



0  
Cardo 8614 As  
Øvre Blekeveien 20  
5003 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1237 - 23/35280

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
23.05.2023

## Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 137/129 Alver

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 469/23  
**Tiltakshavar:**              Alver Hotel As  
**Søknadstype:**                Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankravet for frittstående bygg på eigedom gbnr. 137/129.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav for eksisterande bygg med 6 utleiebueiningar. Det ble i sak 14/7433 i tidlegare Lindås kommune gjeve mellombels dispensasjon på inntil 5 år med vilkår. Tiltaket var godkjent som eit mellombels tiltak som skulle fjernast dersom reguleringsplan ikkje vert lagt frem eller godkjent.

Søklar ynskjer å få dispensasjon frå plankrava handsama før det sendast byggesøknad.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken den 07.02.2023. Sakshandsamingsfrista er 12 veker frå denne dato. Fristen forlengast med den tida saka er på høyring hos ekstern mynde, inntil 4 veker.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som næringsbygningar. Tiltaket ligg og innanfor omsynssone landbruk, og bandleggingssone for framtidig E39.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet i KDP pkt. 2.2.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

### SØKNAD OM DISPENSASJON 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.
- Samfunnmessig 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.**

## Uttale frå anna styresmakt

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje kome med uttale.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 08.05.2023:

Til søknaden om dispensasjon frå plankrav uttaler Statens vegvesen seg som sektormynde med ansvar for trafikktryggleik.

Etter det vi kan sjå vert det no søkt om ein permanent dispensasjon frå plankrav, med ein lovnad om å regulere heile eigeiendomen straks økonomien knytt til driftssituasjonen ved Alver hotell tilseier det. Ei slik «avtale» mellom kommunen og tiltakshavar vert etter vår vurdering å sjå på som tillitsbasert og lite handfast. Sjølv om intensjonane er gode meiner Statens vegvesen dette aleine ikkje kan utgjere grunnlaget for eit vedtak om dispensasjon frå plankrav.

Tiltakshavars økonomi kan heller ikkje vere det avgjerande momentet i dispensasjonsspørsmålet. Kommunen har ikkje høve til å gje dispensasjon dersom omsynet bak plankravet vert sett vesentleg til side, jf. PBL. § 19–2.

I avgjerda om ein skal dispensere frå plankrav, omsynssoner for landbruk og omsynssone for E39 må ein fyrst og fremst vurdere om ein gjennom dispensasjonshandsaminga kan ivareta alle dei interessar og tilhøve som plankravet skal sikre. Vedtaket om mellombels dispensasjon frå 2015 hadde med seg ei rekkje vilkår, men som innleiingsvis påpeikt saknar Statens vegvesen opplysningar om i kva grad desse er gjennomført.

Ut frå det som kjem fram av vegfoto kan vi ikkje sjå at det er etablert fartsdemparar eller at det er etablert trafikkikringstiltak i tilkomstveg/kommunal veg på heile strekninga på 1000 meter frå kryss ved Kiwi og fram til hotellet. Vi har heller ikkje opplysningar om kva trafikkmengd det er snakk om her eller om farten er sett ned til 30 km/t (jf. vilkår 6 b). Vi merkar oss opplysningar frå tiltakshavar i brev av 05.02.2023 at auka bruk av området «er på en hotelleiendom med tung hotellbruk fra før og er bare marginalt endrende på bruk av området»

Det er uklårt for Statens vegvesen kva tiltakshavar legg i omgrepet «tung hotellbruk» og kva trafikkmengd dette representerer. Trygg tilkomst for mjuke trafikantar er eit av fleire tilhøve ein reguleringsplan skal sikre gjennom rekkeføljekrav. Dette kan ein ivareta gjennom å setje konkrete krav om etablering av resterande sikringstiltak som ein føresetnad for dispensasjonen og gjenopptaking av bruk. Når det gjeld pkt. 5 i dispensasjonsvedtaket frå 2015 ser vi at det og har vore eit mål å sikre areal for framtidig etablering av gang- og sykkelveg langs denne tilkomstvegen. Det siste er eit tilhøve det er vanskeleg å ivareta gjennom ei dispensasjonssak. Dette talar i retning av at omsynet bak plankravet vil bli sett vesentleg til side på dette punktet, dersom arealet ikkje kan sikrast på annan måte. Utover desse tilhøva omtalt som vilkår i tidlegare dispensasjonsvedtak er Statens vegvesen ikkje kjend med kva denne reguleringsplanen konkret var meint å skulle ivareta. (Eks. nye trafikale løysingar eller liknande)

Utarbeiding av reguleringsplan er etter Statens vegvesen si vurdering ikkje eit mål i seg sjølv. Det sentrale er om alle dei interessene som reguleringsplanen i utgangspunktet skulle sikre kan ivaretakast på annan måte, gjennom dispensasjon og påfølgjande byggjesak.

#### **Oppsummering**

Alver kommune som plan- og bygningsmynde må ut i frå ein heilskapleg vurdering ta stilling til om alle omsyna som reguleringsplanen for området skulle sikre kan ivaretakast og følgjast opp gjennom eit dispensasjonsvedtak. Dersom dei ikkje kan det, er antakeleg ikkje vilkåret for å gje dispensasjon frå plankravet til stades, jf. PBL 19–2.

Når det gjeld omsynssona knytt til E39 kan Statens vegvesen ikkje sjå at dette tiltaket er i konflikt med våre veginteresser.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

#### **VURDERING**

##### **Generelt om dispensasjon**

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav for eksisterande bygg med 6 utleiebueiningar. Det ble i 2015 (sak 14/7433) gjeve mellombels dispensasjon på inntil 5 år med vilkår.

Omsynet bak kravet om at det skal utarbeidast reguleringsplan for arealføremål avsett til bygg og anlegg er at kommunen skal oppnå ei heilskapleg arealstyring, der alle naudsynte forhold vert grundig vurdert i ein reguleringsplanprosess. I ein slik prosess har både kommunen og innbyggjarane større føresetnadar for å kunne vurdere konsekvensane av nye tiltak.

Søklar opplys at Alver hotell har til hensikt å regulere eigedommen straks økonomien tillate det. Dispensasjonen blir derfor mellombels og kan tala for at det ikkje inneberer like stor tilsidesettels av omsyna bak plankravet slik som ved varig dispensasjon.

Det ble derimot satt som vilkår i 2015 at tiltaket skulle fjernast etter 5 år. Reguleringsplanen skulle i så fall vært godkjent innan juni 2020. Sida dette har det gått 3 ytterlegare år utan at området ble regulert. Ved forlenging av den mellombelse dispensasjonen vil det i realiteten teke mykje lenger tid enn det som var tilsikta da dispensasjonen blei gjeve. Dette vil og ha innverknad på søkjarens motivasjon og prioriteringar for ferdigstilling av planen. Søklar nemnar krisen i oljebransjen, pandemien og straumprisane som årsak til at reguleringsplanen ikkje blei slutført. Økonomiske førehald reknast ikkje som relevante i denne vurderinga. Dessutan hadde 5-års fristen utløypt innan to av nemnte førehalda (pandemi og straumprisar) inntraff .

Trafikkbilete er heller ikkje optimalt for myke trafikantar. Vilkåra om trafikksikringstiltaka som ble satt i opphavlege dispensasjonen var meint som ein kompensasjon for manglande regulering i den mellombelse perioden og er ikkje ein optimal løysing i lengda. Dette er eit av fleire tilhøve ein reguleringsplan skal sikre.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå plankravet ikkje er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert avslått.

#### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.



- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 23/1237**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

ORG PDF - Dispensasjon med vedlegg

### **Mottakarar:**

Alver Hotel As  
Cardo 8614 As

Alvervegen 100 5911  
Øvre 5003  
Blekeveien 20

ALVERSUND  
BERGEN