

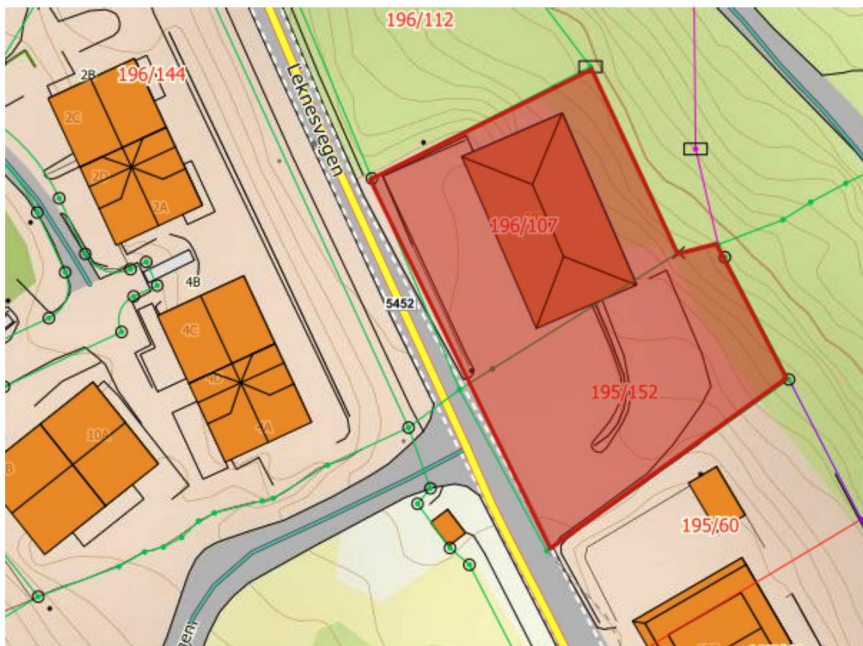
Alver kommune  
Byggesak

F-01

Eikangervåg, 12.04.2022

**Følgerev / redegjørelse byggesøknad gbnr. 196/107 og 195/152****Tiltaket og plangrunnlaget.**

Det vert søkt om endring av bruk for eigedomen frå næring til bustad. Endringa krev ombygging av bygningen på tomten for tilrettelegging til bustadformål. Ein vil samstundes sikre at bygningen vert ombygd slik at den får ein visuell utsjånad som harmonerer med omkringliggende bygningar i området i tråd med signal gitt i førehandskonferansen.



Eigedomen ligg på Leknes like nedanfor Midtgardshøgda, og er omfatta av reguleringsplan «Fløsvika» med plan id. 1263\_20110900

Eigedomen er avsett til bustadformål og u-grad i BYA er i reg. plan sett til 20%. I same plan er høgste mønehøgde sett til 9,0 meter.

Tiltaket treng etter vår vurdering dispensasjon frå kravet om 20% u-grad då omsøkt tiltak har BYA 23,7%.

Ein gjer merksam på at tiltakshavar eig både 196/107 og 195/152 og tiltaket vil berøra begge eigedomane. Me ser difor desse under eit i vår behandling av saka.

Det var i dei første planane for eigedomen vurdert om ein skulle etablere garasje med plass til varemottak og lagring samt nokre kontor for å behalda delvis bruk som næringsseigedom. Etter førehandskonferanse med kommunen og grundige vurderingar sjølv har vi no gjort ei rekke korrigeringar og landa på å utelate garasjen og næringsdelen frå prosjektet. Parkering og lagring til bustaden vert løyst internt i bustadhuset. Vi ser at dette er ei betre løysning for heilskapen og framtidig bruk for både eigedomen og området rundt, endring av bruken frå næringsareal til bustad ser ein som svært positivt for området og bustadene rundt.

Søknaden omfattar grunnarbeid i front mot øst, oppføring av støttemurer, etablering av VA fram til offentlig punkt samt ombygging av bygningen til bustadhus som vist på tegninger. Avkjøring og utvendig parkering er etablert og vert ingen endring på.



**Dispensasjon**

Tiltaket var, før nabovarsling, avhengig av 2 dispensasjoner. Etter nabovarsling har me gjort nokre justeringar for å møta merknadene og tiltaket krev no berre 1 dispensasjon som er frå reguleringsplanens reglar for u-grad.

Dispensasjon frå krav til maks mønehøgde er dermed utgått og ikkje lengre aktuell, det er no kun søkt om dispensasjon frå planens krav om u-grad.

**Nabotilhøve / merknader og vår vurdering**

Tiltaket er nabovarsla etter reglane i plan- og bygningsloven og det er mottatt 4 merknader i saka.

Alle merknader er vedlagt i saka her, oppsummert så går dei primært på den auka mønehøgda - som i varslinga var 9,1 meter - og dermed måtte ha dispensasjon frå planens krav på maks. 9,0 meter mønehøgde. Merknadene går i hovudsak på redusert utsikt og bekymring for redusert verdi på eigen bustad som følgje av den reduserte utsikta. Det vert vidare kommentert at ein ikkje hadde rekna med at det skulle skje ein ombygging av det aktuelle bygget når ein kjøpte dei respektive eigedomane.

Bruksendring til bustad og ombygginga elles opplever vi at naboane er positive til og det vert i enkelte merknader fremja forslag om utviding av fotavtrykket framfor høgda som alternativ.

Etter vår gjennomgang og vurdering av merknadene har vi gjort enkelte justeringar på omsøkt tiltak. Det er difor brukt revisjon A på tegningar i søknaden som då altså er justert basert på merknadene.

Vår vurdering er at grunnflata vert vanskelig å utvide, både med tanke på gjenbruk av bygningsmassen, planløyninga og ikkje minst for u-graden på eigedomen sin del. Grunna støysone og plass mot fylkesvegen er utviding den vegen lite hensiktsmessig, mot sjø er det urealistisk og det er dermed kun bredde som står igjen. Det ville gitt eit svært bredt bygg med dårlige proporsjonar som visuelt sett er lite ønskelig. Verdien av å gjenbruka bygningsmassen i den grad det er mogleg ville også «forsvunne» ved ei slik endring og vi har difor landa på at grunnflata bør stå uendra.



Takkonstruksjonen er gjort endringar på av to årsaker, den eine er for å få på plass noko ekstra areal og den andre er for å få ein visuell stil som harmonere med omkringliggjande byggingar og området ellers. Bygning har i dag valmtak og vi har valgt å endre dette til saltak med ark slik svært mange av dei andre bygninga i området har, sjølv med denne endringa vil tiltaket omsøkt her vere underordna nabobygga. Sjå illustrasjonar i vedlegg D03 som viser dette.





Vi har likevel, basert på merknadene, valt å redusere høgda på topp møne med 17,5 cm i tegningar revisjon A. Ved å gjera denne endringa har vi imøtekomme naboane i forhold til høgde samstundes som vi no heldt oss innafor kravet i reguleringsplanen slik at behovet for dispensasjon frå dette fell vekk. Utrekning av gjennomsnittleg mønehøgde er vedlagt i Q03.

I vår utrekning av gjennomsnittleg topp møne er høgaste punkt i arka brukt for heile bygningen. Det er formelt riktig men ein gjer merksam på at realiteten er at det kun er ein relativt marginal del av møne som ligg på denne høgda. Det gjeldt då arka i øst-vest aksen som og er utsiktsretninga for naboane og dermed «sjeneren» minst mogleg, medan heile hovudmønnet som ligg nord-sør og dermed «på tvers av utsikten» er ca. 1 meter lågare.

Vår vurdering er at vi då har møtt naboane på deira merknader omkring høgde innafor rammene av det vi anser som fagleg forsvarlig og «rett» vurdert opp mot heilskapen i tiltaket og området forøvrig. Etter endringa er tiltaket i tråd med reguleringsplanen sine krav til topp mønehøgde. Dette er den same planen / krava som var vedtatt når dei aktuelle naboane kjøpte sine eigedommar og dermed skulle vera kjent og pårekneleg for området.

Det er då, som nemnt, berre dispensasjon frå kravet til u-grad som står igjen og korkje dette eller andre delar av tiltaket er det komme merknader til og vi finn dermed ikkje grunn til å kommentera dette noko vidare her.

### **Visuelle kvalitetar**

Utforminga og planløyning er gjort med tanke på tilpassing av eksisterande bygning i forhold til andre bygningar i området for mest mogleg harmoni. Løysninga med ark på midten og saltak på resten er «adoptert» frå bakanforliggende bygningar og medfører ei ombygging frå dagens valmtak. Me vurdere dette til å vera ein god måte å sikra at tiltaket tilpassar seg omgjevnaden med tanke på utforming og visuell profil.

Tiltaket er etter vår vurdering prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i ein tradisjonell stil og passar godt inn i omgjevnaden. Det har etter vår vurdering ei god utforming i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

### **Plassering**

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan D01 med tilhøyrande terrengsnitt i D02.

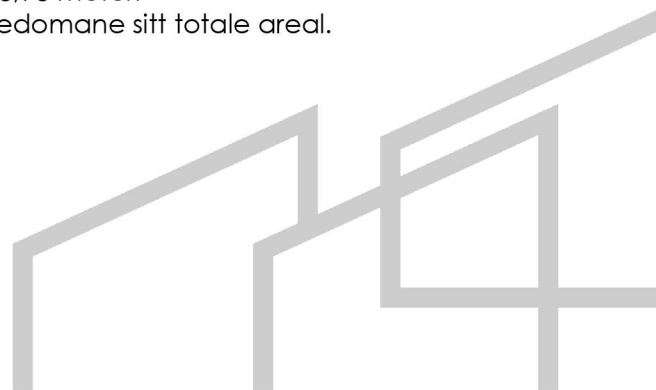
OK golv i hovudetasjen ligg på omlag +34,5m medan topp møne er på omlag +41,4m. Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg terreng er 8,98 meter. Bygningen er plassert innanfor byggegrensene og utanfor støysone gul som går i fasadelivet. Det er lagt opp til uteopphaldsområdet på terrasse i øst samt på mark sør for bygningen slik at desse ikkje kjem i konflikt med støysona.

Det er gitt samtykke til plassering / avstand mot 196/112 og 196/4 i vedlegg Q04. Det er vidare gitt samtykke til framføring / plassering og bruk av VA med 196/112, 196/4, 195/69 og 195/60 i vedlegg Q05.

### **Utnyttingsgrad og høgde**

Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng er 8,98 meter.

BYA vert 335m<sup>2</sup> inkludert terrasser og utgjer 23,7% av eigedomane sitt totale areal.



**Veg / Tilkomst / Parkering**

Avkjøring til fylkesveg er etablert og vist i reguleringsplan. Tiltaket er i tråd med formålet i planen og me vurderer at det ikkje er naudsynt med søknad om utvida bruk når tiltaket går frå næring til bustad – dette vil etter vår vurdering medføra reduksjon i trafikkbelastninga for eigedomen. Parkering er løyst ved integrert garasje som vist på tegning E02.

**Vatn og avløp**

Det er søkt om tilkopling til offentleg vatn og avløp for tiltaket, dette er innsendt til VA frå ansvarleg rørleggjar. Plassering er tenkt som vist i vedlagte avtale Q05. Den private avløpsinstallasjonen vert kopa vekk og tatt ut av drift.

**Tiltaksklasse og ansvarsrettar**

Etter vurdering av funksjonar og fagområde i tiltaket vil ein leggje alt i tiltaksklasse 1. Fordeling av ansvar og fagområder framgår av gjennomføringsplanen.

**Oppsummering og vurdering**

Det vert søkt om endring av bruk og ombygging av eksisterande næringsbygg. Det er ei målsetjing å gjenbruka så mykje av eksisterande bygning som mogleg.

Det har vore gjennomført førehandskonferanse og tiltaket er i ettertid jobba mykje med for å møte krava som kom fram der samstundes som det harmoniserer med eksisterande bebyggelse og iveretar tiltakshavar sine ynskjer og behov. Ein har, som følgje av diskusjon i førehandskonferansen, valt å ta planlagt garasje bort frå søknaden og heller fått denne integrert i bustaden. Tiltaket har også vore justert etter nabovarslinga, der det kom merknader på høgda, slik at det no er i tråd med plankrav når det kjem til høgde. Det må framleis søkjast om dispensasjon frå reguleringsplanens krav til u-grad og søknad er vedlagt her.

Omsøkt tiltak har etter vårt syn gode visuelle kvalitetar og er fullt ut i tråd med krav gitt i reguleringsplanen og krav gitt i eller i medhald av plan og bygningsloven. Vidare vert tiltaket no tilknytta offentleg vatn og avløp og ein vert med det kvitt det eksisterande private avløpsanlegget for både denne og naboeigedomen.

Tiltaket vil etter vår vurdering være svært positivt for området gjennom betring av avløpsforholda og ved at ein oppnår bruk som er i tråd med planen og området elles. For tiltakshavar og miljøet ser vi det som positivt at tiltaket sikrar gjenbruk av eksisterande bygning i størst mogleg grad, noko som og vil bidra til redusert trafikkbelastning i byggeperioden.

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det velkomne til å ta kontakt på mail eller telefon.

Med vennleg helsing

**Kålås Bygg AS**



Lars A. Hagesæter  
Ansvarleg søkjar

