



5911 ALVERSUND

post@alverhotel.no



Øvre Blekevei 20,
5003 BERGEN

brev.cardo@gmail.com

+47 909 45 028

KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRITTSTÅENDE BYGG PÅ GÅRD 137/BRUK 129,
ALVER HOTELL – UTFYLLENDE DOKUMENTASJON

Det vises til vår klage på vedtak sak 469/23 – dispensasjon for Alver Hotell gård 137/bruk 129.

Vi kommer med dette med utfyllende dokumentasjon og argumentasjon for at saken bør underkastes ny behandling og at konklusjonen må snus. En av høringspartene introduserer feil faktum i saken, vedrørende utførte trafikksikkerhetstiltak.

Vi ser at disse feile faktum følger saken ut og at disse kan ha vært avgjørende for vedtaket.

Vilkår 6 a) og b) fra vedtaet i planutvalet 10/6-2015, fulgt opp ved endelig vedtak var å dokumentere søknad om 30 km/t fart og 3 fartsdumper.



Figur 1 viser skilting sone 30 km/t inn mot område

Som det framgår av foto nummer en er hele området dekket av et sone 30 skilt. Skiltet står ved avkjørsel hovedveg, er bekostet av Alver Hotel og dekker hele vegen fra hovedveg og inn til hotellet.



Figur 2, en av tre fartsdumper.



Figur tre – fartsdump nummer 2



Figur 4 – fartsdump 3.

Figurene 2-4 viser de tre fartsdumpene som ble etablert for hotellets kostnad knyttet til vilkårene for dispensasjonen.

Det er herved bevist at de tiltak som gjengis i avslaget som ikke utført er utført. Alver Hotell har sikret hele området trafiksikkerhet ved tidligere vedtak.



Figur 5 – nytt naturlig skolevegløp går her

Andre endringer har medført at skolevegen ikke lengre følger veien inn mot Alver Hotell, men krysser hovedvegen like ved bustadfeltet.

Cardo har ved selvsyn da kontrollert de 4 trafikkforebyggende tiltakene og at elever ikke lengre følger veien. Fra bustadfeltet og til undergang som nå benyttes mot skole er det fortau hele veien.

Det fastslås at de fire trafiksikkerhetstiltakene er gjennomført og at veien ikke lengre benyttes som skolevei.

Det etterlyses relativ vekst i trafikk til/fra hotellet som følge av tiltaket. Hotellet har 50 øvrige rom, så det indikerer en vekst på ca. 10 % fra boende gjester. Hotellet har ca. 10 ganger arealet som tilbygget har, hvilket også indikerer også 10 % øke. Hotellet har i tillegg en betydelig del daggjester og ikke endret antall ansatte. Dette indikerer at veksten av trafikk er ca. 5 % til og fra hotellet som følge av tilbygget.

Trafikken fra tilbygget kan enkelt beregnes som:

Turproduksjon pr hotellrom 3 x 6 rom er lik 18 turer pr døgn.

Dimensjonerende time er $18 \times 16\% = 2,88$ rundet opp til 3 turer i dimensjonerende time.

Tilbygget produserer 3 turer i den dimensjonerende timen. Skiltet fartsgrense 30 km i timen, tre fartsdumper og endret skoleveg over fortau bort fra hotellets tilførselsveg, viser at trafiksikkerheten etter vedtak om opprinnelig dispensasjon er betydelig forbedret.

Det er i avslaget belyst at bedriften burde kunne allokert ressurser til regulering i perioden. Bedriften påbegynte reguleringsarbeid, men mens forhold knyttet til nabo var under oppklaring (som heftet framdrift i regulering), så oppstod følgende tre store økonomiske utfordringer på rekke og rad:

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. Vi som ikke sitter i en så følsom økonomi som å drifte et fullskala hotell med ansatte og faste store bygg kostnader kan vanskelig forestille oss hva det vil si å ta en bedrift gjennom tre slike kriser. Det er en rekke stengte hoteller i distriktene etter de to krisene som er universelle for Norge, og Alver fikk først en krise fra petroleumsnæringen. En ber om at en forsøker å forstå hvilken ekstrem situasjon dette er.

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. Dette ble belyst av oss som under. **Vi vil tilføye at når en snakker om fordeler ved å ha et fullskala hotell i sentrumsaksen Frekhaug -Knarvik – Alversund, så er det ikke først og fremst privatøkonomisk, men samfunnsmessig. Det er også av betydning for kommunens konkurransekraft om dette hotellet kan tilby 50 eller 56 rom, der en strengt ideelt burde hatt 70 eller flere rom. Å ha et fullskala hotell i kommunens sentrale del er en del av bildet på om en framstår som en komplett og selvforsynt kommune.**

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 trafikksikkerhet 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 avrundet 3 bilbevegelser 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.

Det påpekes også krav til arkitektur med mer. Bygget er satt opp ved tegninger fra arkitekt. Det har en lokalisering ned i en ganske inneklemt dump visuelt sett, og en ser ikke at det har noen negative visuelle effekter for landskap.

Vi anmodet om møte med kommunen knyttet til søknaden.

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

Vi anmoder videre om at dersom det administrativt fastholdes å avslå søknaden, så ber vi om at søknaden sendes fram for politisk behandling i kommunen før den eventuelt går til Statsforvalter. Vi vil allerede nå melde at om det blir slik politisk behandling, så bør planutvalget befare området og se både bygget og gjennomført trafikksikring

Bergen 19/6-2023

Etter fullmakt fra Alver Hotell

Cardo 8614 AS



Trond Tystad

Daglig leder