

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frøkhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 27.01.2022

Søknad om dispensasjon i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen

- bruksendring fra næring til bolig

Eiendom/planstatus

Eiendommen er uregulert, og kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019 – 2031) er derfor gjeldende for tiltaket. Av kommunedelplanen (KDP) fremgår det at eiendommen ligger i et LNFR-område med spredt boligbebyggelse. Området omfattes også av hensynssone for kulturmiljø og kulturminner (H570), her H570_1 – Den indre farleia. Eiendommen har et areal på 2143,5m², og ligger fint til i forhold til sjøen - med en strandlinje på ca.50m mot øst. Området er innenfor 100-meters beltet fra sjø, med en avstand fra strandsone til nærmeste fasade på eksisterende hus på rundt 40m.

Planlagt tiltak

Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3.etasje (+ lagring på loft), mens sokkeletasjen (registrert som næringslokale), ikke lenger er i bruk. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt (bolig). Bygningen er tilknyttet kommunalt vann og privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013).



Bilder av eksisterende bygg (hovedfasade - sett fra sør-vest)

Tiltakshaver/eier bor i Sandnes, og det oppleves tungvint å håndtere vedlikehold av bygning og eiendom med såpass stor reiseavstand. Dette er bakgrunnen for planlagt tiltak, der tomt og boliger ønskes istandsatt og forberedt for seksjonering og salg.

Næringslokalene i byggets 1.etasje, vurderes omgjort til boligformål med 2 nye leiligheter. Det er også ønskelig å etablere balkonger på den sør-vestre fasaden for eksisterende boliger i 2. -og 3.etasje. De to leilighetene i 2.etasje beholdes uendret (bortsett fra tiltak i forbindelse med ny balkongløsning), mens planløsning for boligene i byggets 3.etasje er tenkt noe endret. Dette primært for å øke boligkvaliteten med åpne løsninger og bedre

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

utnyttning av sjøutsikt. Totalt er det altså snakk om å legge til rette for 6 boenheter i eksisterende bygg.

I tillegg til nye boenheter og innvendig ombygging av 3. etasje, vil det bli gjennomført en generell oppgradering av byggets fasader. Denne delen av tiltaket omfatter nevnte balkonger mot sør-vest, samt tilleggsisolering av yttervegger inkl. «blending» av dagens murte sokkel-/1. etasje. Huset er gammelt, og det har et ønske fra eier å oppgradere fasadene på huset til et mer «tidsriktig» uttrykk – uten å endre for mye av byggets ytre form.



Planlagt ny hovedfasade (sør-vest) med trekledning og balkongløsning

Søknad om dispensasjon – bruksendring fra næring til bolig

Plan –og bygningsloven stiller to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

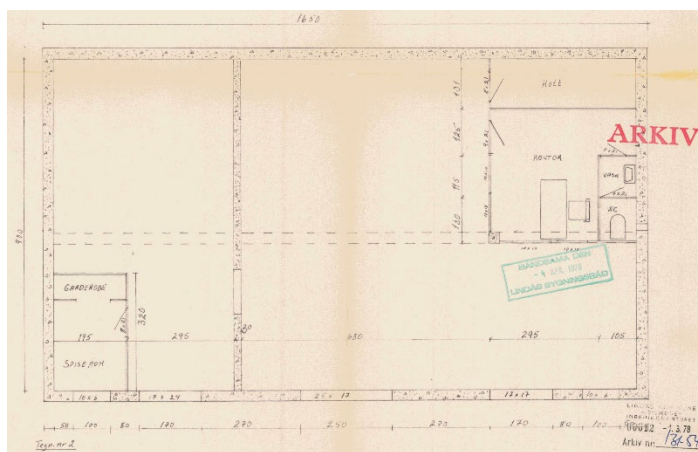
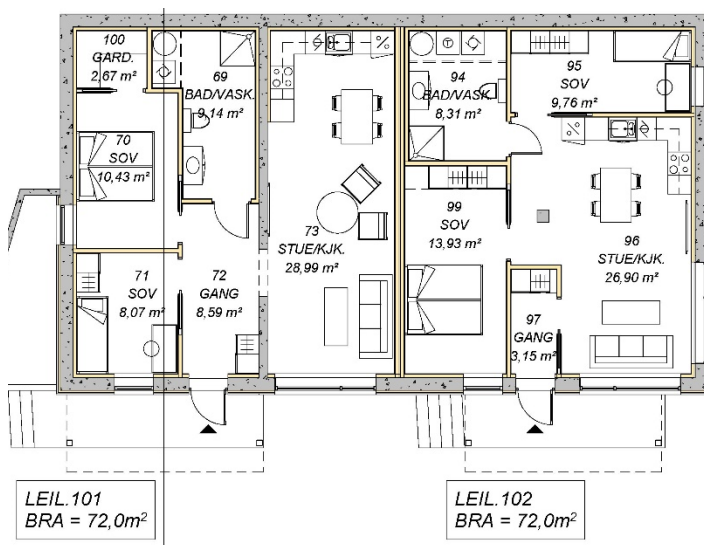
Tiltakshaver ønsker å søke om bruksendring for byggets 1. etasje, som p.t. er registrert som næringslokale. Etasjen har stått ubrukt i lengre tid, og det har vist seg krevende å finne virksomhet som er interessert i -og som er egnet for drift i det som ellers er et bolighus.

Ved en evt. seksjonering og salg av bygning og eiendom, så ser vi det som en klar fordel om hele bygget inngår i salgs -og seksjoneringsoppgaven. Dette begrunnes bl.a. med sameievedtekter for bruk av felles del av eiendommen, og at også næringslokalet i så fall må selges. Vi antar at det vil være like krevende å finne kjøper til næringslokalet, som det har vært å finne potensiell leietaker.

I tidligere tider var det bedre grunnlag for næringsdrift i slike lokaler som dette huset er eksempel på, og her har vært både bakeri, møbeltapetserer og salg av båtmotorer i denne etasjen før. Dagens situasjon er en helt annen, og vi vil påstå at nå er mer naturlig med boligfunksjon i hele huset – slik det er i nrområdet ellers.

Omsøkt tiltak omfatter oppgradering av eksisterende hus i tillegg til ønsket om etablering av de to nye boligene i 1. etasje. Det å gjøre bruk av eksisterende bygningsmasse i stedet for å rive ned og bygge nytt, mener vi er et miljøriktig tiltak. Vi mener også at «hus i bruk» er bedre enn at deler av bygningen står tom. Vi tror at det å holde på næringsformålet i byggets 1. etasje vil føre til fortsatt tomme lokaler, og at dette er lite ønskelig – både for tiltakshaver og for beboerne ellers i området. Med tanke på eksisterende boliger i etasjene over, og evt. salg av disse, så mener vi at en bruksendring fra næring til boligformål er en bedre løsning i dette tilfellet.

Tiltaket genererer ikke økt trafikk med 6 boliger i stedet for dagens situasjon med blandet formål for næring og bolig, og vi mener å vise at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å sikre et godt bomiljø med fint beliggende uteoppholdsareal med flott sjøutsikt og gode solforhold. Bildet under viser hvordan vi ser for oss at 1. etasje kan løses med 2 boenheter på rundt 70m² BRA. Utklippet nederst er kopi av plantegning fra byggesaksdokument i 1978.



Med dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon for bruksendring av byggets 1. etasje fra næring -til boligformål.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no