

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

Dato: 05.04.2021

Eiendom med gbnr 102/72 – Vabøvegen 203, Alver kommune

- 1. Søknad om dispensasjon fra Plan- og bygningslova: pbl§ 1-8**
- 2. Søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen Lindås 2019 - 2031**

Bakgrunn

Tiltakshaverne, Odd Helge Romarheim, Anja Weløy Romarheim, Asle Romarheim og Ragnhild Minde Romarheim, kjøpte sommeren 2020 eiendommen på Vabøvegen 203 i Alver kommune. På eiendommen er det oppført to bygninger, en fritidsbolig fra 1967 og et anneks fra 2005. Det er i tillegg egen brygge og tinglyst parkering og gangsti fra parkeringsplass til eiendommen. Eiendommen ligger usjenert til der avstand i luftlinje til nærmeste bolighus er ca. 130m og nærmeste fritidsbolig ca. 215m. Tilstandsrapporten fra selger konkluderte med at «Den har bra stand i forhold til byggeår» og det ble bare påpekt noen mindre vedlikeholdsbehov, bl.a. behov for utskiftning av noen vindu.

I forbindelse med klargjøring for skifte av vindu ble det derimot avdekket råteskader i vegg. Takstmann Terje Kleivdal ble kontaktet for å vurdere skadene og undersøke om det kunne være flere skjulte feil og mangler ved hytten. Kleivdal konkluderte med at hytten hadde store feil og skader i ytterveggene, feil oppbygging og dimensjonering av tak og feil konstruksjon og råteskader i gulvbjelker. Kopi av reklamasjonsrapport ettersendes om ønskelig. Feilene er så omfattende at det vil være lite hensiktsmessig å utbedre. Vi ønsker derfor å rive eksisterende bygningsmasser for deretter å kunne føre opp et nytt bygg i tråd med dagens tekniske krav (TEK17).

Dispensasjonssøknad 1.

Planlagt tiltak ligg innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Det søkes derfor om dispensasjon fra Plan- og bygningslova § 1-8 for rivning av både eksisterende fritidsbolig og anneks. Det søkes så om tillatelse til oppføring av en ny fritidsbolig, samt etablere tilhørende avløpsanlegg med utslipp til sjø.

Begrunnelse for dispensasjon

Siden den eksisterende hytten har så store skjulte konstruksjonsmessige feil og skader, mener vi det er mest hensiktsmessige å rive denne og bygge en ny fritidsbolig som er tilpasset dagens og fremtidens bruk. For at det samla totale bebygde arealet ikke skal bli vesentlig større enn dagens situasjon, så ønsker vi også å rive det eksisterende annekset. Dette vil gi en mer effektiv utnyttelse av bebygd areal, samt at det ut ifra et landskapsperspektiv vil være bedre med ett nytt bygg enn to. Det omsøkte tiltaket har gode visuelle kvaliteter og et vesentlig bedre arkitektonisk uttrykk enn dagens to bygg. Et nytt bygg vil også følge dagens forskrifter og krav til byggeskikk (TEK17), og derfor være mer robust og energieffektivt enn den opprinnelige hytten fra 1967. Dagens hytte står på ringmur på fjell, og annekset står på søyler. Det arealet som ikke blir omfavnet av den nye hytten vil derfor kunne tilbakeføres til opprinnelig landskap. Det vil bli søkt om nedsatt slamavskiller med utslipp til sjø når

dispensasjonssøknaden er innvilget. Installasjon av slamavskiller med tilhørende tømmeavtale vil være en vesentlig miljømessig forbedring fra dagens situasjon med snurredo.

Følgende hensyn er tatt for at den nye hytten skal gli godt inn i terrenget og bli mindre forstyrrede fra sjøsiden/strandsonen:

- Vi ønsker å trekke fotavtrykket til hytten 1,60m lengre fra sjøsiden (mot nordvest) sammenlignet med dagens bygg. (Tegn. nr. E-1).
- Vi har valgt en ny og moderne hytte slik at det visuelle inntrykket både fra sjøen og fra landsiden vil bli betraktelig bedre sammenlignet med dagens hytte.
- Antall gavlvegger på hytten reduseres fra dagen 3 til 2. Det vil ikke bli ruvende gavlvegg mot sjøsiden slik det er i dag (Bilde 1).
- Antall bygg på eiendommen reduseres fra to til ett. Dette vil også lette allmenn ferdsel over eiendommen.

Eiendommen er totalt 1 175,9m². Ny fritidsbolig vil utgjøre et samlet BYA på 122m² (10,4%) og BRA på 99m². Dette er ikke vesentlig større enn dagens bygg og godt innenfor de gjeldende krav satt til maksimal utnyttelsesgrad av eiendommen.

Vi mener at fordelene ved å rive de eksisterende byggene og bygge ny fritidsbolig med tilhørende slamavskiller vil være større enn ulempene, både for brukerne av eiendommen og for allmenheten. En tilbaketrekking av bygget vil øke avstand til sjølinjen og hverken føre til videre privatisering av strandsonen eller hindre allmenn ferdsel. Den er plassert og prosjekter slik at gode visuelle kvaliteter oppnås, samtidig som tiltaket er tilpasset terreng. Det er heller ingen gjenboere i og med at tomten ligger for seg selv på en odde. Avstand til nærmeste bolighus er ca. 130m og til nærmeste fritidsbolig ca.215m.

Dispensasjonssøknad 2.

Planlagt tiltak ligg i et område som er definert for LNF-spreidd. Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan under føresegn 3.4.7 for etablering av ny bustadeining.

Begrunnelse for dispensasjon

Eiendommen ligg i et område definert for LNF-spreidd i kommuneplanen. Den er matrikkelregistrert med fritidsbygg og har vært brukt til dette formålet siden 1967. Det er per i dag to bygninger på tomten, en fritidsbolig og et uthus/anneks, samt en egen brygge. Området er dermed allerede nedbygd med lovlige tiltak og det omsøkte tiltaket vil ikke føre til etablering av flere boenheter eller bruksendring til annet formål enn dagens situasjon.

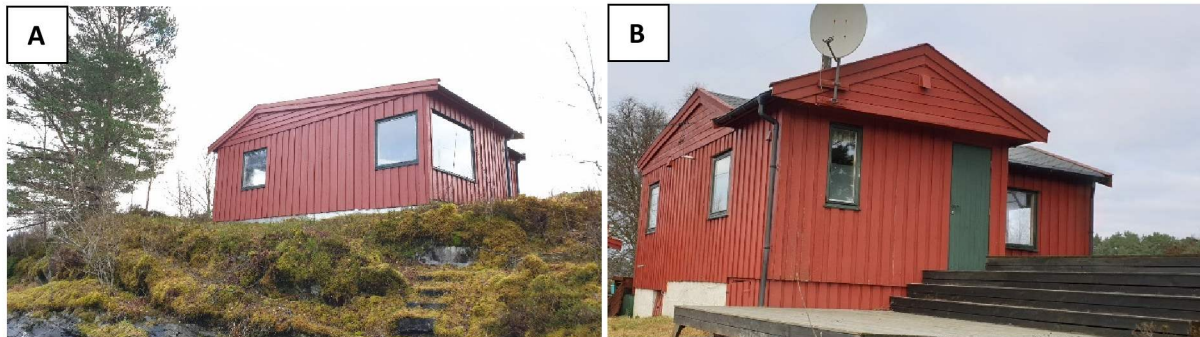
Vi mener derfor at tiltaket vil være innenfor arealformålet for eiendommen uten at det vil få samfunnsmessige ulemper.

Andre forhold

Ifølge www.artsdatabanken.no er følgende rødlistede arter observert: 2 vipper (*Vanellus vanellus*) på eiendommen i 2012 og 1 lomvi (*Uria aalge*) i vågen utenfor eiendommen i 2012. Vipene ble observert bak annekset mot pollen. Eiendommen har vært i vårt eie siden juli 2020 og vi har ikke observert eller blitt gjort kjent med at det er hekkende vipper på eiendommen i dag. Vi vil uansett være oppmerksomme på mulig forekomst av de nevnte artene og vise aktsomhet i hekkeperioden dersom det viser seg å være tilfelle. Plassering av ny hytte vil ikke ha noen negativ innvirkning på hekkende fugler i området.

BKK har gitt tilbakemelding på at planlagt tiltak ikke kommer i konflikt med lavspentlinjen som går over eiendommen.

Overvann fra tak vil bli samla opp og rensert før bruk. Overskudd av overvann vil bli ledet til grunn ut fra fritidsboligen.



Bilde 1. Eksisterende hytte sett fra sjøsiden (nordøst og nordvest; A) og fra tilkomst fra landsiden (sørvest og sørøst; B). Ved nybygg vil vi redusere antall gavlvegger fra 3 til 2, og det vil ikke lengre være gavlvegg som vender mot sjøsiden (nordøst). Plassering av eksisterende hytte ligger ca. 3,5m fra vannkanten. Ved nybygg ønsker vi å flytte hytten minst 1,6m lengre inn på land.

Vi imøteser et positivt og snarlig vedtak.

Leknes 05.04.2021

Odd Helge Romarheim
Naustdalslia 12
5915 Hjelmås

Anja Weløy Romarheim
Naustdalslia 12
5915 Hjelmås

Asle Romarheim
Fløsvikvegen 62
5915 Hjelmås

Ragnhild Minde Romarheim
Fløsvikvegen 62
5915 Hjelmås

Vedlegg B-1

Vedlegg:

- Vedlegg D-1 Situasjonsplan
- Vedlegg D-2 Snitt 1-1
- Vedlegg D-3 Snitt 2-2
- Vedlegg D-4 Snitt 3-3
- Vedlegg D-5 Snitt 4-4
- Vedlegg D-6 Illustrasjon kart
- Vedlegg E-1 plan 1
- Vedlegg E-2 Snitt A-A
- Vedlegg E-3 Fasade NordØst _ SørØst
- Vedlegg E-4 Fasade SørVest _ NordVest
- Vedlegg E-5 Illustrasjon 1
- Vedlegg E-6 Illustrasjon 2
- Vedlegg Q-1 Tinglyst adkomstrett og parkering