

# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



01.02.2022 14:14:19 AR472904402

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
137	280	0	0

**Kommune** Alver

**Adresse** Alvermarka 18, 5911 Alversund

### VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

### TILTAKETS ART OG BRUK

**Tiltakstype:** Endring av bygg - utvendig - Fasade  
Endring av bygg - utvendig - Påbygg

**Næringsgruppe:** X Bolig

**Bygningstype:** 112 Enebolig med hybel eller sokkelleilighet

**Formål:** Bolig

### TILTAKSHAVER

**Navn:** Jorun Liv Brune Holm

**Telefon:** 91842201  
91842201

**E-postadresse:** jorunholm@hotmail.com

**Adresse:** Alvermarka 18, 5911 ALVERSUND

### ANSVARLIG SØKER

**Navn:** Bergen Eiendomsrådgivning AS

**Telefon:** 92014639

**E-postadresse:** terje@beras.no

**Adresse:** Øyjordsveien 3, 5038 BERGEN

**Organisasjonsnummer:** 993801232

### Kontaktperson

**Navn:** Rigmor L. Hamre

**Telefon:** 90479785  
90479785  
**E-postadresse:** rigmor@beras.no

## VARSLING

**Er tiltaket unntatt nabovarsling?** Nei  
**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?** Nei

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Ombygging av utvendig altan fra 2. etg. inkludert flytting av utvendig trapp, endring av vindustype og etablering av ny døråpning til terrasse og utvidelse av kjøkken/ soverom

### REDEGJØRELSE:

Ombygging av utvendig altan fra 2. etg. inkludert ny utvendig trapp, endring av vindusutforming fra soverom (erstattes med ny dør), utvidelse kjøkken og nye vinduer inkludert en terrassedør. Bebygd areal (BYA) endres minimalt, men utforming av altan og fasade endres.

Kjøkken/ soverom utvides med 4,9m<sup>2</sup> ved at yttervegg på kjøkken skyves ca. 1,4m lenger ut og soverommet utvides ca. 0,9 m for bedre skaplass. Eksisterende altan utvides tilsvarende der veggen utvides slik at rekkverket kommer på linje med eksisterende ytterpunkt. Eksisterende trapp rives og det etableres ny trapp på en mer hensiktsmessig plassering langs terrassen. Bebygd areal økes totalt med 0,57% og er bortimot uforandret, det samme gjelder avstand til sjø. Oppsummert er bebygdareal (BYA) nesten uforandret, men husets bruksareal (BRA) har økt med 4,9m<sup>2</sup>. Ved å «rydde» den eksisterende altanen blir det renere linjer og etter vårt syn bedre visuelle kvaliteter, samtidig som innvendig lagringsplass og romløsning på kjøkkenet bedres.

I forhold til visuelle kvaliteter blir rene/ strammere linjer ved å fjerne eksisterende trapp og rette opp terrassen slik at det originale ved huset kommer bedre frem. Glassrekkverk gjør at opprinnelig bygg er mer synlig i motsetning til dagens trapp som helt unødvendig skjuler en del av fasaden.

### DISPENSASJONER

Alle naboer er varslet om at det kanskje er behov for å søke om dispensasjon, men at dette gjøres kun hvis kommunen krever det. Etter vårt syn er tiltaket så lite at det ikke berører hensynsonen «avstand til sjø». Tiltak er ellers i sum så lite at hensynsone i forhold til støy heller ikke antas å være nødvendig å dispensere fra. Ved innsending av søknad er det valgt å ikke søke om dispensasjon på grunnlag av at ingen av tiltakene gjør at BYA utvides slik at avstand til sjø reduseres i nevneverdig grad. Ved krav om søknad om dispensasjon vises det til punkt om hensynssoner senere i søknaden hvor argumentene for å ikke søke om dispensasjon er de samme som ville ha blitt brukt ved en eventuell søknad om dispensasjon. Vi ber derfor om at eventuelle krav om søknad om dispensasjon behandles som levert som en del av søknaden.

### FRAVIK FRA TEK17

I forhold til tiltakets omfang berøres kun en liten del av byggets fasader, konsentrert om vegg utenfor soverom og kjøkken vestsiden. Det blir derfor urimelig kostbart å kreve at tiltaket utføres iht. TEK17 ut over bedre kvaliteter på den nye ytterveggen og nye vinduer. Bygget har i dag standard konstruksjon fra byggeåret der yttervegger er 10cm isolert bindingsverk. I forbindelse med utvidelse av deler av soverom og kjøkken oppføres veggen med bedre kvaliteter enn eksisterende, dette gjelder bedre isolering og nyere og bedre vinduer/ dører. Tiltaket er i seg selv energieffektiviserende på grunn av bedre bygningsmaterialer i forhold til byggeåret. Det skal ikke gjennomføres noen bruksendring, men utvides minimalt for å få plass til spisebord på kjøkkenet og en skaprekke på soverommet. Bygget fikk nye vinduer på tre av fasadene i 2012, taket er utbedret i 2013 og det er montert varmepumpe i 2013. Det er etter vårt syn oppgradert iht. energieffektiviserende tiltak i den grad som

er mulig for slike hus uten å gjennomføre en total rehabilitering. Vi har på bakgrunn av dette valgt å ikke krysse av for søknad om fravik fra TEK. Vi ber derfor om at eventuelle krav om søknad om fravik fra TEK behandles som levert som en del av søknaden

## REGULERING

Tiltaket er så lite at det anses som unntatt fra krav om reguleringsplan. iht. KPA pkt. 2.2.1

## AREALFORMÅL

### 3. FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL (PBL. §§ 11-10 OG 11-7 NR. 1-4)

#### 3.1. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1)

##### 3.1.1. BUSTADFØREMÅL (B)

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhørende bygninger, infrastruktur og uteareal.

Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining).

Bygd areal skal ikke overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

I dette tiltaket vil totalt BYA, inkludert utvidet BYA og eksisterende garasje utgjøre 12,36%, en endring på 0,57%, tilsvarende ca. 7m<sup>2</sup> utvidelse. I forhold til krav om maks 30% utgjør dette tilnærmet uforandret BYA.

## HENSYNSSONER

### HENSYNSONE - GUL STØYSONE (H220).

I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

I dette tilfellet antas det ikke nødvendig med støyreducerende tiltak eller å søke om dispensasjon fra kravet da tiltaket er lite. Ny vegg og nye vinduer bygges uansett med en bedre kvalitet enn eksisterende. Ved eventuelt krav fra kommunen søkes det med dette om dispensasjon fra kravet. Hensynet bak bestemmelsen er å skape bedre innemiljø i støysoner for nye bygg. Dette bygget er allerede bygget og kan bare oppnå riktig lyd kvalitet med en dyr totalrehabilitering. Siden tiltaket er så lite antas det å ha liten hensikt å vurdere støyreduksjon i en eldre bolig der bare deler av vestfasaden berøres av tiltaket. Ny vegg og nye vinduer vil uansett etter bygging ha en bedre lyd kvalitet enn dagens vegg.

Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og har minimale konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Argumentene er ment å være begrunnelse for hvorfor det ikke anses nødvendig å søke om dispensasjon. Ved eventuelt krav om søknad om dispensasjon ber vi kommunen behandle disse argumentene som søknad om dispensasjon fra støykrav.

### HENSYNSONE – BYGGING I STRANDSONEN (AVSTAND/ BYGGEGRENSE MOT SJØ)

Tiltaket ligger innenfor "100-m beltet". Det er ca. 40m luftstrek til sjø og ca. 16,3 m til kommunens tomt mot sørvest. Vi antar at dette er buffersonen mot sjø. Tiltaket utgjør minimal endring av avstander og kommer ikke nærmere sjø enn det som allerede er bygget Da boligen allerede er bygget (1969) antas det at det er fritak for søknad om dispensasjon.

Ved eventuelt krav om søknad om dispensasjon ber vi kommunen behandle disse argumentene som søknad om dispensasjon fra bygging i strandsonen grunnet tiltakets omfang, at avstand til sjø ikke reduseres og BYA er omtrent uforandret. De visuelle kvalitetene blir også etter vårt syn klart forbedret ved å fjerne eksisterende trapp som skjuler deler av eksisterende fasade. Innsyn fra sjøen blir det med også forbedret.

Hensikten bak bestemmelsen er å forhindre privatisering og utbygging i strandsonen. Etter vår vurdering vil ikke tiltaket utgjøre ytterligere privatisering siden tiltaket omhandler endringer på et allerede eksisterende bygg, hvor bebygd areal og avstand til sjø forblir uendret. Tomten grenser heller ikke direkte til sjø. Strandsonen er ivaretatt og de visuelle kvalitetene forbedret. Fordelene for tiltakshaver ved å få spise plass på kjøkken og bedre oppbevarings plass på soverommet er etter vårt syn klart større enn ulempene tiltaket medfører, dvs. hensikten bak bestemmelsene er ikke tilsidesatt.

## VISUELLE KVALITETER OG NABOER

Alle naboene har gitt samtykke til tiltaket. Det foreligger dermed ingen merknader til tiltaket. Det gjenstår derfor å vurdere de visuelle kvaliteten slik det vil se ut fra sjøen.

Vedlagte foto i saken viser at eksisterende trapp er heller «uheldig» uformet med hensyn til å bevare byggets originalitet. Ny trapp vil gå langs fasaden, ha glassrekkverk og vil fremheve byggets originalitet i stedet for å skjule det.

Ved valg av utforming av tilbygget vil lysåpning på glassfelt flukte med eksisterende linjer både i topp og bunn. Brystning på ny dør fra soverommet vil flukte med nedre kan på det eksisterende vinduet og vil i følge bestemmelsene ikke være søknadsplikt i seg selv. Vinduene på kjøkkenet vil flukte i øvre og nedre kant med eksisterende stuevinduer. For å se at det er bygget ut 1,4 m må man opp på nabotomtene. Sett fra sjøen vil det være vanskelig å se utbyggingen.

Eksisterende soveromsvindu skal erstattes av balkongdør som nevnt over og flyttes lenger mot sør på fasaden. Se foto i vedlegg E5 og ny fasade fremstilt i 3D i vedlegg E4. Etter vårt syn er visuelle kvaliteter ivaretatt og i tillegg forbedret ved å endre trappeløsningen.

## Arealdisponering

### PLANSTATUS MV.

#### Gjeldende plan:

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031
Reguleringsformål:	Bygninger og anlegg (PBL §11-7, nr. 1): Boligområde (Bustader (1110)) Tiltaket er i tråd med planen (bustadformål) og søknaden gjelder mindre tiltak

#### Andre relevante krav

ANTAS IKKE AKTUELT PGA TILTAKETS OMFANG:  
I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafor sona.

Byggegrenser mot sjø  
Antas å ikke være aktuell pga. omfang.

Se søknad (beskrivelse av tiltaket) angående argumenter for hensynsoner og eventuelle søknader om dispensasjoner.

**Beregningsregel angitt i gjeldende plan** Prosent bebygd areal (%BYA)

**Grad av utnytting iht. gjeldende plan** 30 %

### TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 229,7 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m <sup>2</sup>
+ Areal som skal legges til	0 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	1 229,7 m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	368,91 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	145 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	7 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	0 m <sup>2</sup>
= Sum areal	152 m <sup>2</sup>

## GRAD AV UTNYTTING

**Beregnet grad av utnyttning** 12,36 %

## PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

## Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

## VANNFORSYNING

**Tilknytning** Tiltaket berører ikke nye vanninstallasjoner

## AVLØP

**Tilknytning** Offentlig avløpsanlegg

**Krysser avløpsanlegg annens grunn?** Nei

## OVERVANN

**Blir takvann/overvann ført til terreng?** Ja

## Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

# Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

---

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

- Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

---

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

01.02.2022 14:14:19 AR472904402

01.02.2022 14:14:19 AR472904402

Filvedlegg:

D1 Situasjonsskart.pdf  
D2 Situasjonsplan med markeringer.pdf  
D3 Situasjonsplan med avstander 28.01.2021.pdf  
E2 Fasade vest 24.01.2022 2.pdf  
E3 Fasade nord\_sør 24.01.2022 3.pdf  
E4 Illustrasjon 3D 24.01.2022 4.pdf  
E1 Plan 1 etg 24.01.2022 1.pdf  
E5 Eksisterende fasade\_foto.pdf  
E6 Eksisterende fasade.pdf  
E7 Eksisterende plan.pdf  
Kvittering-for-nabovarsel-20220126-1421.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_MÅRSTIG BYGG AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_MÅRSTIG BYGG AS.pdf  
Nabovarsel-20220126-1421.pdf  
C1 Samtykke Nabovarsel\_Alver kommune.pdf