

Kolstad 20/4-23

Søknad om dispensasjon og rammeløyve for oppføring av tilbygg på fritidsbustad med ny installasjon av innvendig sanitæranlegg på GBNR 445/58 i Alver kommune.

Tiltaket krev dispensasjon etter pbl § 19.1. Dispensasjonen gjeld fritak frå føresegner i reguleringsplan med ID 1260-2015 100 KJEBØGEN der eigedomen ligg i merka område for industri og er markert som eigedom som skal opphevast og bygning rivast. Tiltakshavar har fått aksept frå eigarane av industriområdet for omsøkt tilbygg. Vedlagt signerte erklæringar. Tiltaket krev også dispensasjon frå kravet om storleik for overskriding av føresegner i kommunedelplanen i tidlegare Radøy kommune for både BYA og BRA.

Det vert søkt fritak frå måling av lekkasjetall pga. at det ikkje er mulig å «isolere» tilbygg frå eksisterande bygg. Tilbygg vert oppført i samsvar med TEK 17.

Bakgrunnsinformasjon:

Eigedomen vart oppretta i desember 1946 frå bnr. 10. Det er uvisst når første bygning vart oppført. Det vart oppført to tilbygg godkjent i februar 2007 og eit større tilbygg vart godkjent i juli same året. I 2011 vart det godkjent eit loftsareal. Den unge familien trives svært godt i dette området då hytta har vore i familien sitt eige i ei årrekke og dei har her også slekt og vener. Vedlagt kopi av godkjente teikningar.

Søknaden omfattar:

Oppføring av tilbygg på 82 m2 BRA inkludert målbart loftsareal. BYA er 75 m2 inkludert ein terrasse på 23 m2 der det er lagringsplass under. Teikningar vedlagt. Tilbygget vert sett opp på ringmur med isolert bjelkelag. Kjelleretasjen i tilbygg har ikkje målbart areal. Installering av nytt sanitæranlegg innvendig. Det vert ingen endring av stikkledning/ utslepp eller forhold som vedkjem VA. For å unngå risiko for lekkasje og samtidig heve det estetiske uttrykket er det lagt ein «fløy» med lofts stove på tvers over det eksisterande bygget.

Forhold tiltakshavar meiner må tilleggjast vekt i vurdering av tiltaket:

Fritidsbustaden har stått på eigedomen i om lag 70 år og vart påbygd i 2007 og 2011. Tiltakshavar har ikkje fått i stand avtale om utkjøp av eigedomen frå eigarane av industriområdet. Det er gjort avtale med aksept frå desse om tilbygget det no vert søkt om løyve for oppføring. Tiltakshavar meiner desse avtalane er av privatrettsleg karakter og at arealføremålet i føresegnene dermed ikkje skal takast til følge. Jfr. Pbl. § 21.6. Eigedomen utgjer ein svært liten del av det totale industriarealet og vil ikkje være til sjenanse eller hinder for aktiviteter/ bruk av dette. Det same gjeld også tilkomstveg. Derav aksept frå eigarane av industriområdet som omkransar eigedomen. Tiltaket er plassert på det som er ein naturskjønn tomt, er lite eksponert frå veg og fell naturleg inn i terrenget. Det har gode estetiske verdiar som vil langt overgå eventuelle industrielle installasjonar og medverkar til å gje industriområdet eit mjukare preg.

Bygningen er godt innafor krava til gesims- (8m) og mønehøgde (9m) nemnd i Pbl. § 29.4 og er om lag på kote 13,5 som er godt under kravet i reguleringsføresegnene for området som har grense på kote 17.

Omsøkt tilbygg vert oppført i samsvar med TEK 17 og dermed vesentleg betre isolert enn den eldre delen. Samla fører dette til mindre energibruk pr. m2 bruksareal då tilbygget gir betre isolert tak og deler av fasade mot nord.

Slik vi ser det vil tiltaket ikkje være til ulempe for naboar eller omgjevnader / miljø eller redusere den visuelle verdien i området. Samla sett meiner vi føremunene ved å gje løyve til tiltaket er klart større enn ulempene.

Det er ikkje sendt ut nabovarsel då vedlagte erklæringar frå eigarane av naboeigedomane på industriområdet er lagt ved.

Ing. Taule AS



Karl Atle Taule