

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 VEGAR JOHNSEN

Vedlagt følger endring/supplering av 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, samt plankrav.

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 de aktuelle dispensasjoner.

Nøstets utforming:

Kommunedelplanens retningslinjer for nøst er nå fulgt, og nøstet er utformet i henhold til dem, både vedr bruksareal og mønehøyde. Nøstet er nå plassert i lengderetningen på tomten og langs sjøen. Dette gir et langt mindre inngrep i terrenget og gir adkomstmulighet fra skråningen bak og inn i nøstets loftsetasje.

Terrenginngrep som følge av tiltaket:

Nøstet er plassert på tomten på en måte som krever mindre terrenginngrep, og ikke utfylling i sjø.

Tiltakshaver er nå endret og er nå samme person som hjemmelshaver.

Som det fremgår av situasjonsplan er det avsatt plass på for parkering, samt anlagt sti og trapp som adkomst på eiendommen gnr 108 bnr 292, som også er eiet av tiltakshaver.

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 nedbyggt. Bruken av eiendommen som fritidseiendom er og vil også i fremtiden være lovlig.

Både eksisterende fritidsbolig/boliger og det omsøkte tiltaket danner sammen med den øvrige bebyggelsen i området en naturlig helhet med hytte, hus 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.

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.

Dispensasjon fra plankrav:

Det er ikke formålstjenlig med en plan i dette tilfellet. Det omsøkte tiltaket omfatter et Enkelt nøst. Overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder mv. blir ikke påvirket av tiltaket på en måte som ikke kan løses direkte i en byggesak. En plan vil dermed ikke gi et bedre beslutningsgrunnlag i dette konkrete tilfellet.

Fordeler ved å gi dispensasjon fra plankrav:

- Det er ikke ønskelig med frimerkeregulering av mindre nøstetomter.
- Tiltaket vil ikke danne mer trafikk ettersom tiltaket er knyttet til en eksisterende boenhet.
- Tiltaket er tilpasset strøkskarakter.

- Fordelen er at tiltakshaver kan få gjennomført sitt tiltak uten en kostbar og tidkrevende planprosess, som ikke vil tilføre noe mer til tiltaket eller omgivelsene, enn hva som kan løses direkte i en byggesak.

Tiltaket er nabovarslet på nytt til alle berørte naboer.

En oppstart av planprosess vil medføre nye

varsler, og framstå unødvendig ovenfor naboer.

Dispensasjon er gebyrbelagt og vi vurderer at en dispensasjon ikke vil skape presedens.

Ovenstående gjennomgang viser at vilkårene for at kommunen skal innvilge dispensasjon er innfridde, og ber om at dispensasjonen fra plankravet innvilges.

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 varslet på nytt til alle berørte naboeiendommer.

Bergen, 07.07.2022

Sven Gundersen

Ansvarlig søker