

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

Arkokoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkokoconsult.no
www.arkokoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
08.06.2021

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORBUD MOT TILTAK NÆRMERE ENN
100 METER FRA SJØ ETTER PBL § 1-8 PÅ GNR. 138, BNR. 9 I ALVER
KOMMUNE.**

Saksforhold

Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig på Gbnr 138/9, som er en fradelt tomt som ligger tilgrensende reguleringsplan. I forhold til planering og terrengtilpassing, så vil det bli skjæringer og i størst mulig grad brukes fyllinger ved planering av tomten. Det er vist MUA på 200 m². Eiendommen er ikke ferdig prosjektert enda, men det vil uansett være mulig å oppnå uteoppholdsareal for en boenhet, og det vil når dispensasjoner er avklart bli vurdert om det er andre løsninger som medfører at man vil klare MUA for to boenheter.

Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Eiendommen er uregulert. KDP for Knarvik-Alversund med Alverstraumen gjelder for eiendommen. Arealet er i KDP satt av til LNF-formål og det vil dermed være behov for dispensasjon fra arealformålet.

Tiltaket blir liggende ca 67,4 meter fra sjøen på det nærmeste og vi må derfor søke om dispensasjon fra forbud mot bygging nærmere strandsonene enn 100 meter jf Plan og bygningsloven § 1-8.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet med Norkart sin løsning via Altinn. Det er kommet inn en merknad fra nabo (se under). Nabovarslingsvedlegg C 1-3 er vedlagt.

Merknad fra Gbnr 138/21/0/6:

Dersom det blir gitt dispensasjon til bygging, vil dette sannsynligvis utløse mere privat bolig bygging nord for dette tiltaket.

Det er usikkerhet om vegen til området vil tåle ny anleggs trafikk samt at vegen videre fra Kyrkjevegen og videre opp prestbrekka er i god nok stand til økende trafikk.

Vår kommentar til merknaden:

Merknaden synes mest å være en bekymring for om eksisterende veitrase til tiltak vil tåle økt trafikk og anleggstrafikk. Tiltaket medfører en beskjeden økning i trafikk og det er tidligere funnet at kapasiteten er tilstrekkelig for større utbygging mot sjøen. Tomten er en resttomt

som er fradelt til boligformål, og den ligger tett opp til et regulert område. Det vil være få like tilfeller i forhold til det omsøkte tiltaket, og presedensvirkningen blir da beskjedent.

Når tomten er så godt tilrettelagt for en positiv fortetting, så bør det veie tyngre enn naboen sin bekymring for veikapasitet. Veimyndighet i kommunen vil dessuten få tilsendt søknad om ny avkjørsel når dispensasjon er gitt, og det vil da være naturlig at de vurderer kapasitet og eventuelle nødvendige oppgraderinger av veitrase for det nye tiltaket.

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Grunner for å gi dispensasjon

Av forarbeidene fremgår det at formålet med byggegrense / forbudet mot bygging i strandsonen, er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det å beskytte og bevare plante –og dyreliv, jfr. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Tiltaket skal oppføres bak en rekke med flere større boliger. Tiltaket vil dermed ikke føre til økt privatisering i strandsonen, siden det også ligger flere større boligbygg nærmere strandsonen enn det omsøkte tiltaket. Det må i forbindelse med planprosessen for dette området være vurdert at strandsonen ikke vil bli negativt påvirket av bygging nærmere enn 100 meter i dette området. Det er også gode muligheter for allmennheten å ha tilkomst til sjøen og benytte seg av friluftsliv og fiske uten å måtte gå via eiendommen. Boligen vil få god terrengtilpassing med gode materialvalg, og vil dermed ikke skape negative fjernvirkninger mot sjøen.

Tiltaket vil dermed ikke vesentlig tilsidesette formålet med loven.

Av fordeler vil vi framheve at tiltaket vi medføre at man får bygd ut en eiendom som allerede er fradelt, og som ligger tett opp mot en reguleringsplan med flere boliger. Man får da en positiv fortetting i et område som er tilrettelagt for det.

Området ligg vestvendt med svært gode solforhold og boligene vil få gode tur- og rekreasjonsmuligheter samt kort vei til sjø. I tillegg ligger området sentralt plassert i forhold til Knarvik og Bergen, med kort vei til barne- og ungdomsskole. Eiendommen er dermed godt egnet til boligbebyggelse. Eiendommen vil få gode bokvaliteter og vil bidra til at barnefamilier kan flytte til området.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelene må da sies å være klart større enn ulempene.

Konklusjonen er at det bør gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS