

Alver kommune  
v/Plan og byggesak  
post@alver.kommune.no

Bergen 1. mars 2021

**Vedr.: Gnr 336 / Bnr 10  
Ådlandsvågen 14  
Saksnummer 20/18493 – 20/80146**

**Søknad om dispensasjon jf pbl § 19-1, byggegrense mot sjø i gjeldende kpa  
Søknad om dispensasjon jf pbl §19-1, tiltakets størrelse jf kpa pkt 1.6.14.**

Forum Arkitekter as er ansvarlig søker og arkitekt for nytt byggetiltak som nevnt over.  
Det er avholdt forhåndskonferanse i tiltaket. Det foreligger referat datert 17.12.2020.

På vegne av tiltakshaver vil vi med dette be kommunen om å ta stilling til våre dispensasjonssøknader før det utarbeides komplett søknad om tillatelse til tiltak jf pbl §20-3.

Våre søknader om dispensasjon er nabovarslet.

**Søknad om dispensasjon jf pbl § 19-1, krav til byggegrense mot sjø i gjeldende kpa**

Med dette søker vi om dispensasjon for tiltak i strid med byggegrense mot sjø i gjeldende kpa.

#### **Søknadens begrunnelse**

Eiendommen er bebygget med eksisterende fritidsbolig. Formålet med tiltaket er å utvide bruksarealet og oppgradere eksisterende fritidsbolig / hytte for å oppnå flere sengeplasser og en mer formålstjenlig planløsning.

I dag har hytten en hoveddel, et separat annekset og i tillegg et bad med utvendig tilkomst fra terrasse på bakken. Annekset er i dårlig stand og må oppgraderes. Hovedbygget bærer preg av ulike endringer gjennom mange år, og det er ønskelig med en mer helhetlig arkitektur. Som følge av sin værutsatte plassering langs kysten er det også ønskelig med en generell tekniske oppgradering.

I samråd med arkitekt har tiltakshaver 3 målsettinger med tiltaket.

- 1) Nye arealer skal plasseres tilbaketrasket i forhold til eksisterende byggeliv mot sjøen  
Eksisterende fritidsbolig / hytte ligger 8,5 m fra sjøen. Eksisterende annekset ligger 10,8m fra sjøen.  
Avstand fra nytt tilbygg til sjø blir 9,5 m.  
Etter eventuell endring vil eksisterende fritidsbolig / hytte fortsatt være nærmest mot sjø i tråd med dagens situasjon.
- 2) Den nye utformingen har 2 separate bygningsvolumer som henger sammen med et mellombygg i glass. Det er viktig at det totale bruksareal får en utforming som har en volumartikulering som bevisst innehar formater i tråd med småskala bebyggelse.  
Dersom samlet bruksareal i motsatt fall, utformes med enhetlige omkransende yttervegger, vil arealflaten assosieres med alminnelig villabebyggelse. Arkitektonisk utforming med bevisst volumartikulering skal bidra til at eiendommen også i fortsettelsen bærer preg av å være en fritidsbolig ved at arealene er delt opp i mindre volum og formater.

- 3) Byggehøyde, tak-utforming, materialbruk og farger skal sikre at bebyggelsen framstår som dempet i et skjørt og vakkert naturlandskap med svaberg, kystlinje, og vegetasjon.

Gjennom bevisst valg i forhold til arkitektur, skal oppgraderingen av eksisterende fritidseiendom sikre at tiltaket ikke kommer i strid med de formål som ligger bak fastsettelse av byggegrense for nye tiltak mot sjø. Tiltaket vil ikke hindre tilkomst til sjølinjen, snarere vil den nye løsningen gi tydeligere ferdselssoner rundt. Tiltakets utforming vil dempe byggets visuelle framtoning i forhold til eksisterende bygg og således sikre at de naturgitte rammer fortsatt skal prege stedets karakter.

2

#### **Søknad om dispensasjon for tiltakets størrelse jf kpa pkt 1.6.14**

Med dette søker vi om dispensasjon for tiltakets størrelse jf kpa pkt 1.6.14.

Eksisterende BRA fritidsbolig utgjør 72,0 m<sup>2</sup>

Eksisterende BRA naust utgjør 35,0m<sup>2</sup>

BRA fritidsbolig (oppvarmet areal) etter endring utgjør 102 m<sup>2</sup>

BRA fritidsbolig (vinterhageareal mellombygg) utgjør 56 m<sup>2</sup>

Sum BRA endret fritidsbolig utgjør 158 m<sup>2</sup>.

#### **Søknadens begrunnelse**

Arealet er utformet med 2 separate bygningsvolumer som henger sammen med et mellombygg i glass. Glassbygget kan åpnes med skyveglass og vil fungere som kommunikasjonsareal mellom rommene i fritidsboligen. Mellombygget/vinterhagen vil i tillegg fungere som skjermet og åpent hageareal i store deler av brukstiden. Formålet med arealbegrensningen i gjeldende plan, er å sikre at det visuelle uttrykket på bebyggelsen samsvarer med en fritidsbolig-karakter for å unngå at områder karakterisert av natur og kystmiljø, redefineres som villastrøk med store hus. Volumartikuleringen i dette tiltaket skal sikre at fritidsbebyggelsen har en skala og målestokk som ivaretar et formål som tilstreber et arkitektonisk uttrykk med begrenset skala, format og byggehøyde. Det fullisolerte bruksareal ligger innenfor de krav som stilles til maksimal utnyttelse BRA.

I området for øvrig har kommunen tidligere fattet opp til flere vedtak der det er gitt tillatelse til fritidsboliger som har større bruksareal enn rammene gitt i kpa pkt 1.6.14. Her kan vi blant annet vise til fylkesmannens vedtak i sak 10/11377. Vedtaket bygger på en argumentasjon der bebyggelsen på eiendommene 36/12, 36/60, 36/121 gir presedensvirkning for tillatelsen som også gis for 36/11. Til tross for ovennevnte vedtaksdato har tiltaket på eiendommen 336/10, fått en skånsom utforming med et helhetlig grep som på en god måte skal ivareta intensjonene om småskala bebyggelse innenfor området.

Med vennlig hilsen  
FORUM ARKITEKTER AS

Per Hammer  
Partner, siv ark MNAL

Vedlegg: Tegninger renoverert fritidsbolig  
Dokumentasjon vedrørende nabovarsling.