



5911 ALVERSUND

[post@alverhotel.no](mailto:post@alverhotel.no)



Øvre Blekevei 20,  
5003 BERGEN

[brev.cardo@gmail.com](mailto:brev.cardo@gmail.com)

+47 909 45 028

SØKNAD OM DISPENSAJON FOR FRITTSTÅENDE BYGG PÅ GÅRD 137/BRUK 129, ALVER HOTELL

Alver Hotel har fått lovlighetskontroll på frittstående bygg, godkjent tidligere som midlertidig bygg. Alver hotell har engasjert Cardo 8614 AS for å få søkt tiltaket inn igjen. Cardo 8614 AS kjenner saken fra tidligere søknad om dispensasjon/midlertidig dispensasjon.

Som bakgrunn for midlertidig dispensasjon lå det at Alver Hotel skulle starte og føre fram regulering for området. Vi påbegynte regulering med oppstart for dem.

Noe uenighet med nabo om hva som skulle inngå i regulering gjorde at den kom litt på vent. Parallelt med det er hotellets økonomi i rammet av tre påfølgende store økonomiske nedturer:

1. Krisen i oljebransjen som reduserte belegg og priser drastisk
2. Korona epidemien.
3. Strømkrisen, egne kostnader og kunders økonomi.

Alver Hotel har av denne årsak ikke hatt økonomiske ressurser og ledelses ressurser til å slutføre den oppstartete reguleringsplanen.

Samtidig har de vært helt avhengig av de inntektene en har kunnet få ved perioder med godt belegg, herunder det omtalte frittstående bygget.

Nå er midlertidigheten løpt ut og bygget må om det skal stå og brukes godkjennes igjen ved søknad.

Cardo 8614 AS har ved dette brev ferdigstilt dispensasjonssøknad. Vi ber om at den behandles først da byggesøknad uansett ikke kan innvilges uten at det gis dispensasjon.

Både tiltaket og dispensasjon er nabovarslet, og det var ingen merknader fra naboer. Se nabovarsel, **vedlegg 1** og kvitteringsliste, **vedlegg 2**

Det søkes om dispensasjon fra plankrav i overordnet plan søknaden gjelder det bygg som tidligere er godkjent midlertidig og som står på eiendommen.

Bygget har en BYA på 320 m2 eksklusiv parkering. Det er med andre ord på størrelse med en stor enebolig eller en tomannsbolig. Det inneholder 6 suiter/appartementshotell rom.

Største høyde fra nedre terreng og til møne er på 11,2 meter.

Se vedlagtesøknad, tegninger og situasjonsplan fra søknad da det ble omsøkt og satt opp, også gjengitt i nabovarsel. **Vedlegg 3**

#### MULIGHET FOR Å GI DISPENSASJON

Det fantes årsaker til å gi dispensasjon ved tidligere behandling, så dispensasjon er ikke utelukket da det også tidligere var plankrav.

Tiltaket er i tråd med hovedformål i gjeldende overordnet plan – næringsbygninger.

Det bli søkt om dispensasjon, i hovedsak fra krav om reguleringsplan i plan KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019-31, vedtatt 15. Oktober 2019. Plankravet er i paragraf 2.2 i denne. Det søkes også om eventuell dispensasjon på grunn av omsynssoner som H710\_13 Landbruk.

Bygget er et relativt sett mindre tilbygg inne på en hotelltomt, og ved enden av en blindvei. Det ligger lavt i terrenget og sperrer ikke for andre formål eller hensyn.

Alver hotell har til hensikt å regulere hele eiendommen straks det er en økonomisk normal driftssituasjon som gir overskudd til utvikling av hotellet. Som viktig hotellbedrift i Alver er det heller ikke noe som tilsier at dette ikke er et prioritert formål på eiendommen.

Til tross for at tiltaket burde vært i en reguleringsplan ideelt sett, ser det etter vårt skjønn ut til at en ikke setter hensynet til overordnet plan vesentlig til side.

Det er et krav om en vesentlig fordelsovervekt for dispensasjon.

Ulemper synes å kunne være:

- Respekt for plankravet – saken er liten på nevnte eiendom i forhold til at det er store hotellbygg, og en ser ingen klar presedens. Ikke vesentlig tilsidesettelse etter vårt skjønn.
- Trafikk – tiltakshaver utbedret punkter for trafiksikkerhet da tiltaket kom, og samlet atkomst og forhold for myke trafikanter er bedre enn da bygget ble satt opp. Tiltaket øker dimensjonerende time bare marginalt, med ca. 2.1 bilbevegelse i største time.
- Økt bruk av området, det er på en hotelleiendom med tung hotellbruk fra før og er bare marginalt endrende på bruk av området.

Fordeler synes å kunne være (i hovedsak samfunnets fordeler skal telle)

- For hotellet er det et vesentlig økonomisk pluss å ha rom av denne standarden i vanskelige tider. Hotellet må kunne levere på samlet spekk fra krevende bransjer som petroleumsbransjen, og disse rommene komplementerer hotellet for øvrig og gjør det konkurransedyktig
- I henhold til kulepunktet over leveres det et konkurransedyktig hotell i den sentrale sonen i Alver Kommune fra Frekhaug, via Knarvik til Alversund. Det å ha et sentralt hotell med full spredning i romstørrelser etc. er svært viktig for kommunens samlede tilbud og konkurransekraft.

- Det vil privatøkonomisk for hotellet være svært vanskelig å fjerne dette under den rådende strømpriskrisen for dette hotellet og hele norsk hotellbransje. Sentrale hotell i distriktskommuner legges nå ned jevnlig under det press en er utsatt for.
- Ressursmessig er det økt fokus på sirkulærøkonomi og gjenbruk. Disse rommene er gjenbruk av boligbrakker. De har en positiv gjenbruksøkonomi. Å fjerne dem, for kanskje å kasseres er helt feil i forhold til bærekraft og sirkulær økonomi. Det synes rart å skulle rive noe og opptre miljøstridig ut fra plan prinsipper.
- Samfunnsmessig er Alver Hotell sin økonomi en faktor for hele kommunen. Det er kommunens sentrumshotell, og skulle det få problemer og falle bort, så faller også en hjørnestein i å være et fullverdig kommunesenter bort. Det er ingenting som tyder på at Alver Kommune på svært mange år vil få et sentralt hotell igjen om Alver Hotel skulle få enda forverret økonomi. Slik situasjonen er med strømpriser etter to andre kriser, skal en ikke undervurdere at hvert enkelt negativt element kan være med å gjøre børen for tung.

**Vi søker herved om dispensasjon fra overordnet plan for nevnte tiltak.**

**Vi ber om oppsettende virkning for tvangsmulkt etter lovlighetskontroll til søknaden er behandlet.**

**Vi har sett på opprinnelig byggesak og klargjør ny søknad. Her vil vi anmode om et møte med kommunen om de to veiene en kan gå: helt ny søknad med alle fag, eller en søknad basert på det som står der, med tilstrekkelig uavhengig kontroll. Det siste hadde vært hensiktsmessig fra vår side.**

**Vi anmoder om møte, gjerne med byggesak og ulovlighetsoppfølgings avdelingen samlet**

Bergen 5/2-2023

Etter fullmakt fra Alver Hotell

Cardo 8614 AS



Trond Tystad

Daglig leder