

SVEN GUNDERSEN

eiendomsutvikling og tilrettelegging av byggeprosjekter

POSTBOKS 6134 POSTTERMINAL 5892 BERGEN

TLF. 55 27 06 40 MOBIL 90 83 09 21

sven@sven-gundersen.no

Alver Kommune
Postboks 4

5906 Frekhaug

SØKNAD OM TILTAK OPPFØRING AV NYTT NØST GNR. 108 BNR. 592, 5955 LINDÅS TILTAKSHAVER SVEIN JOHNSEN

Vedlagt følger søknad om oppføring av nytt nøst på eiendommen gnr. 108, bnr. 592 i Alver kommune.

Nøstet er planlagt oppført i et område som i kommuneplanen er avsatt til bolig-formål.

Tiltaket som er et nøst er således avhengig av dispensasjon fra formålet bolig. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100 metersbeltet fra sjø.

Tiltaket er lokalisert innenfor et område hvor tomten er fradelt med formål nøst.

Dette forholdet og de stedlige realiteter bør danne et viktig grunnlag for behandling av denne aktuelle dispensasjon.

Nøstets utforming:

Statsforvalterens regionale retningslinjer for nøst er fulgt og nøstet er utformet i henhold til dem, både vedr bruksareal og mønehøyde.

Terrenginngrep som følge av tiltaket:

Nøstet er plassert på tomten på en måte som krever terrenginngrep.

Det søkes også om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet i strandsonen jf. plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd.

Rettslig grunnlag

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 må tiltaket oppfylle to vilkår for å innvilges dispensasjon. For det første må dispensasjonen ikke innebære at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, blir ”vesentlig tilsidesatt”, og for det andre må fordelene ved dispensasjon være ”klart større” enn ulempene ved å dispensere.

Ved vurderingen av disse vilkårene skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Dersom de nevnte vilkårene for å innvilge dispensasjon er innfridd, kan søknaden innvilges.

Dispensasjonsvurderingen

Hensynene bak bestemmelsene søknaden gjelder:

Det søkes nå også om dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser om formål boligbebyggelse, til formål nøst.

Det viser her til begrunnelsene beskrevet over.

Forbudet skal verne mot bruk, byggetiltak og terrenginngrep som forringer natur- og kulturmiljø, friluftsliv og allmennhetens interesser, herunder tilgjengeligheten til sjøen.

Allmennhetens interesser

Hvorvidt det omsøkte tiltaket griper inn i allmennhetens interesser, må vurderes i lys av og forhold til eksisterende situasjon. Alle bygg og anlegg på eiendommen er lovlig oppført, og eiendommen er i sin helhet avsatt til fritidsboligformål i gjeldende Kommuneplan.

Området/strandsonen rundt eiendommen, er således på lovlig vis, allerede privatisert og nedbygd. Bruken av eiendommen som fritidseiendom er og vil også i fremtiden være lovlig.

Både eksisterende fritidsbolig og det omsøkte tiltaket danner sammen med den øvrige bebyggelsen i området en naturlig helhet med hytte og nøst ved sjø. Eiendommen har med andre ord ingen "restverdi" som et allment tilgjengelig areal, og da kan hensynet til allmenheten heller ikke bli skadelidende ved gjennomføringen av det omsøkte tiltaket.

Utvidelsen og plasseringen av det omsøkte tiltaket vil heller ikke bidra til en annen bruk av eiendommen, hverken kvalitativt eller kvantitativt.

Natur- og kulturmiljø

Det omsøkte tiltaket vil ikke forringe natur- og kulturmiljøet i nærområdet.

Det omsøkte tiltaket er godt tilpasset eksisterende terreng og naturlandskapets beskaffenhet. De arkitektoniske grepene gir et godt samspill med tradisjonell byggeskikk for nøst. Materialvalgene, og mørke/klassiske farger, bidrar til å dempe uttrykket og påvirkningen på omgivelsene. På bakgrunn av stedets vegetasjon og topografi vil tiltaket tegne en minimal silhuett som er lite iøynefallende, og dette på tross av at tiltaket er et nybygg.

Basert på ovenstående må det, etter vårt syn, legges til grunn at hensynene bak bestemmelsene dispensasjonssøknaden gjelder ikke blir vesentlig tilsidesatt ved oppføringen av det omsøkte tiltaket.

Fordelene ved dispensasjon

Oppføring av nøst for oppbevaring av båt og sjøutstyr i tilknytting til bruk av fritidsboligen, er både naturlig og nødvendig i lys av dagens krav til sammenlignbare fritidsboliger,

Etter vårt syn må det også vektlegges at det omsøkte tiltaket er godt tilpasset terrenget og omgivelsene på eiendommen, har høye kvaliteter hva gjelder materialvalg og arkitektonisk utforming.

Oppsummering:

Vurderingen av fordelene ved tiltaket må ta utgangspunkt i og ses i forhold til vurderingen av ulempene, jf. ovenfor. Når hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra overhodet ikke blir berørt eller skadelidende ved tiltaket, vil også mindre fordeler medføre at fordelene (likevel) er klart større enn ulempene.

Nabovarsling:

Tiltaket er aktivt varslet til alle berørte naboeiendommer. Det er mottatt merknad fra en nabo. Merknadens innhold og argumenter går stort sett ut på en rekke privatrettslige forhold og påstand om innsyn og skyggevirkning av tiltaket. Det bemerkes her at et tiltak skal være til vesentlig sjenanse for at det skal være grunn for å ikke kunne iverksettes. Opphold ved naboens nøst, er ikke regulert som et privat uteoppholdsareal, og har derfor ingen slike funksjonskvaliteter. Vi ber derfor Kommunen om ikke å ta merknaden til følge.

Bergen, 10.01.2022

Sven Gundersen

Ansvarlig søker