

Alver kommune  
Plan, bygg og eigedom  
Postboks 4  
5906 Frækhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 22.12.2022

**SAK: 22/1566**

**Gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen**

### **Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål, byggegrense og bruksendring fra næring til bolig**

Det vises til «Avslag på søknad om dispensasjon fra arealføremål og byggegrense for bruksendring fra næring til bustad for del av bygning, ombygging mm. – gbnr. 131/54 Remme», datert 21.10.2022. Det vises også til foreløpig klage på vedtak (25.11.2022), samt tilbakemelding fra arbeidsmøte med kommunen, datert 05.12.2022.

#### **Klage på vedtak**

Søknad om dispensasjon gjaldt for følgende forhold:

- Bruksendring fra næringsformål til bolig i husets 1.etasje
- Tiltak i LNF-område (etablering av sportsboder)
- Plankrav
- Pbl. § 1-8, byggeforbud i strandsonen
- Byggegrense mot vassdrag
- Byggegrense mot offentlig veg

Søker ba om å få behandlet dispensasjonssakene først, for på denne måten å unngå et evt. avslag på søknad om rammetillatelse. Det var altså søknad om dispensasjon det ble gitt avslag på. I avslaget ble det bl.a. lagt vekt på at eiendommen, slik det fremgår av kommunedelplanens plankart, ikke er egnet for at det skal etableres nye boliger i området.

I avslaget ble det bl.a. argumentert med at næringsarealet ikke er tilstrekkelig stort til å løse bl.a. bodareal og parkeringsplasser for de to nye boligene som var omsøkt, og at mangel på areal derfor medførte søknad om dispensasjon for tiltak innenfor LNF-område. Det ble videre stilt spørsmål ved dagens bruk av huset, som har hatt varierende aktivitet/formål opp gjennom årene. Avslaget er altså i hovedsak tuftet på en negativ innstilling til søknad om bruksendring. Det har hele tiden vært søkers innstilling at søknad om endret bruk kun er knyttet til byggets 1.etasje, der det tidligere har vært både bakeri og butikk, og at 2.- og 3.etasje har vært benyttet til boligformål – i tillegg til pensjonat og seinere café. Hensikten med å klage på vedtaket har altså vært å få en felles forståelse med kommunen om at dagens bruk av bygget er godkjent, og at del av søknaden som omhandler istandsetting/opprusting og fasadeforandring av dagens bygg, kan behandles uten at det må søkes på nytt.

Saken ble diskutert i arbeidsmøte med kommunen den 28.11.2022, og etter en intern vurdering fant kommunen grunnlag for å kunne legge til grunn at bygget har vært godkjent brukt til boligformål i tillegg til pensjonat.

## **Supplering av klage**

*Med bakgrunn i kommunens vurdering av saken etter arbeidsmøtet, vil vi med dette endre/supplere søkers midlertidige klage på vedtaket som ble sendt den 25.11.2022. Vi ber om at dagens fire boliger i hhv. 2. -og 3.etasje legges til grunn, og at bruksendring av husets 1.etasje fra næring til boligformål, utgår. Fasadeforandring og generell oppgradering av bygget, ønsker vi å opprettholde. Det er vår vurdering at kommunen kan behandle denne saken basert på tidligere mottatt dokumentasjon og supplerende/endret informasjon gitt i denne klagen med tilhørende tegningsgrunnlag. All den tid vi i denne klagen trekker søknad om bruksendring av byggets 1.etasje, så mener vi at søknad om rammetillatelse vil kunne behandles uten at vi formelt sett sender inn en ny søknad. Av dette følger da også at tiltaket heller ikke nabovarsles på nytt.*

*Søknad om rammetillatelse gjelder for endring av fasader med etterisolering av yttervegger, ny kledning på byggets 1.etasje, nye balkonger og supplering av vinduer og balkongdører. I tillegg er det planlagt en generell innvendig oppgradering av eksisterende boliger i byggets 2. -og 3.etasje. Oppgraderingen omfatter også brannmessige tiltak med felles brannalarmanlegg for hele bygget. Tiltaket genererer ikke økt arealbruk eller behov for flere parkeringsplasser enn det dagens situasjon egentlig krever.*

*Parkeringsdekningen er vurdert ut fra p-norm i KDP. Det er avsatt 1,5 biler pr. bolig, der 4 boliger genererer totalt 6 parkeringsplasser. Byggets 1.etasje (næring) er best egnet til lager og/eller verkstedsfunksjon. Etasjen har et samlet bruksareal BRA på 143,0m<sup>2</sup>, og det er satt av plass til 2 biler. Totalt er det vist 8 parkeringsplasser for bil og 6 sykkelplasser i vedlagt (ny) situasjonsplan.*

*Krav til uteoppholdsareal (MUA) for 4 boliger, er på til sammen 800m<sup>2</sup>. Eiendommen har et areal på 2143,5m<sup>2</sup>, hvor bygning, parkering og veg til sammen beslaglegger ca. 800m<sup>2</sup>. Resterende del av eiendommen (i overkant av 1340m<sup>2</sup>), består i dag av varierte soner for uteopphold – både bearbeidet og naturlig terreng. I tillegg søkes det om tillatelse til etablering av private balkonger for hver av boligene, på ca.9,5m<sup>2</sup>. Dette viser at tilgjengelig uteoppholdsareal er tilstrekkelig til dagens bruk av huset.*

## **Vedlegg**

- Tilbakemelding etter møtet med kommunen 28.11.2022
- Tegninger av eksisterende/dagens hus
- Tegninger som viser planlagt oppgradering og fasadeforandring

*Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at klage på vedtaket, kan behandles.*

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

v/Pål-Jøran Carlsen