens situasjon. Omsøkte bygg til høgre i rekka. Utklipp frå søknad.*



*Tidlegare fasaderekke. Teke frå maleri som heng på veggen i bokkafeen i nabobygget. Utklipp frå søknad.*

### **Konklusjon**

Vestland fylkeskommune er positive til oppføring av omsøkte bygg, då vi meiner at dette vil styrke og vere til det beste for det heilskaplege kulturmiljøet. Vi vil ikkje gå imot at ein opnar opp hovudrommet mot sjøsida, men ein må gå i dialog med Kulturverntenesta i Nordhordland for å finne ei praktisk-estetisk løysing som støttar opp under kulturmiljøet og ikkje blir eit framandelement på staden.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad. Parkering er vist på parkeringskart datert 09.07.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr.239 bnr.21 og gnr.239 bnr. 134 har i dokument datert 14.01.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå bnr.21 og 2 meter frå bnr.134.

Eigarar av gnr.239 bnr.10 har i dokument datert 22.12.2021 og 21.12.2021 samtykka til plassering 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

### **Vatn og avløp (VA)**

Det er opplyst at fritidsbustad ikkje skal ha innlagt vatn. Det vil bli installert elektrisk toalett.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Avkøyrsløse til offentlig veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

Det er vist til at tiltakshavar har fått tilbod om å kjøpe parkeringsareal på gbnr.239/25 på om lag 20 m<sup>2</sup>. Dette vert lagt til grunn for rammeløyve.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Vi har funnet frem historisk et materiale som viser at husene det henvises til i rekken opprinnelig hadde samme størrelse på vinduer i sjøfasade, som omsøkte, men disse ble senere endret til store karakteristiske «sjøhus-dører» mot sjøen og dermed er presedens allerede skapt. Arkitektur og brukbarhet vil stå i balanse og verne om det karakteristiske trekket.

For i orden skyld gjøres oppmerksom på at tomtens størrelse ikke avgir privat uteplass. Med ønsket løsning kan åpningen i front innfri privat uteomhussone uten å måtte bruke kommunal eiendom til formålet.

Videre.:

- 2. Det å oppføre eit identisk bygg på staden, vil bli ei ressurskrevjande øving. Det er svært positivt at søkar er villig til å ta på seg denne oppgåva. Vi reknar med at den arkitektfaglege kompetansen som finst på eigarsida i prosjektet, vil kome til uttrykk i detaljane. For å oppnå eit tilnærma identisk uttrykk når det gjeld fasadar og bygningskropp, er vindauga si utforming (glas, omramming), taktekkingsmateriale (panner frå Hjelmås teglverk eller anna) og type kledning (ufalsa, høvla kledning)avgjerande for det endelege resultatet. Det er i dag ulik type kledning på bygget men ufalsa, høvla kledning blir tilrådd av bygningsvernkonsulenten. Dersom ein lukkast i å halde eksteriøret uendra –eller at ein fører dette tilbake til ein meir opprinneleg utsjånad – har ein fleksibilitet innomhus når det gjeld romprogram og løysingar. Jamfør føresegn 13 bokstav c) i gjeldande reguleringsplan som det er vist til over. Vi ber om at ein held fram med sin dialog med kulturverntenesta i Nordhordland i den vidare prosessen.*

Vårt mål er å oppføre bygget så identisk til eksisterende, som mulig, og er takknemlig for tett oppfølging og samarbeid med kulturverntjenesten i Hordaland.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

### **VURDERING**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje

verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjonen kan medføre.

### **Dispensasjon frå §13 i reguleringsplan**

Omsynet bak §13 i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde er å verne eksisterande bygningar i området. Føresegna legg vekt på eksteriør og utvendig utsjånad på bygg.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at ny fritidsbustad skal utformast tilnærma identisk til eksisterande bygg.

Ut frå innsendt dokumentasjon, samt synfaring i sak, vurderer kommunen at eksisterande fritidsbustad er i svært dårleg stand. Det er på bakgrunn av dette vurdert vanskeleg å bevare eksisterande bygg i samsvar med §13 c) i reguleringsplan.

Kommunen vurderer det som positivt at det er ynskje om å reetablere nytt bygg her, ettersom det vil løfte inntrykket av området i sin heilskap. Det er vidare lagt avgjerande vekt på at ny fritidsbustad vil vere utforma med lik utsjånad som opphavleg fritidsbustad. Det er vidare presisert at materialval og fargesetting vil attskapast ved nybygg. Denne framgangsmåten for utføring av tiltak er i samsvar med føremålet bak §13 c) i reguleringsplan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå §13 c) i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde er oppfylt.

### **Dispensasjon frå arealføremål «lagen»**

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål «lagen» i samband med etablering av parkeringsareal til fritidsbustad.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltak vil ha negative konsekvensar sett mot arealføremålet. Arealet vil kunne sikre fritidsbustad parkeringsareal, som har vore noko utfordrande i dette området.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål «lagen» i reguleringsplan for Eknes industri og kaiområde er oppfylt.

## **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

## **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

## **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

## **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/865**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

**Vedlegg:**

Parkeringskart

LANG-FASADER

PLAN OG SNITT

GAVL-FASADER

D-1 Situasjonsskart 1\_500

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret 21 Elisabeth

Leitet 1

5018

BERGEN

Rakner

Jostein Jokiel

Langheiane 77

5914

ISDALSTØ