

Byggesaksavdelingen  
Alver Kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Bergen, 13 mai 2022

## **21019 Isdalstøbakken - Søknad om rammetillatelse**

### **Tiltakshaver**

Gnr/bnr.: 137/47  
Adresse: Isdalstøbakken 55A, 5916 Isdalstø  
Tiltakshaver: Bernt Olav Økland  
Tiltak: Takopplett loft

### **Beskrivelse av tiltaket**

Det søkes om rammetillatelse for etablering av et takopplett i eksisterende takflate mot vest. I dette inngår søknad om bruksendring av loftsetasje til rom for permanent opphold i form av 2 soverom, bad og lofts stue.

### **Vedrørende dispensasjon fra Plan og bygningsloven § 29-4.**

I henhold til bygningslovens § 29-4 «Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense» skal tiltak ikke ligge nærmere enn 4 meter fra nabo. Tiltaket det søkes om ligger 3,4 meter fra nabo, Isdalstøbakken 55B (gnr/bnr 137/763). Dette ble det informert om i følgebrevet som fulgte nabovarselet. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter eller i nabogrense når eier/fester av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Vedlagt ligger skriftlig samtykke, jfr. vedlegg «C6-Nabosamtykke-Isdalstøbakken 55B».

### **Dispensasjon fra plankravet i Kommunedelplanens §2.2**

Plankrav for eiendommen er nedfelt i «Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 - føresegner og retningslinjer».

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. Ifølge Kommunedelplanens §2.2 stilles det krav om regulering. Det er imidlertid unntak for enkelte typer mindre tiltak. Tiltaket antas å kunne unntas plankravet, jfr. §2.2.1 «Unntak fra krav om reguleringsplan» da dette vurderes som et mindre tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a) regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd: a) et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>. Derfor anser vi at tiltaket oppfyller unntakskravet i kommunedelplanens §2.2.1. Dersom Alver kommune vurderer det annerledes vil det bli søkt om dispensasjon.

### **Beregning av utnyttning / Arealdisponering**

I kommunedelplanens kapittel §3, underkapittel §3.1.1 «Bustadformål» stilles det krav til at bebyggelse ikke skal overstige 30 % BYA. Tomten er på 427 m<sup>2</sup>. Bebygd areal er pr. i dag 123m<sup>2</sup> og vil forbli uendret i forbindelse med omsøkt tiltak. Det samme gjelder utnyttelsesgraden som er på 29% BYA.

### **Størrelse (BRA)**

Takopplettet vil øke eiendommens bruksareal med 12m<sup>2</sup> BRA, fra 175m<sup>2</sup> til 187m<sup>2</sup> BRA.

### **Tiltaksklasse**

Prosjektet ligger i tiltaksklasse 1.

### **Rømningsveier:**

Krav til to uavhengige rømningsveier er tilfredsstillt ved rømning via eksisterende internttrapp fra loft og ved en ny sekundær rømningsmulighet gjennom vindu i takopplettets yttervegg mot vest. Høyde fra underkant vindu til bakkenivå er 3.2 meter, altså under kravet i TEK17 på 5 meter.

### **Universell utforming**

Universell utforming vil ikke være gjeldene for dette tiltaket, da det her dreier seg om utvidelse av en eksisterende bolig på øvre plan. Likevel kan veloverveid fargebruk på vegger og innvendige bygningsdeler imøtekomme krav til bla. svaksynte.

### **Arkitektonisk utforming**

Materialer og fargebruk følger dagens materialpalett. Unntaket er takflaten som vil tekkes med mørk sink. Fargen er således avstemt med dagens sorte takstein. Således vil takopplettet fremstå som en naturlig del av rekkehusets helhetinntrykk.

### **Sikkerhet/farar, helse, miljø, naturforhold, jordvern og flom/ras**

Tiltaket vil ikke utgjøre en vesentlig ulempe eller få uønskede følger for sikkerhet/farar, helse, miljø/naturforhold, jordvern eller flom/ras.

### **Konsekvensanalyse**

Konsekvensanalyse vurderes som ikke relevant i denne sammenheng.

### **Adkomst, vei og parkering**

Adkomst, vei og parkering forblir uendret. Tiltaket strider ikke mot veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt. Dagens areal for parkering er oppgitt uendret i søknadens arealoppsett og inkluderer 1 innendørs parkering i garasje og areal for 1 utendørs parkering.

### **Tillatelse fra annen myndighet / vannforsyning, avløp, overvann**

Ny tilkobling til eksisterende vannforsyning og avløp for nytt bad på loft vil bli innmeldt ved rørleggermelding ved igangsettingssøknad. Omfang av overvann vil forbli uendret da takopplettets takflate i areal er tilsvarende eksisterende dagen situasjon.

### **Uavhengig kontroll**

Iht. SAK 10 § 14-2 er det krav til uavhengig kontroll ved etablering av våtrom. Vi vurderer det slik at etablering av våtrom i dette tiltaket er unntatt søknadsplikt og derved uavhengig kontroll, da dette er et eksisterende bygg innenfor samme bruksenhet og branncelle. Er kommunen uenig i dette, vil kontrollklæring for våtrom inkluderes ved anmodning om ferdigattest.

**Luftkvalitet**

Innvendig luftkvalitet vil bli ivare tatt ved tilkobling til eksisterende ventilasjonssystem i boligen.

**Nabovarsling og merknader**

Nabovarsel ble utsendt 1.4.2022. Det har kommet inn 3 merknader:

Merknad 1, Bernt Olav Økland, Isdalstøbakken 55A er selv tiltakshaver og har ingen merknad.

Merknad 2 og 3, Siren Langnes og Oddvar Wergeland, Isdalstøbakken 55B (Gnr./Bnr. 137/763) er nærmeste nabo til Isdalstøbakken 55A og har følgende merknad:

*«Arken på nabovarselet virker høy og viker en del fra originalfasaden. Dette er på grunn av at fronten er trukket helt frem uten tak i front og på begge sider. Dermed blir arken veldig dominerende på fasaden, og avviker fra byggestilen. Estetisk er ikke dette pent»*

**Kommentar:**

Opprinnelig takutstikk mot vest er valgt ikke reetablert. Dette av flere grunner.

Prosjektets volumomfang og nye kotehøyder vil være identisk uansett om takutstikket inngår eller ikke.

Videre er det praktiske fordeler ved ikke å reetablere dette takutstikket. Løsningen gir en bedre og mer sikker sekundær rømningsvei fra loftsetasjen og ned på terrasse.

*I samme merknad skrives det videre:*

*«Vi har tidligere (26. februar) fått tilsendt en 3D-skisse av et annet forslag på ark (se vedlegg). Denne skissen viser deler av eksisterende tak både foran og på begge sider av ny ark. Dette forslaget viker mindre fra originalfasaden enn arken på nabovarselet. Vår mening er at den første skissen vi fikk tilsendt er et bedre alternativ enn tegningene som følger med nabovarselet.»*

**Kommentar:**

Skissen det her vises til var ment som en innledende illustrasjon for å vise tiltakets nærhet til naboens eiendomsgrense/boenhet. Ved videre utvikling av prosjektet har det vist seg at løsning uten takutstikk mot vest fremstår som den beste løsningen for dette tiltaket, jfr. avsnitt over.

Likevel har vi sett på en delvis imøtekomme av merkningen ved å tilføre et takutstikk mot nord og sør, jfr. tegning E15, alternativ A2. Denne justeringen mener vi er tilstrekkelig for å integrere opplettets visuelle fremtoning og samhörighet med rekkehusets helhetsuttrykk.

**Forhåndskonferanse**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Vi håper på en positiv og konstruktiv dialog med byggesaksavdelingen i Alver kommune under behandling av denne rammesøknaden. Er det fra kommunens side noen kommentarer eller spørsmål i forbindelse med behandlingen, håper vi på en dialog underveis før endelig vedtak fattes.

Med vennlig hilsen  
For ARTEC AS



Ole H. Tverberg – Arkitekt og ansvarlig søker  
M: 476 81 500 | [ot@artec.no](mailto:ot@artec.no)

### **Tegningsvedlegg til søknad:**

- D1 Situasjonsplan*
- E1 Eksisterende Plan*
- E2 Ny plan*
- E3 Snitt før og etter*
- E4 Eksisterende Fasade Nord*
- E5 Ny Fasade Nord*
- E6 Eksisterende Fasade Sør*
- E7 Ny Fasade Sør*
- E8 Eksisterende Fasade Øst*
- E9 Ny Fasade Øst*
- E10 Eksisterende Fasade Vest*
- E11 Ny Fasade Vest*
- E12 Perspektiver før og etter*
- E13 Perspektiver før og etter*
- E14 Takutstikk*
- E15 Foto av eiendom*