

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frækhaug

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

- byggegrense mot kommunal veg

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

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

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 – byggegrense mot kommunal veg

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.

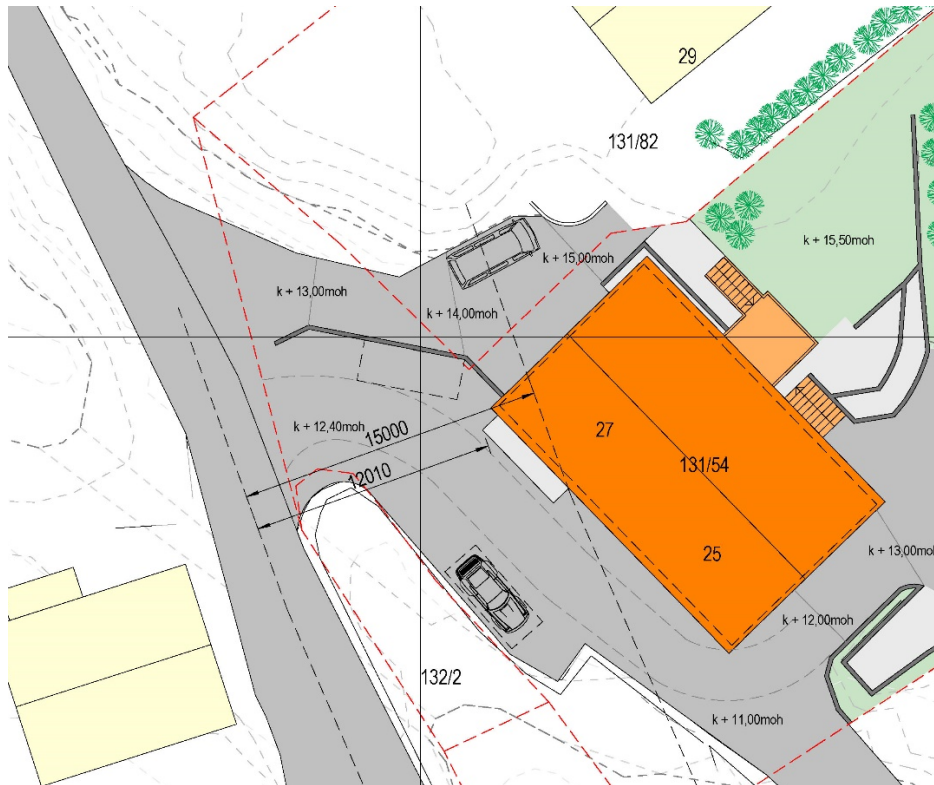
1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

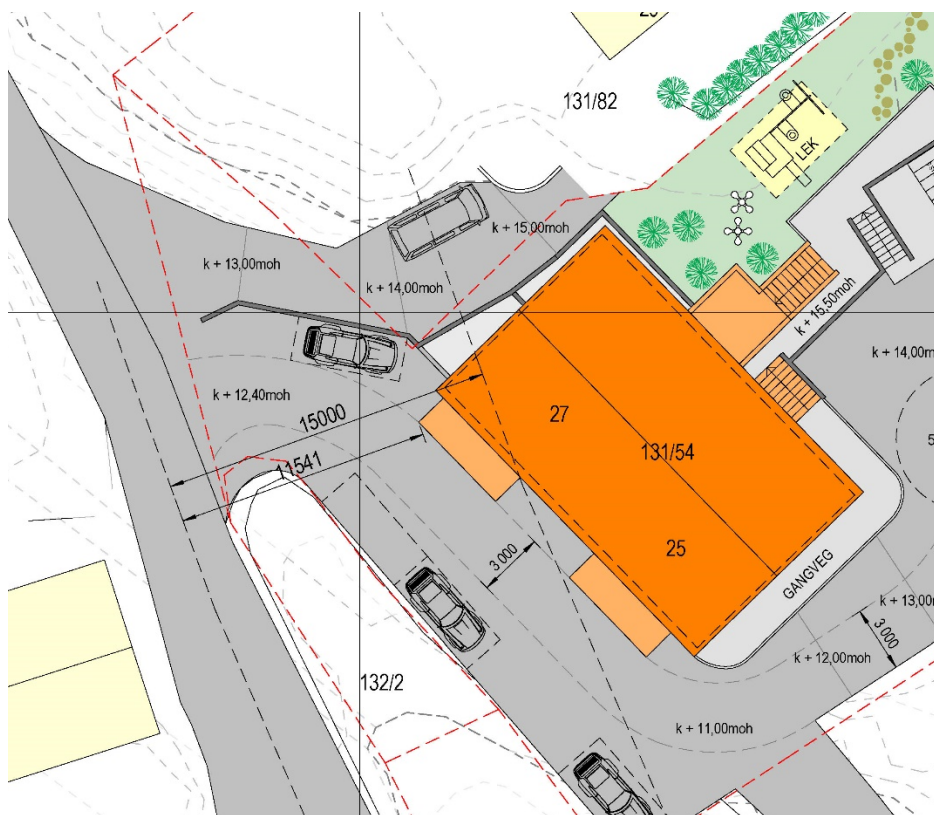
Nord-vestre del av eksisterende hus på gnr.131/bnr.54 ligger nærmere senterlinje i kommunal veg enn 15m. Omsøkt tiltak dreier seg i hovedsak om oppgradering og ombygging innenfor husets ytre avgrensning, men med unntak av planlagte balkonger på husets sør-vestre fasade – altså i retning mot den kommunale vegen. Korteste avstand mellom vegmidte og utkraget balkong i byggets 2. -og 3. etasje, blir ca. 11,5m.

Siden deler av eksisterende bygg allerede ligger nærmere byggegrensen fra kommunal veg enn 15m, og siden undersiden på de planlagte balkongene vil ligge i overkant av 3,0m over planert terreng utenfor byggets 1. etasje, så mener vi at tiltaket ikke medfører en vesentlig endring av dagens situasjon. Huset ligger slik til at kortere avstand til kommunal veg i praksis har ingen betydning for hverken vedlikehold av eksisterende veg eller en evt. fremtidig utvidelse av vegen.

Generelt oppfatter vi at avstandskravet er satt for å sikre vegmyndighet tilstrekkelige rammer for drift og mulighet for utvidelse av veg. Vi mener at omsøkt tiltak ikke legger beslag på -eller begrenser disse rammene. Under viser vi to utklipp fra situasjonsplanen – før -og etter tiltak.



Dagens situasjon



Fremtidig situasjon

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

Vi mener at omsøkt tiltak har begrenset innvirkning på situasjonen langs den kommunale vegen i forhold til slik det er i dag. Med dette som utgangspunkt, mener vi at fordelene ved å innvilge dispensasjon i denne saken er større enn ulempene. Dette fordi omsøkt tiltak etter vår mening bidrar til en standardheving av eiendommen som helhet, og vil være med på å sikre fremtidig bruk av både bygning og området rundt. Hvis vi legger parkeringsnormen i kommunedelplanen til grunn for beregningen, så vil heller ikke trafikkbelastningen på dagens avkjørsel bli endret ved gjennomført tiltak. I sum vurderer vi derfor at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er større enn det ulempene et avslag vil ha både for tiltakshaver og for området som helhet.

På bakgrunn av dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon for byggegrense mot kommunal veg.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS