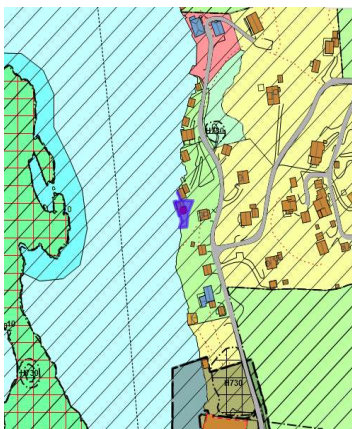


Følgeskriv – Nabovarsel for rammetillatelse til tiltak for naust/hytte.
Gnr. 139, Bnr. 89, Kyrkjevegen 53, Tveiten Nedre.

Beskrivelse av tiltak og forholdene rundt dette:

Søknaden gjelder tomt med Gnr.139/Bnr.89. Det søkes om å få etablere brygge på nordsiden av eksisterende naust/hytte, ny båtheis til erstatning for eksisterende kran, en minimal utvidelse av eksisterende brygge på vestsiden av bygget og opparbeidelse av uteoppholdsareal på sydsiden av eiendommen med utgang fra 2.etasje.



Utsnitt av arealplankart

Gjeldende bestemmelser og retningslinjer:

Eiendommen er omfattet av Kommunedelplanens arealdel (KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031) hvor den er vist med Omsynssone: 570/bevaring kulturmiljø og med status: 5100/LNRF område og 6001/bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone. Det søkes om dispensasjon fra §2.6.1 og § 3.5 i KDP i eget vedlegg.

Formål i KDP er LNRF – område, LNRF Spredd. Tiltaket er i tråd med formålet i KDP.

Maksimal utnyttingsgrad: BYA skal ikke overstige 25%. Tillatt BRA er maks 150m2 for fritidsboliger. Naust skal ikke være med i beregning av BYA eller BRA.

Byggegrense/byggelinje: Byggegrensen går ved arealformåls grensen.

Det er i KDP §2.6.3 satt krav om at det ved prosjektering skal tas hensyn til havstigning og stormflo. Bygning som ikke er sikret mot flom skal som hovedregel plasseres 2.5 m over 0-vannstand.

Det ble avholdt Forhåndskonferanse med Alver kommune, 31.03.2022.

Arealdisponering - For tomten er utnyttelse oppgitt til BYA maks 25% og BRA maks 150 m2 for fritidsbolig:

Tomtens areal: 237 m2

BRA-areal for hytte (naustareal på 64m2, skal ikke iht til planbestemmelsene inkl. i utregning av BRA/BYA. BYA/Tomt x 100=%BYA: 65 m2.

BYA for eksisterende eiendom: 27,5%

Eksisterende bebyggelse overstiger BYA med ca 2,5%. Dagens utnyttelse er minimalt høyere enn det som er satt som tak i KDP. Eksisterende BRA overskrider ikke maksimal utnyttelse da den er lavere enn 150m2 BRA.

Det nye tiltaket øker ikke utnyttelsesgraden for eiendommen..

Utvivelse av utearealet i syd er ikke et søknadspiktig tiltak. Terrassen ligger tilnærmet på terreng og avstand til nabogrense er mer enn 1 m. Mot nabonaust i nord, gnr.139/bnr.1,8 er det innhentet samtykke til tiltak nærmere enn 4 m.

Dispensasjonssøknader:

Dispensasjon fra § 2.6.1 og § 3.5 i KDP

§ 2.6.1 – Byggjeregrenser langs sjø og vassdrag

§ 3.5 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

§ 2.6.1 – Byggjeregrenser langs sjø og vassdrag.

Hensynet bak byggegrensen mot sjø er i hovedsak å sikre at strandsonen ikke nedbygges.

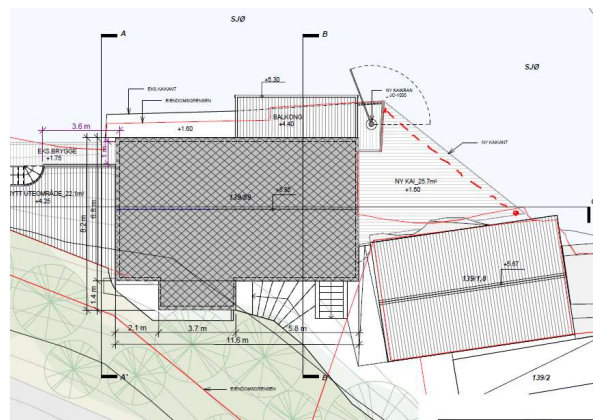
I denne saken er det snakk om å oppføre en brygge foran eksisterende naust, over dagens slipp, for å utbedre mulighetene for lagring av båter. I dag fortøyes eierens båt langs sørfasaden som vist på bilde under. Fortøyning av båt er komplisert i det smale sundet pga passerende fritidsbåter og Norleds sine passasjerbåter. Blir tiltaket godkjent vil en kunne fjerne dagens fortøyningsanretning.



Illustrasjon av vestfasaden av eksisterende og ny situasjon.

Eiendommen hvor tiltaket omsøkes har en etablert slipp hvor den nye bryggen ønskes etablert. Det er en tydelig avgrensning av bryggearealet og tilgjengelige frområdet i sør og vest. Vi kan ikke se at tiltaket skal påvirke allmennhetens ferdselsmønster da arealet er privat. Det nye tiltaket vil også gi eier av nabonaustet mulighet til å vedlikeholde sin fasade mot sjøen. Det går tydelig fram av bildene at denne fasaden ikke er lett å vedlikeholde og det er innhentet samtykke for tiltak nærmere nabogrense enn 4 m. Dersom det skulle være behov for andre som benytter sjøen å komme til land i dette området vil tiltaket heller ikke være til hinder for dette.

Tiltaket medfører ikke inngrep i sjø da bæring forankres i svaberg og eksisterende betongkai, innenfor eiendommens tomtegrenser. Situasjonsplanen viser hvordan konstruksjonen er tenkt løst. Et søylepunkt på svaberg og en ståldrager fra dette punktet til et innfestningspunkt i eksisterende kai som ligger på østsiden av naustet (rød stiplet linje). Ny båtcran monteres i samme eksisterende betongkai.



Slik tiltaket omsøkes, kan vi ikke se at det skal få nevneverdig innvirkning på allmennhetens ferdselsmuligheter, den opplevde landskapseffekten verken fra land eller sjø, eller den øvrige bruken av strandsonen. Både størrelsen og plasseringen gjør at både nær- og fjernvirkningen av tiltaket er helt minimale. Arealet foran naustet mot vest er allerede privatisert gjennom fortøyningsanretningen og slipp.

Vi mener følgelig at en dispensasjon fra byggegrense mot sjø *ikke* vil tilsidesette de bakenforliggende hensynene i vesentlig grad. Det første av to vilkår i pbl. § 19-2 er derfor innfridd.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er først og fremst at området kan benyttes til fritidsaktiviteter som er knyttet opp mot formålet som er hytteområde. Videre er det en fordel at eiendommen får en forbedret mulighet til å beskytte båten ved at den kan heises opp på bryggen etter bruk, istedenfor å måtte fortøye den på utsiden av østfasaden, slik som er tilfelle i dag. Ved å fjerne dagens fortøyningsmetode vil forholdene for passerende båter bli betraktelig utbedret ved at fri passasje blir større utenfor naust/hytte og at risiko for skader på fortøyd båt som følge av store bølger blir betydelig redusert. Det er fartsbegrensning i sundet, men pga at sundet er svært smalt utenfor eiendommen blir det mye bølger fra passerende båter. Tiltaket vil ikke begrense bruken av sjøen i dette område, men tiltaket vil tvert imot være en forbedring utfra dagens situasjon.

Ulempene med dispensasjonen er at det oppføres et tiltak i strandsonen. Selv om tiltaket er lite vil det være synlig fra sjøsiden. Vi vil likevel minne om at bryggen inngår i en sammenhengende bebyggelsesrekke av hytter/nøst, slik at tiltaket i seg selv ikke stikker seg spesielt tydelig ut. Vi anser i alle tilfeller denne ulempen for å være så liten at fordelene ved tiltaket er *klart* større. Det andre av to vilkår i pbl. er derfor også oppfylt.

Vi ber om at det innvilges dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

§ 3.5 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner.

Det søkes om dispensasjon fra bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er i dag godkjent et bygg som inneholder naust/hytte i 2.etasjer. Det er ikke intern forbindelse mellom hytten og naustet. Eiendommen er plassert helt i sjøkanten med en betongkai langs østfasaden. Mot nord er det store porter inn til naustet og her er det etablert en slipp for å kunne dra inn båter for vinterlagring.

Omsøkte tiltak er en utvidelse av bryggeområdet i forbindelse med naustet i 1.etasje, en mindre utvidelse av kaien på østsiden av bygget og opparbeidelse av et mindre uteareal med utgang fra 2.etasje.

Hensynet bak bestemmelsene er at det ikke skal gjennomføres tiltak som er til hinder for bruken av sjø og vassdrag og tilhørende strandsoner. Den nye bryggen ligger over det området i sjø som er opparbeidet med slipp for opptrekk av båt. Utvidelsen av kaiarealet langs østfasaden er sammenfallende med balkongarealet i etasjen over. Opparbeidelse av utearealet mot sørfasaden, med utgang fra 2.etasje, er ikke i berøring med sjø eller vassdrag. Tiltaket ligger innenfor funksjonell strandsoner, men området som ligger mellom dette tiltaket og sjøen er allerede opparbeidet. Vi er av den oppfatning at de nye tiltakene ikke vil være til mer sjenanse for ferdsel i sjø eller strandsoner enn de allerede etablerte tiltakene. Det er fortsatt gode muligheter for å benytte områdene i nærområdet slik intensjonen i bestemmelsene er.

Slik tiltaket omsøkes, kan vi ikke se at det skal få nevneverdig innvirkning på allmennhetens ferdselsmuligheter, den opplevde landskapseffekten verken fra land eller sjø, eller den øvrige bruken av strandsonen. Både størrelse og plassering gjør at både nær- og fjernvirkningen av tiltaket er helt minimale.

Vi mener følgelig at en dispensasjon fra § 3.5 *ikke* vil tilsidesette de bakenforliggende hensynene i vesentlig grad. Det første av to vilkår i pbl. § 19-2 er derfor innfridd.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er først og fremst at området utenfor eiendommen kan benyttes til fritidsaktiviteter som er knyttet opp mot formålet på land som er hytte/naust. Tiltaket endrer i svært liten grad eiendommens eller strøkets karakter. Tiltaket medfører ikke økt trafikk eller økt belastning på infrastruktur.

Ulempene med dispensasjonen er at det etableres et tiltak i strandsonen. Selv om tiltaket er lite og unnselig, er det synlig fra sjøsiden. Vi vil likevel minne om at tiltaket inngår i en sammenhengende bebyggelsesrekke av hytter/nøst, slik at tiltaket i seg selv ikke stikker seg spesielt tydelig ut. Tiltaket medfører ikke ytterligere privatisering

av sjøfronten da det allerede er privatisert gjennom eksisterende hytte/naust. Vi anser i alle tilfeller denne ulempen for å være så liten at fordelene for er *klart* større. Det andre av to vilkår i pbl. er derfor også oppfylt.

Vi kan ikke se at hensynene bak § 3.5 blir tilsidesatt. Det andre av pbl. § 19-2 sine vilkår er altså innfridd. Som følge av viktigheten for brukerne av hytte/naust er pbl. § 19-2 også innfridd.

Med vennlig hilsen
Forum Arkitekter AS



Anne Carlsen
Partner siv. ark. MNAL