

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frøkhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 16.02.2022

Søknad om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen

På vegne av tiltakshaver, Svein terje Fanebust, søker vi med dette om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med gnr.131/bnr.54 i Alverstraumen («Remmo 25 og 27»). Tiltaket gjelder bruksendring av kjeller-/1.etasje fra næring til boligformål, samt generell oppgradering av fasader og utomhusanlegg. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er engasjert av tiltakshaver for å forestå prosjektering av tiltaket, samt inneha rolle som ansvarlig søker.

Planlagt tiltak

Den aktuelle eiendommen har vært i familiens eie i alle år, og Svein Terje Fanebust har vært registrert eier siden 1980. Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3.etasje (+ lagring på loft), mens sokkeletasjen (registrert som næringslokale), ikke lenger er i bruk. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt (bolig).

Eiendommen har et areal på 2143,5m², og eksisterende bygning er tilknyttet kommunalt vann og privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013).



Bilder av eksisterende bygg (hovedfasade - sett fra sør-vest)

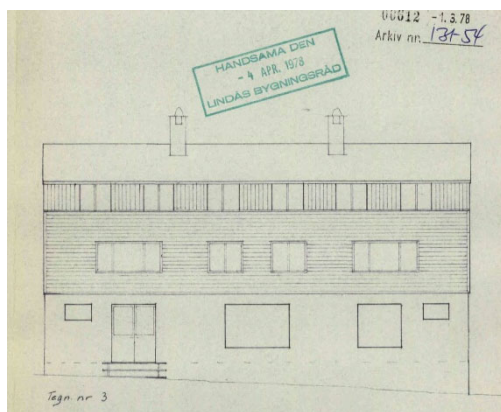
Det finnes begrenset tegningsgrunnlag med referanser til bygningen slik den står i dag, men utleievirksomheten er dokumentert og innrapportert årlig. Det er gjennomført oppmåling/registrering av huset som grunnlag for byggesaksprosessen vi nå ønsker å gå i gang med.

Bakgrunnen for tiltaket er at eiendom og boliger i utgangspunktet ønskes seksjonert for salg. Tiltakshaver/eier bor i Sandnes, og det oppleves tungvint å håndtere drift/vedlikehold av bygning og eiendom med såpass stor reiseavstand. Dette er imidlertid ikke endelig avklart enda, og beslutningen avhenger bl.a. av utfallet av denne byggesaken og kostnader forbundet med planlagt oppgradering/ombygging. Planen er å sende prosjektet på anbud ila. våren for å få et mer konkret budsjett for tiltaket.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

Næringslokalene som i dag står tom i byggets sokkeletasje/1.etasje, vurderes omgjort til boligformål med 2 nye leiligheter. Det er også ønskelig å etablere balkonger på den sør-vestre fasaden for eksisterende boliger i 2. -og 3.etasje. Planen er videre at leilighetene i 2.etasje beholdes uendret (bortsett fra tiltak i forbindelse med ny balkongløsning), mens planløsning for de to boligene i byggets 3.etasje er tenkt noe endret. Dette primært for å øke boligkvaliteten med åpne løsninger og bedre utnyttning av sjøutsikt. Totalt er det altså snakk om å legge til rette for 6 boenheter i huset. Dagens bygg er ikke tilrettelagt med heis, og byggets struktur/inndeling og adkomstforhold gjør det vanskelig å legge til rette for tilgjengelig bolig i forbindelse med tiltaket. Selv om økt grad av tilgjengelighet i boligprosjekt er å betrakte som en kvalitet, så vil dette i vårt tilfelle ikke være mulig å oppnå uten en betydelig kostnadsøkning. Krav om universell utforming av boligbygg utløses normalt ved installering av heis, og det er ikke aktuelt for dette tiltaket.

I tillegg til nye boenheter og innvendig ombygging av 3.etasje, vil det bli gjennomført en generell oppgradering av byggets fasader. Denne delen av tiltaket omfatter nevnte balkonger mot sør-vest, samt tilleggisolering av yttervegger inkl. «blending» av dagens murte sokkel-/1.etasje. Huset er gammelt, og til tross for jevnlig vedlikehold, så er isolasjonsgraden i yttervegger innertak mot kaldt loft noe begrenset i forhold til dagens krav. Utskifting av vinduer og utbedring av yttertak har bedret situasjonen, men særlig byggets nederste etasje krever en del tiltak mht. etterisolering – spesielt siden vi her søker om å tilrettelegge til boligformål. Det har et ønske fra eier å oppgradere fasadene på huset til et mer «tidsriktig» uttrykk, og da foreslås det samtidig å isolere og kle inn murte fasadepartier med trekledning. Det er også lagt til grunn en oppgradering og endring av utvendig trapp fra terreng til boligene i 3.etasje (fasade mot øst).



Fasadetegning fra byggesak i 1978



Planlagt ny fasade med trekledning og balkongløsning

Eiendommen ligger fint til i forhold til sjøen, og har en strandlinje på ca.50m mot øst. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og avstand mellom sjølinje og østre fasade på eksisterende hus, er rundt 40m på det korteste. Til tross for at det her er snakk om tiltak på eksisterende hus, så må det søkes om dispensasjon fra LNF og byggeforbud i strandsonen for ethvert søknadspliktig tiltak i dette området. Også tiltakets forhold til den indre farleia skal kommenteres i søknaden.

Økt antall boliger på eiendommen genererer bl.a. endringer mht. sportsboder og tilrettelegging av uteoppholdsareal. Det er lagt ved situasjonsplan som viser hvordan dette er tenkt løst, bl.a. med forslag til utvidet tilkomstveg opp til felles p-plass på opp-/østsiden av huset. Sportsbodene er plassert som del av utomhus -og hageanlegget som egne bygg.

Planstatus

Eiendommen er uregulert, og kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019 – 2031) blir derfor gjeldende for tiltaket. Av kommunedelplanen

(KDP) fremgår det at eiendommen ligger i et LNFR-område med spredt boligbebyggelse. Området omfattes også av hensynssone for kulturmiljø og kulturminner (H570), her H570_1 – Den indre farleia. Hensynssonen er til for å hindre tap og/eller forringelse av farleia som kulturminne, og omfatter tiltak i form av både bygning, veg, anlegg og terrenginngrep. Eiendom/bygning er registret med næringsvirksomhet i 1. etasje, og boligformål i øvrige etasjer. Bruksendring fra næring til bolig, krever søknad om dispensasjon.

Kommunedelplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal (MUA):

Område for eine- og tomannsbustader med inntil 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA per hovudbueining for privat leik og opphald 50 m ² per sekundærleilighet
Område for eine- og tomannsbustader med fleire enn 4 hovudbueiningar	200 m ² MUA samla for privat leik og opphald per hovudbueining 25 m ² per hovudbueining for felles leik
Område for konsentrert busetnad	50 m ² MUA per bueining for privat opphald 50 m ² per bueining for felles leik Områdeleikeplass på 250 m ² per 10. bueining*

* Områdeleikeplassen skal vere minst 250 m², ikkje ligge lengre unna bustadane enn 200 meter og vera opparbeida med ballbane e.l.

b) Minsteareal i område for LNF spreidd bustad

For bustader i LNF-spreidd bustad skal MUA vere 200 m² per hovudbueining.

Den aktuelle eiendommen er stor, med et samlet areal på 2143,5m². Bygning, parkerings- og vegareal for omsøkt tiltak legger beslag på ca. 830,0m² av eiendommens areal. Resterende del av eiendommen (1313,5m²), består av varierte soner for uteopphold – både bearbeidet og naturlig (naturterreng). Ifølge KDP er det krav om minst 200m² MUA pr. hovedbolig i LNF-områder. I vårt tilfelle med 6 separate boenheter, så utgjør dette et samlet areal på 1200m².

Følgende er lagt til grunn for vurdering av parkeringsdekning:

Parkeringsnorm		Sykkel (minstekrav)		Bil	
		Region- /nærsepter ²	Andre områder	Regions- /nærsepter	Andre områder
Formål	Per				
Einebustad	Eining	Lagt til grunn av sykkelparkering vert dekket på eiga grunn.		2	2
Tomannsbustad	Eining			Min 3 / max 4	4
Tremannsbustad	Eining			min 5 / max 6	min 5 / max 6
Konsentrert bustadformål over 50 m ² BRA*	Eining	2	1	min 1 / max 2	min 1,5 / max 2

6 boliger utløser krav om (minst) 6 sykkelplasser og 1,5 – 2 p-plasser for bil pr. bolig over 50m² BRA. For tiltaket er det lagt til grunn en parkeringsfaktor på 1,5 – altså totalt 9 biler, hvorav én p-plass er universelt utformet.

Eksisterende avkjørsel til kommunal veg

Bruk av eksisterende avkjørsel til kommunal veg (Remmo) legges til grunn for tiltaket. Vurdering av trafikkmengde for dagens situasjon og fremtidig situasjon, baseres på KDP sin parkeringsnorm for konsentrerte boliger og for formålet; «forretning». For

sammenligning legger vi til grunn at dagens situasjon har næringslokale i 1. etasje og til sammen 4 boliger i etasjene over. Ifølge normen så tilsier dette en eksisterende trafikkbelastning fra aktuell eiendom og ut på kommunal veg på: 3 biler (150m² næring) + 6 biler (4 boliger) = 9 biler. Dette er samme antall biler som genereres av 6 boliger. Med dette som grunnlag, medfører ikke omsøkt tiltak etter vår mening noen endring i trafikkbildet på kommunal veg, og dermed heller ikke videre ut på riksvegen (Radøyvegen).

Byggegrense

Planlagte balkonger i nord-vestre del av bygget kommer nærmere vegmidte i kommunal veg enn 15m. Det søkes om dispensasjon for dette forholdet.

Søknadsprosess

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold:

- Tiltak i LNFR-område
- Tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø/byggeforbud i strandsonen (Pbl § 1-8)
- Tiltak i hensynssone H570_1 – Den indre farleia
- Bruksendring fra næring til bolig
- Byggegrense mot kommunal veg

Søknad om dispensasjon er fremsatt i egne vedlegg. Vi vil gjerne få mulighet til å trekke byggesaken dersom én eller flere av dispensasjonssakene ikke kan innvilges.

Nabovarsel

Nabovarsel ble sendt via Altinn, med frist for skriftlige merknader/spørsmål satt til mandag 14.02.2022. Det er ikke mottatt merknader til nabovarselet.

Vedlegg til søknad om rammetillatelse

- Søknad om dispensasjon for tiltak i LNFR-område / tiltak innenfor 100-meter fra sjø / tiltak i hensynssone H570_1 – Den indre farleia
- Søknad om dispensasjon for bruksendring fra næring til bolig
- Søknad om dispensasjon for byggegrense mot kommunal veg
- Situasjonsplan, dagens situasjon
- Plantegninger, dagens situasjon
- Fasader, dagens situasjon
- Plantegninger (tiltak)
- Snitt (tiltak)
- Fasader (tiltak)

(Merk at tegninger av dagens/eksisterende situasjon har tegningsnummer som starter med A0, mens nye tegninger (tiltak) starter med A1).

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon om tiltaket til at søknad om rammetillatelse kan behandles.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen