

## Søknad om dispensasjon Marøyvegen 321, Gnr. 423, Bnr. 77.

Søknad om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for følgende formål:  
byggegrense mot sjø i §4.12.2

Hjemmelshaver og tiltakshaver er Rune Flokenes og Eli Hundvin.  
Ansvarlig søker: Olafia Zoega, Kaleidoscope Nordic AS

### Gjeldende planer:

Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019

PlanID 12602013000200

5210 Spreidde bustader



### Dispensasjon fra gjeldende /kommunedelplan for følgende formål: byggegrense mot sjø i §4.12.2



Det søkes om tillatelse til å oppføre et nytt tilbygg og oppgradere uteområdene knyttet til den eksisterende eneboligen, med bakgrunn i ønsket om å bruke den nåværende fritidsbolig som permanent bolig. Målet er å få en mer funksjonell og tilgjengelig bolig, uten å gjøre store endringer på det eksisterende huset og la den gamle lemstoven bli så lite berørt i fasaden som mulig.

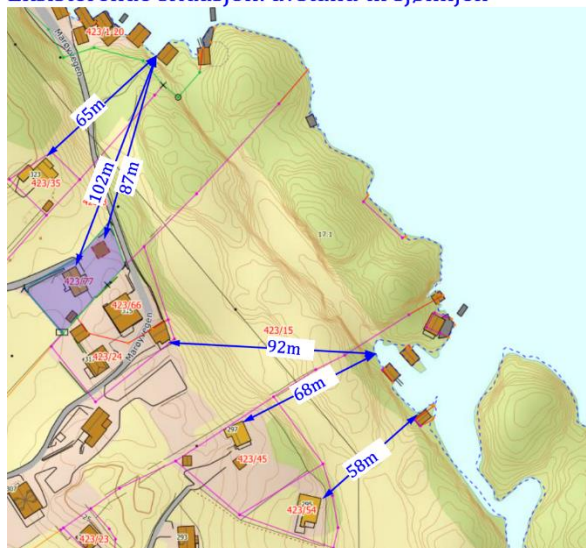
Tiltakshaver har behov for et moderne kjøkken, stue og et nytt soverom. Det omsøkte tiltaket vil skape en bedre forbindelse mellom garasjen, uteområdene og den eksisterende boligen, og det dannes et sammenhengende plan mellom den nye og den gamle delen. Tiltaket vil bidra til å oppgradere boforholdene, slik at de bedre samsvarer med familiens behov og mer moderne boligstandard.

### Begrunnelse:

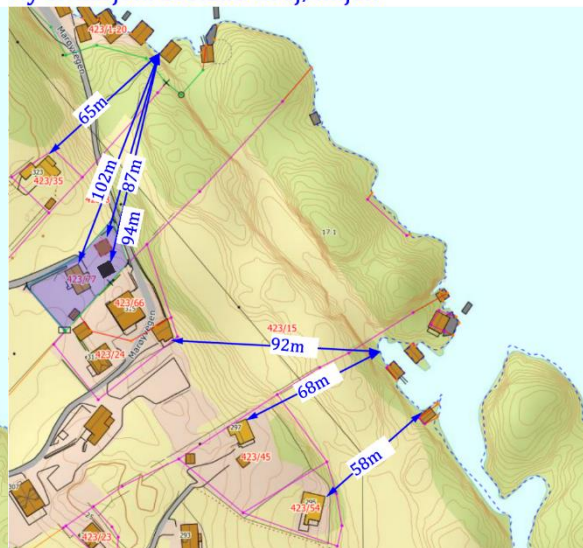
Dispensasjoner fra byggegrense mot sjø må hjemles i Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs sjø omhandler planlagt etablering av et tilbygg knyttet til den eksisterende fritidsboligen. Det planlagte tiltaket ligger i et etablert boligområde som også inkluderer et naustområde nede langs sjølinjen. Vi vurderer det slik at det planlagte tiltaket harmonerer godt med nabolaget og boligbebyggelsen rundt det. Siden eiendommen ligger høyt i terrenget, vil tiltaket ikke ha noen synlige innvirkninger på fasaden på naustmiljøet langs sjøen.

Eksisterende situasjon: avstand til sjølinjen

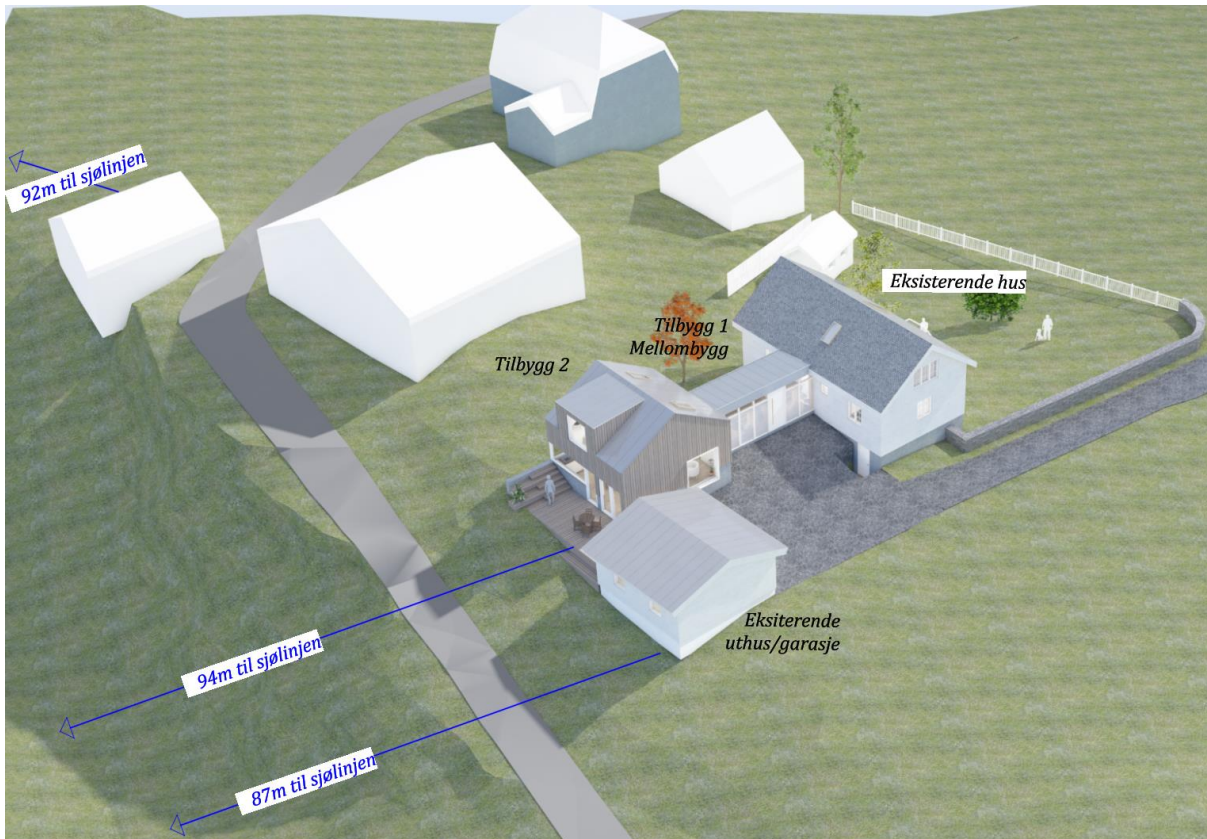


Ny situasjon: avstand til sjølinjen



Eksisterende hus er så vidt lokalisert innenfor byggegrense langs sjø (102m avstand) og som opplyst i de bildene ovenfor finnes det i dag flere bygg i nærmeste område som er nærmere sjøen enn 100 m. **Planlagt tiltak (94m) vil dermed ikke endre det nåværende forholdet og kommer ikke nærmere sjøen enn garasjen som allerede er bygd på tomten.**

Det kan observeres en tilsvarende situasjon i andre naboeiendommer i området. Eiendom med Gnr/Bnr 423/24 ligger 8m innafor byggegrense langs sjø (92m), og samme gjelder 423/35 (65m), 423/45 (68m) og 423/54 (58m).



Formålet med bestemmelsen er å hindre økt privatisering og nedbygging av sjøområde, både fysisk og visuelt. Vi kan ikke se at planlagt tilbygg medfører en økt privatisering av sjølinje. Allmennhetens ferdsel i sjøområdet for denne eiendommen er allerede begrenset av privatisert areal som følge av lovlig oppført naust med kai. Planlagt tiltak vil ikke endre det nåværende forholdet.



Det foreslåtte tiltaket vil ikke føre til betydelig nedbygging av sjø-sonen. Det omsøkte tiltak fører ikke heller til hinder for offentlig ferdsel langs sjølinjen. Eiendommen ligger høyt i terrenget i forhold til sjølinjen og er også skjermet av busker og trær, noe som gjør at tiltaket er lite synlig fra sjøen. Tiltaket harmonerer meget godt med den etablerte bebyggelsen i området, både i form og høyde.

*Utsikt fra eiendommen til sjølinjen mot nord. Bildet viser hvor høyt tiltaket vil ligge ift sjølinjen.*

Alver Kommune  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 4,  
5906 Frekhaug

Bergen 17.04.2023

Oppgraderingen vil gjøre det mulig for tiltakshaverne å ta boligen i bruk som helårsbolig og bosette seg permanent på Marøy, som vil ha en positiv effekt på nabolaget.

Alt i alt vil dette tiltaket ha minimal innvirkning på området og vil dermed ikke ha stor påvirkning på bruken av de nærliggende land- og sjøområdene.

Den samlede vurdering er at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med å gi dispensasjon veier større enn ulempene. Dette taler for at dispensasjon for omsøkt tiltak kan innvilges.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes per telefon +4797439470 eller på e-post til [olafia@kaleidoscope.no](mailto:olafia@kaleidoscope.no)

Beste hilsen,

Olafia Zoega  
Arkitekt MNAL, partner  
Kaleidoscope Nordic AS

