

Alver kommune
Avd. for byggesak
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 06.05.2021

Gnr.131/bnr.54, Remmo 25 og 27 – Alverstraumen, Alver kommune

Bestilling av forhåndskonferanse

På vegne av tiltakshaver, Svein Terje Fanebust, vil vi med dette bestille forhåndskonferanse for mulig fremtidig bruk av eiendom med gbnr.131/54 – Remmo 25 og 27 i Alverstraumen.

Den aktuelle eiendommen har vært i familiens eie i alle år, og Svein Terje Fanebust har vært registrert eier siden 1980. Eksisterende bygning er innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3. etasje (+ loft), mens sokkeletasjen ikke lenger er i bruk (tidligere næringslokaler). 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

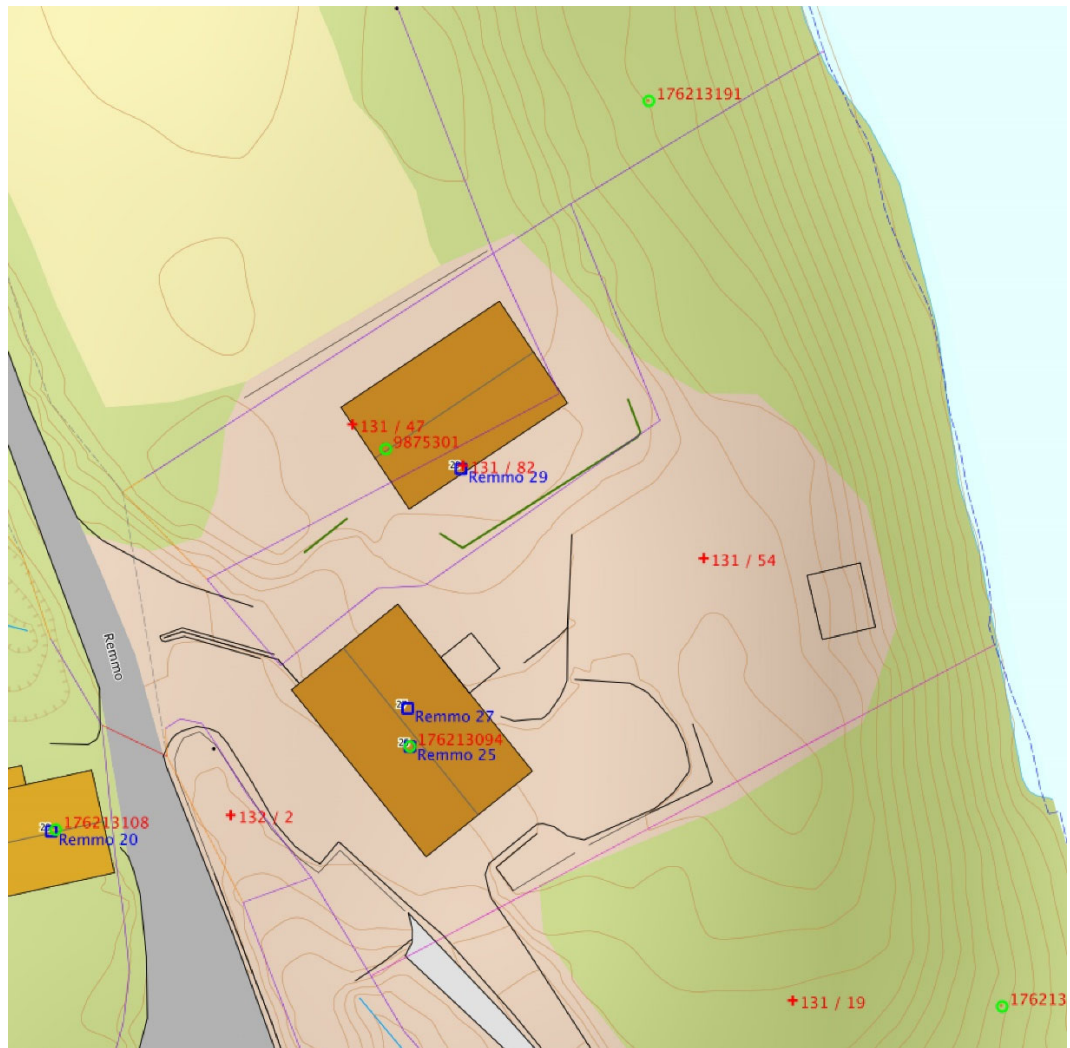
Det finnes lite tegningsgrunnlag med referanser til bygningen, men utleievirksomheten er dokumentert og innrapportert årlig. Arkitekt er forespurt å gjennomføre oppmåling/registrering og lage tegningsgrunnlag for bygget slik det fremstår i dag. Dette skal danne grunnlag for vurdering av evt. utvidelse av leieareal – og/eller seksjonering og salg av boliger (leiligheter) enkeltvis. Tiltakshaver bor i Sandnes, og det oppleves tungvint å håndtere drift/vedlikehold av bygning og eiendom med såpass stor reiseavstand.

Når eiendommen nå tenkes kartlagt og registrert av arkitekt, ønsker tiltakshaver samtidig å undersøke muligheten for en videre utvikling av området sitt. Næringslokalene som i dag står tom i byggets sokkeletasje, vurderer Fanebust å bygge om til boligformål i stedet. Her ser man for seg inntil 2 leiligheter. Det er også ønskelig å etablere balkonger på den vestre fasaden for eksisterende boliger i 1. -og 2. etasje. Totalt vil det altså være snakk om å legge til rette for inntil 6 boenheter i eksisterende hus.

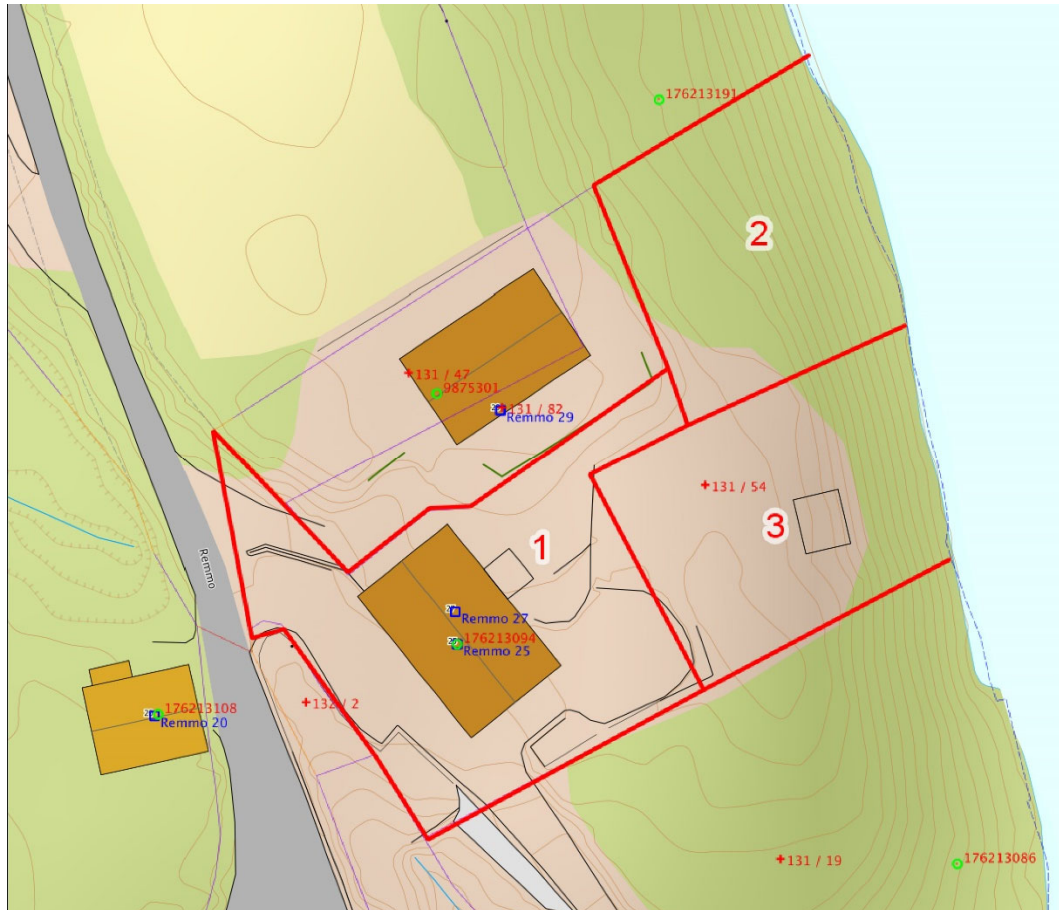
Eiendommen ligger fint til i forhold til sjøen, og har en strandlinje på ca.50m. Siden huset ligger nærme tilkomstvegen mot vest, så ligger størstedelen av eiendommen ubebygd på østsiden mot fjorden. I dette området vurderes muligheten for 1-2 boligtomter, forberedt for

enten eneboliger eller tomannsbolig. Her vil en enkel mulighetsstudie kunne redegjøre for kapasitet og tålegrense. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og avstand mellom sjølinje og østre fasade på eksisterende hus, er rundt 40m på det korteste. Ved fradeling av ny(-e) boligtomter, tenker man å benytte dagens avkjørsel mot felles veg. Avkjørselen er bl.a. delt med nabobygg i nord (bnr.82 - Remmo 29), og privat avtale mellom partene for utvidet bruk av eksisterende veg og fremføring av ny internveg til området mot sjøen, er realistisk å få til. Også fremlegging av vann og avløp til evt. nybygg, synes i utgangspunktet håndterbart.

Under er det vist enkle kartutsnitt (skisse) av hvordan eiendomsdelingen *kan* gjøres. Dette er kun ment som eksempel og grunnlag for forhåndskonferansen. Her er eiendommen delt i 3 deler, der del 1 representerer dagens bygg og tilstøtende uteareal, mens nr.2 og 3 indikerer mulig deling for to nye tomter á ca.800m².



Dagens situasjon



Eksempel på tomtedeling

For å oppsummere denne henvendelsen, så kan man gjerne si at det er 2 saker som ønskes diskutert i forhåndskonferansen.

1. Oppgradering/ombygging og seksjonering av eksisterende bygg fra 4 til 6 boenheter, inkl. fasadeforandring i form av balkonger på husets vest-fasade.
2. Mulighet for fradeling av 1 – 2 tomtar til boligformål.

Sak 1 vurderes nærmest som et «strakstiltak», der oppmåling/registrering og seksjonering av i alle fall eksisterende forhold ønskes gjennomført. Hvis mulig, vil vi samtidig søke fasadeforandring og etablering av bolig(-er) i sokkeletasjen også. Når det gjelder utbedring og endring av eksisterende hus, vil vi gjerne diskutere med kommunen hvordan man skal forholde seg til gjeldende forskriftskrav mtp. tilgjengelighet og energi/isolasjon for bygget. Vår foreløpige vurdering av dette er at det kan søkes unntak fra TEK i forhold til etablering av nye balkonger og seksjonering av dagens 4 leiligheter, men vi vil gjerne diskutere hvorvidt unntak fra TEK også kan gjelde for bruksendring av sokkeletasje fra næring til bolig. Etasjen utgjør mindre enn 1/3 av husets totale bruksareal, og selv om man evt. skulle gjøre tiltak for å imøtekomme dagens energikrav for denne delen av huset, så har det egentlig liten betydning for bygget sett under ett. Dette er også helt klart et kostnadsspørsmål sett i forhold til markedsverdien på bygget etter utført tiltak.

I forhold til tomtedeling, så er vi klar over at ethvert tiltak i restriksjonsområdet langs sjø krever søknad/dispensasjon, men vi vil gjerne ha kommunens vurdering av *muligheten* for å kunne skille fra og klargjøre nye boligtomter på eiendommen. Så vidt vi kan se, så er det aktuelle området uregulert, men det ligger en eldre reguleringsplan for gnr.132 og 133 (Rognaldsen Bakeri) som grenser opp mot eiendommen. Det er ikke laget bestemmelser for denne planen, og vi oppfatter reguleringssaken nærmest som en bekreftelse og

opplisting av hva som allerede fantes i området i 2004 – bortsett fra at plankartet viser utbedringer av avkjørsel mot riksveg og parkeringsplass langs vegen (gjennomført). Med dette som grunnlag, vil det være kommuneplanen som må legges til grunn for søknadsprosessene omkring tiltakene, og vi vil gjerne ha en innledende dialog med kommunen i forhåndskonferansen før vi starter prosjekterings -og søknadsarbeid på eiendommen. Dette er også grunnen til at det p.t. ikke foreligger mer konkret materiale i denne saken enn dette notatet med bilder og kartskisser.

Vi håper likevel å ha gjort tilstrekkelig rede for tiltakshavers tanker omkring fremtidig bruk av eiendommen, og imøteser en nyttig diskusjon omkring dette i forhåndskonferansen.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL