

ALVER KOMMUNE

Kvernhusmyrane 41
5906 FREKHAUG

nb

17.11.2021

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORHOLD TIL OPPFØRING AV PÅBYGG PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 15 BRN 11-ALVER KOMMUNE.

Jamført PBL § 19,2, søkes det om dispensasjon fra Lindås -kommuneplanens arealdel 2019-2031 § 3.1.2 og § 3.4.3 i forhold til at vi søker om tilbygg på eksisterende fritidsbolig som ligger i LNF for spredt bustadbygging, og forhold til utnyttelsesgrad på max 150 m2 BRA.

Dagens situasjon:

Fritidsboligen er ett tidligere skolehus som ble oppført i 1886. Skolen ble nedlagt i 1964, og ble i 1968 solgt til privatperson til bruk som fritidsbolig. Bygget er ikke isolert, og har dårlig funksjonalitet i forhold til dagens krav og behov. Bygget er ikke registrert i SEFRAK.

Tomten ligger i utløpsområde for snø- og steinsprang. Det er derfor innhentet skredrapport fra Sweco, som viser at det ikke er fare verken steinsprang/ steinskred, snøskred, sørpeskred eller jord- og flomskred på tomten. Den årlige nominelle sannsynligheten for skred er mindre enn 1/1000.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulemperne. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.



Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Redegjørelse for dispensasjon:

Siden bygget i utgangspunktet er bygget som skolehus i 1886, er funksjonaliteten dårlig etter dagens krav og standard.

Området ligger som LNF for spredt bustadbygging i kommuneplanen sin arealdel for 2019- 2031, og bygget ligger registrert som fritidsbolig. Det søkes derfor om dispensasjon i forhold til arealforemålet.

Tiltakshaver ønsker å få bedre romløsningen ved å få på plass flere soverom, etablere nytt bad som tilfredsstillende dagens krav til universell utforming og ellers generelt øke TEK på tilbygget. Hele taket må ordnes og samtidig isoleres.

Det er vanskelig å få til alternativ romdeling i «skolehuset», derfor vil påbygg med kjøkken, bad og soverom gjøre bygget funksjonelt og gi betydelig forbedring i isolasjon og energibruk.

For å kunne oppnå universell utforming på tilbygget, vil totalt BRA bli 157,7 m² og det søkes derfor om dispensasjon i forhold til utnyttelsesgrad på 150 m² BRA.

Tilbygget er tilpasset eksisterende bygningsmasse i forhold til arkitektur og estetikk, dette for å bevare det eksisterende koselige tun-preget som eksisterende bygningsmasse har. Det gjøres ingen endringer i forhold til vei, vann og avløp.

Fordelene ved å gi dispensasjon:

Fordelene ved å gi dispensasjon begrunner vi med følgende punkt:

- Bygget vil få bedre isolasjon, og vil dermed bli mer energieffektivt.
- Tilbygget er tilpasset dagens bygningsmasse, slik at estetikk og arkitektur er godt ivaretatt.
- Dette er ikke snakk om ett nytt bygg, men utbedringer av eksisterende bygningsmasse.

Ulempene ved å gi dispensasjon:

- Ved å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad så kan dette skape presedens for andre saker. I denne saken anser vi faren for presedens som liten -da overskridelsen ikke er på mer enn 7,7 m².



Konklusjon:

Ved å gi dispensasjon i denne saken, ivaretar vi gammel historie, samt at vi oppgraderer bygget for å møte dagens krav i forhold til funksjonalitet og energieffektivitet.
Ansvarlig søker finner at fordelene er klart større enn ulempene i denne saken, og vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Med vennlig hilsen
for **Reknes Byggjevarer LL**

Nilsen Beathe