

Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes

Utfyllende opplysninger til søknad om legalisering av naust, gbnr. 417/57 Rossnes.

Tiltak: Legalisering naust

Byggested: Gbnr: 417/57

Tiltakshaver: Britt Elin Hjelleset

Referanse, vår, deres: 20/13040 – 20/68701

Legalisering av naust

Hjemmelshaver ønsker med dette å videreføre dialogen med kommunen angående legalisering av naustet som er oppført på

Punktvis oppfølging av kommunens mottakskontroll.

1. Plan-, snitt- og fasadetegninger som er målsatt. Gjerne med avvik mellom opprinnelig tillatelse og det som er bygget.
2. Målsatt situasjonskart som viser avstand til nabogrense, plassering av bygget, parkeringsplass m.m. Det kan med fordel legges inn avvik mellom opprinnelig tillatelse og det som er bygget.

3. Kommunen viser til at eiendommen er regulert til fritidseiendom etter dagens kommuneplan. Etter gjeldende kommuneplan på opprinnelig søknadstidspunkt var også parsellen underlagt arealformål for fritidsbolig, med godkjent tillatelse for å oppføre et naust. Det er uklart hva kommunen mener med at det omsøkte tiltaket deretter ikke følger kommuneplanens arealformål, for hva angår mulige tiltak. Det ble opprinnelig søkt om å etablere en rorbu, men ved realitetsbehandling ønsket kommunen selv at tiltaket skulle følge retningslinjer for et naust.

Denne søknaden tar stilling til opprinnelig godkjent tiltak, som er oppføring av et naust. Dersom kommunen ønsker å vurdere en realitetsbehandling av det omsøkte tiltaket på andre premisser, må det presiseres ovenfor tiltakshaver.

I kommunedelplanen for tidligere Radøy sier kommunen at «*Der tilhøva ligg til rette for det, kan det opnast for utviding/fortetting av eksisterande naustområde*». Det omsøkte tiltaket befinner seg i et eksisterende naustområde (se Figur 1) etter tidligere kommuneplan, som nå er regulert til «Fritidsbustad (BFR)». Det følger da av kommunens egen arealpolitikk, særlig med hensyn til miljømessige konsekvenser vedrørende eventuell riving av det oppførte naustet, at kommunen bør stille seg positiv til utbedringer for å legalisere tiltaket etter nåværende lovgiving og retningslinjene anført i KPA.

Det fremgår av KPA bestemmelser punkt 3.1.2 at «*med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom*». Det omsøkte tiltaket er rammet av en lang og komplisert saksbehandling før hjemmelsoverdragelsen til nåværende hjemmelshaver.

Det ønskes søkt dispensasjon fra arealformålet og kravene for «BFR», jf. kommuneplanen. Dispensasjonen søkes med hensikt om å legalisere det opprinnelige tiltaket, uten uforholdsmessige endringer på eksisterende bygningsmasse. Tiltakshaver er innforstått med kommunens vurdering av eksisterende naustområder og arealpolitiske retningslinjer, men ønsker igjen å presisere de miljømessige

konsekvensene som følger dersom kommunen ikke legaliserer tiltaket. Et tiltak i henhold til arealformålet vil være større i areal, samt kreve inngående terrenginngrep grunnet eiendommens arrondering og bratte terreng. Det bør foreligge en skjønnsmessig vurdering i forhold til omkringliggende tiltak før kommunen avviser kravet om legalisering av tiltaket.

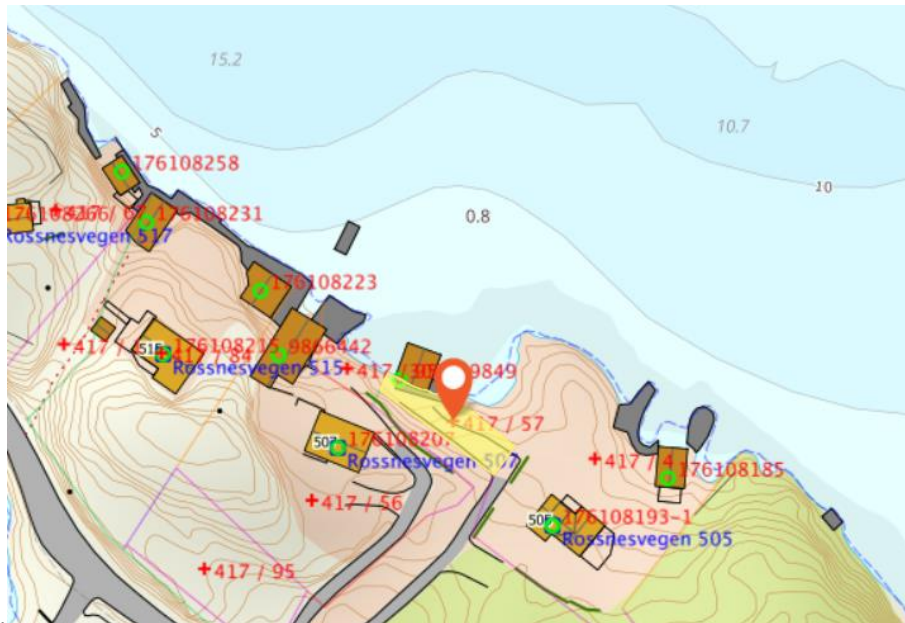
KPA stiller krav til maksimal %BYA for fritidsboliger på 25%, jf. punkt 3.1.2.

Dersom kommunen fastholder sin vurdering av at tiltaket ikke skal dispenserers etter arealbestemmelsene for naust, hhv. punkt 3.1.9 a), men heller følge bestemmelse 3.1.2 for fritidsbolig (BFR), gir et arealregnskap for tiltaket en effektiv BYA på 17,7 % ($43\text{kvm} / 242,8\text{ kvm} \times 100$). Tiltaket er etter søkers vurdering innenfor bestemmelsene anført i KPA for utnyttelsesgrad på fritidseiendom og slik tiltakshaver ser det, vil ikke dette forholdet kreve en dispensasjon. Dette er sådan underlagt kommunens vurdering om tiltaket skal søkes dispensert fra arealformålet BFR med nåværende rammer, eller om kommunen vil at tiltaket skal søkes dispensert etter de nøyaktige vilkår som fremgår av kommuneplanens arealdel bestemmelser, for arealformålet BFR.

Sistnevnte vil kreve rekonstruksjon av tiltaket og dispensasjon for andre forhold enn de som er omsøkt i denne saken og er derfor ikke ønskelig for hjemmelshaver.

Søker ønsker da kommunens vurdering av følgende:

- Bør det i saken søkes om dispensasjon etter retningslinjene for naust, eller søkes om bruksendring til rorbu?
- Hvordan stiller kommunen seg til tiltakets plassering, med utgangspunkt i positiv forhåndsuttalelse fra Bergen Havn?



Figur 1 viser 417/57 i nær tilknytning til eksisterende naust og rorbuer.

4. Alle direkte berørte parter skal varsles i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3.
5. Søker har forsøkt å få en redegjørelse fra kommunen angående de faktiske kravene i TEK17, § 7-2. Under befaring av tiltaket ble det dokumentert at naustet er bunnstøpt, med en høyde som sikrer alt treverk mot eventuell stormflo. Vedlagt ligger bilder fra befaring, klokken 11:00 24. desember 2020. Ved befaring var vannstanden på +67 cm (se Figur 2), som gir kommunen en referanse i forhold til hvor høyt en eventuell stormflo vil stige på fundamentet. Kartverket oppgir middel høyvannstand for Rossnes til + 136cm. Høyeste astronomiske tidevann for området er +180cm.

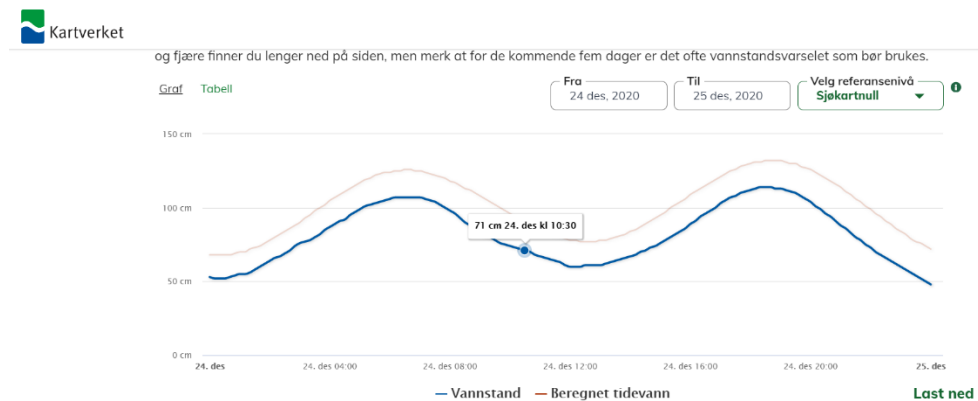
Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes



Figur 2 viser vannstand ved befaringstidspunkt, hentet fra Kartverket.

Under følger bilder tatt ved befaring av naustet:

Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes



Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes



Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes



Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes



Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes



Alver kommune

post@alver.kommune.no

Alver Rådhus, Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

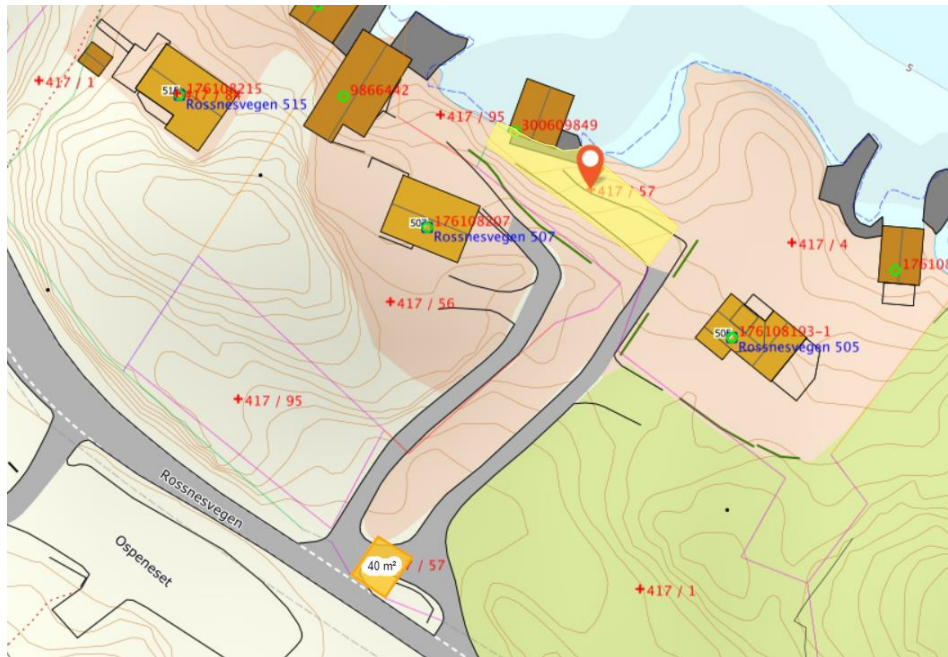
Britt-Elin Hjelleset

Kvernevikstemma 14, 5114 Tertnes





6. KPA angir retningslinjer om minimum 1 parkeringsplass og maksimalt 2 parkeringsplasser for fritidsboliger. «For fritidsbustad og naust med eige gards- og bruksnummer skal det etablerast parkering i samsvar med tabellen (Tabell 3, punkt 2.6.5 KPA) i gangavstand til eigedomen».



Figur 3

Eiendommen har en egen parsell ved hovedveien, som måler 40 kvm. Beliggenheten til denne parsellen antyder at den fradelt med hensikt om å fungere som parkeringsplass for nausttomten. Man finner i tillegg en tinglyst adkomstrett over eiendommen 4631-417/1. Denne dokumentasjonen skal oppfylle kommunens krav om parkeringsplass for fritidseiendom. En parkeringsplass skal være 2,5 meter x 5 meter.

1969/8897-1/51
21.11.1969

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:4631 GNR:417 BNR:58
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/8920-2/51
22.11.1969

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:4631 GNR:417 BNR:41
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/9280-3/51
05.12.1969

BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/9869-2/51
23.12.1969

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:4631 GNR:417 BNR:57
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/4812-2/51
24.06.1970

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:4631 GNR:417 BNR:62
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Figur 4