

Alver Kommune  
v/Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 FREKHAUG  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

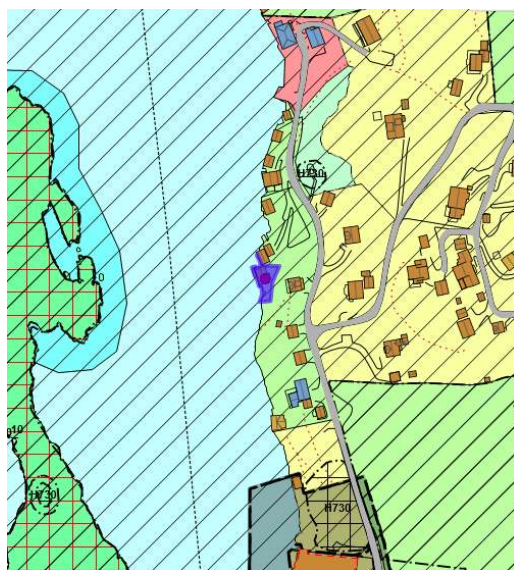
Bergen, 09.08.2022

## Følgeskriv - Søknad om rammetillatelse til tiltak for naust/hytte.

Gnr. 139, Bnr. 89, Kyrkjevegen 53, Tveiten Nedre. Tiltaket krever søknad, rammetillatelse, ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3 og dispensasjon, jf. pbl. § 19-1. Tiltaksklasse 1 for SØK.

## Beskrivelse av tiltak og forholdene rundt dette

Søknaden gjelder tomt med Gnr.139/Bnr.89. Det søkes om å få etablere brygge på nordsiden av eksisterende naust/hytte, ny båtheis til erstatning for eksisterende kran, en minimal utvidelse av eksisterende brygge på vestsiden av bygget og opparbeidelse av uteoppholdsareal på sydsiden av eiendommen. Dagens eiendom er lite egnet for barnefamilier da det er svært lite brukbart uteareal på eiendommen som kan sikres slik at barn kan ferdes tryggere. Utvidelsen av utearealet mot sør og mot øst kan sikres med enkle tiltak og rekkverk, slik at de yngste i familien kan ferdes tryggere på eiendommen. Den nye kaien vil kunne sikres ved at portene fra naustet er lukket igjen og en monterer en port fra kaien langs østfasaden og inn til ny kai, se illustrasjon tegn.1300.



Utsnitt av arealplankart

## Gjeldene bestemmer og retningslinjer:

Eiendommen er omfattet av Kommunedelplanens arealdel (KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031) hvor den er vist med Omsynssone: 570/bevaring kulturmiljø og med status: 5100/LNRF område og 6001/bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone. Det søkes om dispensasjon fra §2.6.1 og § 3.5 i KDP i eget vedlegg.

Formål i KDP er LNRF – område, LNRF Spredd. Tiltaket er i tråd med formålet i KDP.  
 Maksimal utnyttingsgrad: BYA skal ikke overstige 25%. Tillatt BRA er maks 150m<sup>2</sup> for fritidsboliger.  
 Naust skal ikke være med i beregning av BYA eller BRA.

Byggegrense/byggelinje: Byggegrensen går ved arealformålgrensen.  
 Det er i KDP §2.6.3 satt krav om at det ved prosjektering skal tas hensyn til havstigning og stormflo.  
 Bygning som ikke er sikret mot flom skal som hovedregel plasseres 2.5 m over 0-vannstand.

Avstand til kommunalt ledningsnett skal være 4 m.

#### **Søknadsprosess:**

Det ble avholdt Forhåndskonferanse med Alver kommune, 31.03.2022.

Nabovarsel: Naboer er blitt varslet i henhold til mottatt nabovarslingsliste fra Alver kommune.  
 Nabovarsler ble sendt ut torsdag, 11.07.2022.

Ved fristens utløp har det ikke kommet inn merknader til tiltaket.

Det er innhentet samtykke fra gnr.139/bnr.1, 8 om at det kan oppføres kai nærmere felles grense enn fastsatt i plan og bygningsloven. Minste avstand til grense er satt til 0 m.

#### **Arealer for tiltaket:**

Arealdisponering - For tomten er utnyttelse oppgitt til BYA maks 25% og BRA maks 150 m<sup>2</sup> for fritidsbolig: Tomtens areal er på 237 m<sup>2</sup>. BRA-areal for hyttedelen er på 65m<sup>2</sup>, naustet er på 64m<sup>2</sup>. Dette skal i iht planbestemmelsene ikke inkl. i utregning av BRA/BYA. BYA er lik 65m<sup>2</sup>.  
 Utregning %BYA:  $BYA/ Tomt \times 100 = \%BYA$ .

%BYA for eksisterende eiendom er på ca 27,5%. Eksisterende bebyggelse overstiger tillatt %BYA med ca 2,5% i forhold til planbestemmelsene. Dagens utnyttelse er minimalt høyere enn det som er satt som tak i KDP. Eksisterende BRA overskrider *ikke* maksimal utnyttelse da den er lavere enn 150m<sup>2</sup> BRA. Tilsvarende naustetomter i nærområde har en mye høyere BYA enn det som er tilfelle for denne eiendommen, i noen tilfeller opp mot 100%.

Ved å utvide kai-areal mot nord utvides BYA med ca 25,7m<sup>2</sup>. Dette medfører en økning av %BYA til ca 38,1%. Bestemmelsene er litt uklare på om en skal medta nytt kai-areal i BYA, da det i KDP er en bestemmelse som sier at naust ikke skal medtas i beregning av BYA eller BRA. Kaien er en forlengelse av naustet, og vi tolker bestemmelsen slik at kaien ikke skal medtas i beregning av BYA. BYA blir da uendret fra dagens situasjon. Dersom kommunen skulle være uenig i denne vurderingen søkes det subsidiært om dispensasjon fra overskridelsen av %BYA.

#### **Uteareal mot syd:**

Terrasser som har en høyde på inntil 1 m fra eksisterende terreng og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4 m kan oppføres uten at det kreves søknad om tiltak. Vi anser at utvidelsen mot sør ikke er et søknadspliktig tiltak. Den nye terrassen ligger tilnærmet på terreng, forbundet med bygget og stikker ikke lengre ut fra bygnings fasadeliv enn 4 m og avstand til nabogrense er mer enn 1 m. Tilhørende rekkverk kan være inntil 1,2 m, prosjektert rekkverk er ca 1 m. Utearealet er ikke overbygget. Med hensyn til eiendommens plassering har administrasjonen vurdert at tiltaket er søknadspliktig sammen med kai-utvidelsene.

#### **Fasadeendring:**

Eksisterende vindu i sørfasaden erstattes av dør ut til nytt uteareal. Dette tiltaket krever ikke søknad om tillatelse.

### Dispensasjonssøknader:

Dispensasjon fra § 2.6.1 og § 3.5 i KDP

§ 2.6.1 – Byggjeregrenser langs sjø og vassdrag

§ 3.5 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

#### § 2.6.1 – Byggjeregrenser langs sjø og vassdrag.

Hensynet bak byggjeregrensen mot sjø er i hovedsak å sikre at strandsonen ikke nedbygges.

I denne saken er det snakk om å oppføre en kai foran eksisterende naust, over dagens slipp, for å utbedre mulighetene for lagring av båter. I dag fortøyes eierens båt langs sørfasaden som vist på bilde under. Fortøyning av båt er komplisert i det smale sundet pga passerende fritidsbåter og Norleds sine passasjerbåter. Blir tiltaket godkjent vil en kunne fjerne dagens fortøyningsanretning.



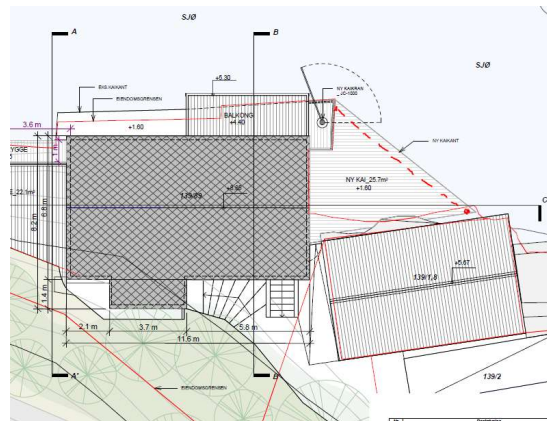
Illustrasjon av vestfasaden av eksisterende og ny situasjon.

Eiendommen hvor tiltaket omsøkes har en etablert slipp hvor den nye bryggen ønskes etablert. Det er en tydelig avgrensning av bryggearealet og tilgjengelige friområdene i sør og vest. Vi kan ikke se at tiltaket skal påvirke allmennhetens ferdselsmønster da arealet er privat. Det nye tiltaket vil også gi eier av nabonaustet (GNR.139/bnr.1, 8) mulighet til å vedlikeholde sin fasade mot sjøen. Det går tydelig fram av bildene at denne fasaden ikke har vært enkel å vedlikeholde, og det er innhentet samtykke for tiltak nærmere nabogrense enn 4 m fra denne naboen. Dersom det skulle være behov for andre som benytter sjøen til å komme til land i dette området vil tiltaket heller ikke være til hinder for dette. Kaien er planlagt over eksisterende slipp som allerede medfører begrensninger på bruk av dette arealet.

Tiltaket medfører ikke inngrep i sjø da bæringen forankres i svaberg og eksisterende betongkai, innenfor eiendommens tomtgrenser.

Situasjonsplanen viser hvordan konstruksjonen er tenkt løst. Et søylepunkt på svaberget ved naboen naust og en ståldrager fra dette punktet til et innfestningspunkt i eksisterende kai som ligger på østsiden av naustet (rød stiple linje). Ny båtcran monteres i samme eksisterende betongkai.

Slik tiltaket omsøkes, kan vi ikke se at det skal få nevneverdig innvirkning på allmennhetens ferdselsmuligheter, den opplevde landskapseffekten verken fra land eller sjø, eller den øvrige bruken av strandsonen. Både størrelsen og plasseringen gjør at både nær- og fjernvirkningen av tiltaket er helt minimale. Arealet foran naustet mot vest er allerede privatisert gjennom fortøyningsanretningen og slipp.



Vi mener følgelig at en dispensasjon fra byggjeregrense mot sjø *ikke* vil tilsidesette de bakenforliggende hensynene i vesentlig grad. Det første av to vilkår i pbl. § 19-2 er derfor innfridd.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er først og fremst at området kan benyttes til fritidsaktiviteter som er knyttet opp mot formålet som er hytte og naust-område. Videre er det en fordel at eiendommen får en forbedret mulighet til å beskytte båten ved at den kan heises opp på bryggen etter bruk, istedenfor å måtte fortøye den på utsiden av østfasaden, slik som er tilfelle i dag. Ved å fjerne dagens fortøyningsmetode vil forholdene for passerende båter bli betraktelig utbedret ved at fri passasje blir større utenfor naust/hytte og at risiko for skader på fortøyd båt som følge av store bølger blir betydelig redusert.

Det er fartsbegrensning i sundet, men pga at sundet er svært smalt utenfor eiendommen blir det mye bølger fra passerende båter. Tiltaket vil ikke begrense bruken av sjøen i dette område, men tiltaket vil tvert imot være en forbedring utfra dagens situasjon. Den nye kaien sammen med den minimale utvidelsen av kaien på øst siden av naustet vil utbedre tilgangen til uteareal og mulighet for å vedlike eiendommen mot sjøen.

Ulempene med dispensasjonen er at det oppføres et tiltak i strandsonen. Selv om tiltaket er lite så vil det være synlig fra sjøsiden. Vi vil likevel minne om at bryggen inngår i en sammenhengende bebyggelsesrekke av hytter/nøst, slik at tiltaket i seg selv ikke stikker seg spesielt tydelig ut. Vi anser i alle tilfeller denne ulempen for å være så liten at fordelene ved tiltaket er *klart* større. Det andre av to vilkår i pbl. er derfor også oppfylt.

Vi ber om at det innvilges dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

### **§ 3.5 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner.**

Det søkes om dispensasjon fra bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er i dag godkjent et bygg som inneholder naust/hytte i 2.etasjer. Det er ikke intern forbindelse mellom hytten og naustet. Eiendommen er plassert helt i sjøkanten med en betongkai langs østfasaden. Mot nord er det store porter inn til naustet og her er det etablert en slipp for å kunne dra inn båter for vinterlagring.

Omsøkte tiltak er en utvidelse av kaiområdet i forbindelse med naustet i 1.etasje, en mindre utvidelse av kaien på østsiden av bygget og opparbeidelse av et mindre uteareal på terreng med utgang fra 2.etasje mot sør.

Hensynet bak bestemmelsene er at det ikke skal gjennomføres tiltak som er til hinder for bruken av sjø og vassdrag og tilhørende strandsoner. Den nye kaien ligger over det området i sjø som allerede er opparbeidet med slipp for opptrekk av båt. Utvidelsen av kai-areal langs østfasaden er sammenfallende med balkongarealet i etasjen over. Opparbeidelse av utearealet mot sørfasaden, med utgang fra 2.etasje, er ikke i berøring med sjø eller vassdrag. Tiltaket ligger innenfor funksjonell strandsoner, men området som ligger mellom dette tiltaket og sjøen er allerede opparbeidet. Vi er av den oppfatning at de nye tiltakene ikke vil være til mer sjenanse for ferdsel i sjø eller strandsoner enn de allerede etablerte tiltakene. Det er fortsatt gode muligheter for å benytte områdene i nærområdet slik intensjonen i bestemmelsene er.

Slik tiltaket omsøkes, kan vi ikke se at det skal få nevneverdig innvirkning på allmennhetens ferdselsmuligheter, den opplevde landskapseffekten verken fra land eller sjø, eller den øvrige bruken av strandsonen. Både størrelse og plassering gjør at både nær- og fjernvirkningen av tiltaket er helt minimale.

Vi mener følgelig at en dispensasjon fra § 3.5 *ikke* vil tilsidesette de bakenforliggende hensynene i vesentlig grad. Det første av to vilkår i pbl. § 19-2 er derfor innfridd.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er først og fremst at området utenfor eiendommen kan benyttes til fritidsaktiviteter som er knyttet opp mot formålet på land som er hytte/naust. Tiltaket endrer i svært liten grad eiendommens eller strøkets karakter. Tiltaket medfører ikke økt trafikk eller økt belastning på infrastruktur.

Ulempene med dispensasjonen er at det etableres et tiltak i strandsonen. Selv om tiltaket er lite, er det synlig fra sjøsiden. Vi vil likevel minne om at tiltaket inngår i en sammenhengende bebyggelsesrekke av hytter/nøst, slik at tiltaket i seg selv ikke stikker seg spesielt tydelig ut. Tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering av sjøfronten da det allerede er privatisert gjennom eksisterende hytte/naust. Vi anser i alle tilfeller denne ulempen for å være så liten at fordelene for er *klart* større. Det andre av to vilkår i pbl. er derfor også oppfylt.

Vi kan ikke se at hensynene bak § 3.5 blir tilsidesatt. Det andre av pbl. § 19-2 sine vilkår er altså innfridd.

Som følge av viktigheten for brukerne av hytte/naust er pbl. § 19-2 også innfridd.

**Klima- og naturtilhøve:**

Det vil ved prosjektering av nye tiltak tas hensyn til havstigning og stormflo. Bygningen er over 2 etasjer og selve hytten er plassert i 2.etasje, over 2.5 m over 0-vannstand. Det er ingen intern forbindelse mellom hytten i 2.etasje og naustet. Dagens naust og kai er sikret slik at disse tåler en eventuell springflo. Det samme vil bli vektlagt for de nye tiltakene i den videre prosjektering.

**Bevaring av Kulturmiljø:**

Omsøkte tiltak vil være med å styrke kulturmiljøet ved at det vil være med å forenkle vedlikehold av eksisterende bygningsmasse, både egen eiendom og for naboeiendom, slik at kulturmiljøet blir vedlikeholdt og bevart.

Vi håper på en rask og positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen  
Forum Arkitekter AS



Anne Carlsen  
Partner, siv. ark. MNAL