

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frøkhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 27.01.2022

Søknad om dispensasjon i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen

- tiltak innenfor LNFR-område (KDP)**
- tiltak innenfor hensynssone H570_1 – Den indre farleia**
- byggeforbud i strandsone (Pbl § 1-8)**

Eiendom/planstatus

Eiendommen er uregulert, og kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019 – 2031) er derfor gjeldende for tiltaket. Av kommunedelplanen (KDP) fremgår det at eiendommen ligger i et LNFR-område med spredt boligbebyggelse. Området omfattes også av hensynssone for kulturmiljø og kulturminner (H570), her H570_1 – Den indre farleia. Eiendommen har et areal på 2143,5m², og ligger fint til i forhold til sjøen - med en strandlinje på ca.50m mot øst. Området er innenfor 100-meters beltet fra sjø, med en avstand fra strandsone til nærmeste fasade på eksisterende hus på rundt 40m.

Planlagt tiltak

Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3.etasje (+ lagring på loft), mens sokkeletasjen (registrert som næringslokale), ikke lenger er i bruk. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt (bolig). Bygningen er tilknyttet kommunalt vann og privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013).



Bilder av eksisterende bygg (hovedfasade - sett fra sør-vest)

Tiltakshaver/eier bor i Sandnes, og det oppleves tungvint å håndtere vedlikehold av bygning og eiendom med såpass stor reiseavstand. Dette er bakgrunnen for planlagt tiltak, der tomt og boliger ønskes istandsatt og forberedt for seksjonering og salg.

Næringslokalene i byggets 1.etasje, vurderes omgjort til boligformål med 2 nye leiligheter. Det er også ønskelig å etablere balkonger på den sør-vestre fasaden for eksisterende boliger i 2. -og 3.etasje. De to leilighetene i 2.etasje beholdes uendret (bortsett fra tiltak i

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

forbindelse med ny balkongløsning), mens planløsning for boligene i byggets 3. etasje er tenkt noe endret. Dette primært for å øke boligkvaliteten med åpne løsninger og bedre utnyttning av sjøutsikt. Totalt er det altså snakk om å legge til rette for 6 boenheter i eksisterende bygg.

I tillegg til nye boenheter og innvendig ombygging av 3. etasje, vil det bli gjennomført en generell oppgradering av byggets fasader. Denne delen av tiltaket omfatter nevnte balkonger mot sør-vest, samt tilleggsisolering av yttervegger inkl. «blending» av dagens murte sokkel-/1. etasje. Huset er gammelt, og det har et ønske fra eier å oppgradere fasadene på huset til et mer «tidsriktig» uttrykk – uten å endre for mye av byggets ytre form.



Planlagt ny hovedfasade (sør-vest) med trekledning og balkongløsning

Søknad om dispensasjon - generelt

Plan –og bygningsloven stiller to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søknad om dispensasjon – tiltak innenfor LNFR-område

LNFR-formålet markerer områder der hensyn til landbruks-, natur -og friluftsmål skal prioriteres fremfor byggeaktivitet og/eller terrenginngrep. I mange tilfeller omfatter LNFR-formålet områder med eksisterende bebyggelse, og det gis egne bestemmelser i planverket for å håndtere balansen mellom bebyggelse og kulturlandskap eller naturlig terreng og vegetasjon. I denne balansen ligger også et ansvar for å hindre stagnasjon, forfall og fraflytting fra eiendommer som allerede er bebygde, samt grunneieres rett til å utføre nødvendig vedlikehold og fornuftig forvaltning av eksisterende bygg og anlegg.

Omsøkt tiltak omfatter både oppgradering av eksisterende hus og etablering av to nye boliger. Oppgradering og istandsetting av bygget og eiendommen generelt, vurderer vi som positive tiltak. Det at bygningen settes i stand og forberedes for videre bruk i fremtiden, mener vi er miljømessig riktig og til beste for naboer og området generelt. Når det gjelder etablering av 2 nye boliger i bygningens 1. etasje, så er det lett å betrakte dette

kun som et grep for økt profit. Vi legger ikke skjul på at en viktig del av diskusjonen med tiltakshaver for denne delen av tiltaket, dreier seg om «kost-nytte», og at man selvsagt vil ha mest mulig igjen for sine investeringer. Samtidig er det viktig å huske på at næringslokalene har stått tomme i lengre tid, og at det uansett må gjøres bygningsmessige tiltak i denne etasjen for å få på plass en virksomhet som er interessert i å drive forretning på dette stedet. Med tanke på eksisterende boliger i etasjene over og i naboensene på eiendommene rundt, så mener vi at en bruksendring fra næring til boligformål er en bedre løsning i dette tilfellet. Tiltaket genererer ikke økt trafikk med 6 boliger i stedet for dagens situasjon med blandet formål for næring og bolig, og vi mener å vise at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å sikre et godt bomiljø med fint beliggende uteoppholdsareal med flott sjøutsikt og gode solforhold.

I sum mener vi at omsøkt tiltak vil virke positivt for området, og at det vil gi en miljømessig gevinst å satse på oppgradering og videre bruk av eksisterende bygningsmasse. Vi tror også det vil være fornuftig med en bruksendring fra nærings-til boligformål i byggets 1.etasje, da grunnlaget for næringsdrift i dette bygget er begrenset samtidig som tilstøtende eiendommer kun består av boliger.

Vi kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med intensjonene i LNF-formålet. Eiendommen er allerede utbygget, og etter vår mening vil planlagt tiltak føre til en oppgradering av området generelt sett – uten at det beslaglegges særlig mer tomteareal enn slik situasjonen er i dag. Dagens naturtomt mellom parkeringsplassen og strandsonen beholdes mer eller mindre uendret, og visuelt sett påvirker ikke tiltaket inntrykket man får av området sett fra sjøen.

På bakgrunn av dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon for tiltak i LNFR-området.

Søknad om dispensasjon – tiltak innenfor hensynssone H570_1 – Den indre farleia

Den indre farleia har opp gjennom århundrene vært en av de viktigste ferdselsårene på vestlandskysten. Her har robåter og andre småfartøy hatt sin daglige fart mellom nordhordlandsbygdene og Bergen. Farleia var på mange måter livsnerven til bygdene i gamle dager, med fast ruteforbindelse mellom bygd og by - liv og røre på kaien med landhandel, post og telegraf.

Mange av anløpsstedene og den tids viktige funksjons- og industribygg langs farleia, har dessverre gått tapt. Derfor er det spesielt viktig å ta vare på det som er igjen av denne viktige kulturarven i regionen vår. Vern av bygg og anlegg er bare en del av det som utgjør den indre farleia, og kulturlandskapet langs leia er vel så viktig å ta vare på for å kunne favne den historiske helheten.

KDP pkt.4.2.4 – Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570) / H570_1 – Den indre farleia:

«Kvalitetene i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet (...)».

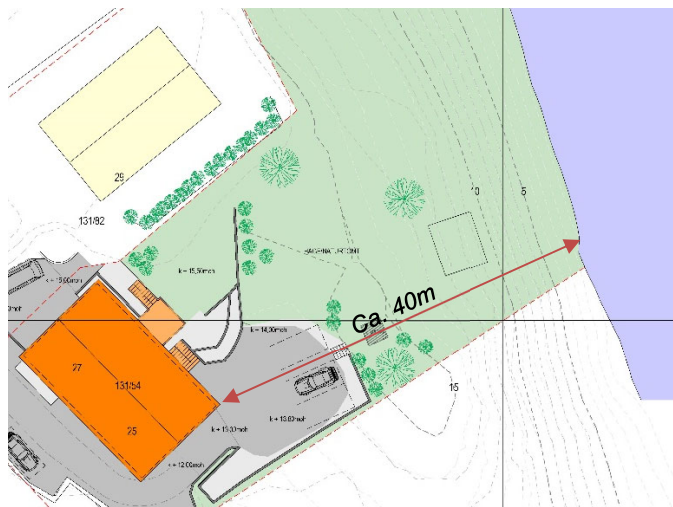
«I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng».

Søkers vurdering

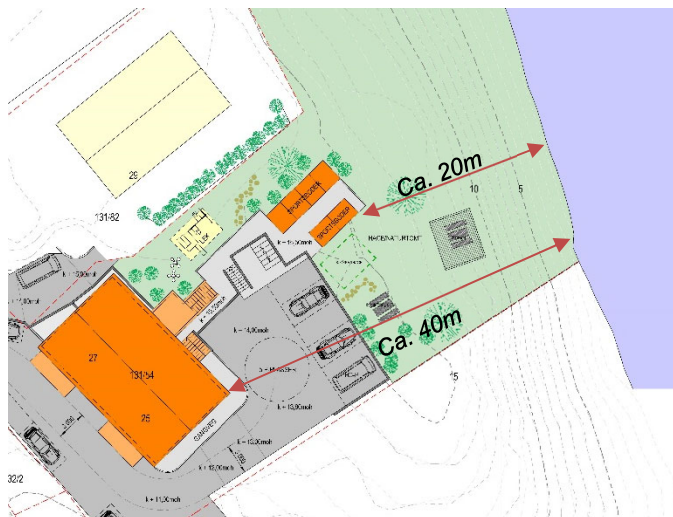
Omsøkt tiltak gjelder i hovedsak oppgradering og istandsetting av eksisterende bygg med

tilhørende uteområde. Det er kun uteoppholdsareal nærmest bygningens østfasade (mot sjøen) som endres mtp. terrengbehandling. Omfang av tiltaket i forbindelse med parkeringsplass og adkomstsituasjon til boligene, vil bli tilnærmet likt som det er i dag. Det er altså heller snakk om en oppgradering av utearealet enn opprettelse av nytt anlegg i større omfang. Den største endringen av uteområdet mot sjøen, er knyttet til etablering av sportsboder. Tanken er at sportsbodene skal inngå som en del av uteområdet for lagring av hageutstyr o.l. Bodene ligger langs eksisterende terrengstigning opp mot naboeiendommen i nord. Avstand mellom sjø og nærmeste bod er ca.20m. Parkeringsplassen på østsiden av huset ligger lavere -og bak kollen som skjærer området sett fra sjøen.

I forhold til KDP pkt.4.2.4, så vurderer vi tiltaket slik at det her hverken er snakk om større terrenginngrep eller bygning/anlegg som påvirker bruk av sjø/strandsone i fritids -og rekreasjonssammenheng. Tiltaket vil etter vår mening heller ikke ha negativ innvirkning på opplevelsen av landskapet eller visuelle kvaliteter sett fra sjøen, og vi mener derfor at tiltaket som helhet ikke er i konflikt med intensjonene bak hensynssonen for Den indre farleia.



Dagens situasjon



Ny situasjon

På bakgrunn av dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon for tiltak innenfor hensynssonen H570_1 – Den indre farleia.

Søknad om dispensasjon – byggeforbud i strandsone (Pbl § 1-8)

Pbl § 1-8. «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag»

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfestelova.

§ 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, rivning, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Lovverkets intensjon

Strandsonen er svært attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse, og arealene langs sjøen må generelt vernes mot utbyggingspress. Lovverket er det viktigste virkemiddelet vi har for å sikre at alle får god tilgang til strandsonen, og reglene for bygging i strandsonen er strengere rundt byer og tettsteder enn i områder med lite press på arealene. Frilufsloven sikrer ferdselsretten, mens arealbruken styres av plan- og bygningsloven.

I plan- og bygningsloven er strandsonen gitt en særlig beskyttelse gjennom en egen bestemmelse om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Byggeforbudet er imidlertid ikke absolutt og kan fravikes gjennom planer eller dispensasjoner. Det er kommunene som er gitt myndighet til å behandle disse sakene. I forvaltningen skal kommunene ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Forvaltningen skal også skje i samråd med berørte interesser og regionale og statlige myndigheter.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble revidert i mai 2021. De reviderte retningslinjene gir større muligheter for næringsutvikling og bosetting i spredtbygde strøk langs kysten, der dette ikke er i strid med andre viktige hensyn. Målet med revisjonen var å oppnå en mer differensiert forvaltning i spredt bebygde strøk, slik at det blir større lokal handlefrihet, samtidig som rekreasjonsmuligheter, naturverdier og vern av kulturlandskap ivaretas. I hele strandsonen skal det fortsatt tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Søkers vurdering av lovverket i forhold til omsøkt tiltak

Loven skal i korte trekk sikre allmenn ferdsel og hindre nedbygging av strandsonen. I dette ligger også ivaretagelse av naturmiljø og friluftsliv, kyst-/kulturmiljø og øvrige vernehensyn.

Til tross for at omsøkt tiltak ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø, så er det vår

vurdering at ingen av tiltakene som er planlagt på eksisterende bygningsmasse og eiendommen for øvrig, kommer i konflikt med allmenn ferdsel eller går på bekostning av områdets natur -og kulturmiljø. Eiendommen ligger heller ikke i et område vi mener er spesielt utsatt i forhold til nedbygging, eller der det er mangel på «fri» strandsoner.

Revidering av de statlige retningslinjene (2021) åpner for en differensiert forvaltning av strandsonen – nettopp fordi det er store forskjeller mellom situasjonen i f.eks. Oslofjorden/på Sørlandet der nedbygging og begrenset tilgang faktisk er et problem, og gjeldende situasjon i Alverstraumen. Uansett mener vi at omsøkt tiltak isolert sett ikke bidrar til ytterligere nedbygging av lokalområdet, da det her er snakk om opprusting/ombygging av eksisterende bygg med tilhørende uteområde.

Lovverket er viktig for å sikre at alle får tilgang til strandsonen i forhold til friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse, og vi er enige i at strandsonen er spesielt sårbar og må sikres i et nasjonalt regelverk. Statlige retningslinjer åpner for en mer lokal forvaltning av lovverket enn slik det var tidligere, og det er vår vurdering av Alverstraumen og strandsonen tilhørende den aktuelle eiendommen ikke berøres av omsøkt tiltak.

På bakgrunn av dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon vedr. byggeforbud i strandsoner (Pbl § 1-8).

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS