



Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6176 - 22/24871

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
29.03.2022

Rammeløyve til fasadeendring, påbygg med ombygging og rehabilitering av bygg på vilkår - gbnr 323/364 Frekhaug

Administrativt vedtak: Saknr: 366/22
Tiltakshavar: Lingjerde Eiendom AS
Ansvarleg søkjar: Rolv Eide AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4, jf. føresegn 2.6 i reguleringsplanen for fasadeendring, påbygg i form av 22 nye bueiningar, ombygging av bygget på gbnr 323/364 Frekhaug torget. Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve til fasadeendring, påbygg, ombygging med rehabilitering av bygget, etablering av 22 nye bueiningar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.11.21, mottatt 19.11.21 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kloakkanlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling.
4. Utomhusplan for tiltaket skal godkjennast før igangsetjingsløyve kan gjevast.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg. Veg og avkøyrse er opparbeida i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Teknisk plan for VA, VAO skal vere godkjent av Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavd.

2. Tilfredsstillande slukkevatn kapasitet skal vere stadfesta av samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavd.
3. Utomhusplan som viser gode kvalitetar på uteopphaldsareal.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigmelding frå røyrleggjar for tilkopling til kommunalt vatn, avløp skal vere godkjent.
2. Sluttdokumentasjon for VAO-anlegg som er godkjent av Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavd. skal liggje føre.
3. Utomhusareal skal vere ferdigstilt.
4. Dokumentasjon for avfallsplan.
5. Faktisk plassering av både leidningsnett og tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om fasadeendring, påbygg, ombygging med rehabilitering av bygget, etablering av 22 nye bueiningar på gbnr 323/364 Frekhaug torget. Total bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 6634 m² inklusiv parkeringsareal på ca. 1584 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 376,08 % BRA.

Søknaden omfattar leidningsnett. Det skal ikkje etablerast nye parkeringsplassar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 12-4, jf. føresegn 2.6 i reguleringsplanen om plassering av minst 1 soverom mot den stille sida i bygget.

Det vert elles vist til revidert rammesøknad motteken 19.11.21 og supplert 27.01.22, 17.02.22, 04.03.22 og 29.03.22. Opphavleg rammesøknad ble mottatt 01.07.21, men den var mangelfull og måtte erstattast med nyare versjonen.

Sakshandsamingsfrist

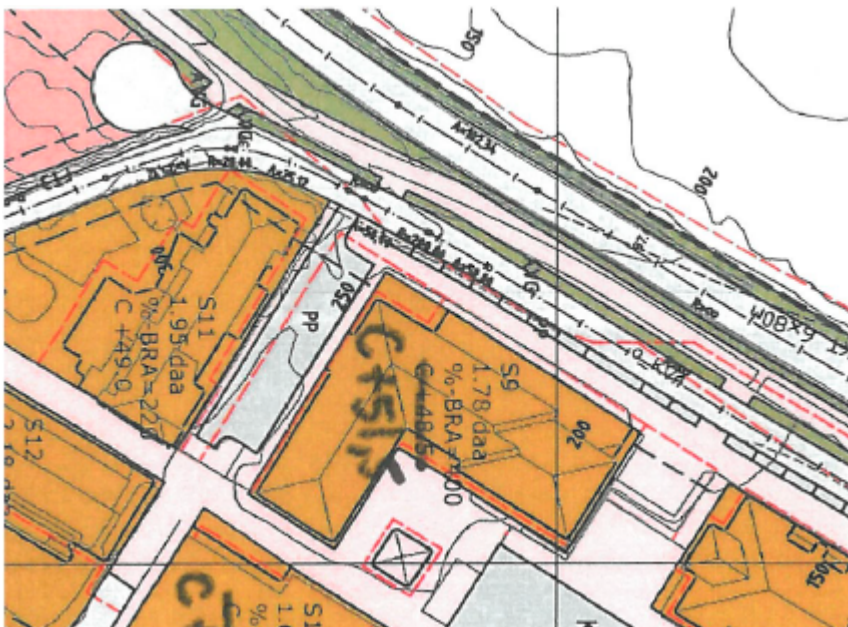
Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 19.11.21. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt 24.01.22, 31.01.22, 21.02.22:

1. Revidert utomhusplan.
2. Revidert parkeringsanalyse m.fl.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 27.01.22, 17.02.22, 04.03.22 og 29.03.22. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 21.04.22.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Områdeplan for Frekhaug senter planid nr. 125620100004 er definert som S9-sentrumsføremål.



Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 400 % BRA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.6 i reguleringsplanen om plassering av minst 1 soverom mot den stille sida i bygget.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving den 19.11.21:

I forhold til innsendt søknad om dispensasjon for planbestemmelsen § 2.6 kulepunkt 3:
Minst halvparten og minimum eit av soveromma må venda mot den stille sida.
I reviderte tegninger og planløsning har vi nå redusert antall boenheter som ikke tilfredsstillter kravene til stille side fra 10 boenheter til 6 boenheter. Dette gjelder nå kun hjørne leiligheter hvor det ikke har vært mulig å finne løsninger pga eksisterende bygningskropp.
På alle fasader hvor støy oversiger støynivå på 55 Ldb vil det bli gjort avbøtende tiltak med dempet fasade foran balkong og soverom.
Det vedlegges revidert dispensasjonssøknad vedr. støyforhold.

Vidare har søkjar oppgjeve feil pkt. i reguleringsplanen ved inkurie. Dispensasjonen går på pkt.2.6, dette er stadfesta i e-post av 29.03.22.

Dispensasjon

Omsøkte dispensasjon knytter seg til søknad om tiltak på eiendommen gnr. 323 bnr. 364 Havnevegen 29 A-D og Havnevegen 31 på Frekhaug.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 søkes det om dispensasjon reguleringsføresegnene § 4.3 punkt 3 knyttet til 6 boenheter.

I reguleringsføresegnene § 4.3 punkt 3 fremkommer det følgende:

Minst halvparten og minimum ett av soveromma må venda mot den stille sida.

Denne dispensasjonen knytter seg til en byggesøknad om og rehabilitering/oppgradering av eksisterende bygg bygget i 1985 samt et påbygg på to nye etasjene til boligformål.

Omsøkte tiltak er sammenfallende med reguleringsplanen både i høyde og volum.

Boenheter som denne dispensasjonssøknaden omhandler, knytter seg til ensidige boenheter som vender mot Rosslandsvegen.

Form og konstruksjoner på eksisterende bygningskropp binder opp nødvendig fleksibilitet når det gjelder å prosjektere løsninger som vil etterkomme de bestemmelser reguleringsføresegnene fastsetter til soverom på stille side.

Hensikten bak bestemmelsen om stille side er å sikre god søvnkvalitet på natt. For å kompensere for dette, og for å sikre tilfredsstillende støyforhold på private uteplasser som vender mot Rosslandsvegen, etableres uteplasser som innglassede balkonger, og innglassingen går også utenfor soveromsvinduer. Støynivået bak innglasset balkong vil være lavere enn 55 dB.

Hovedgrunnen til denne utfordringen er at eksisterende bygningskropp har en bredde (dybde) som medfører at boenhetene mot Rosslandsvegen ikke kan oppnå det kravet reguleringsføresegnene forutsetter uten at det gjennomføres kompenserende tiltak av teknisk karakter på selve bygningskroppen.

Under prosjekteringen er det innhentet støyvurderingen fra Sweco AS som har vurdert alle tenkelige momenter knyttet til denne problemstillingen. Konklusjonen er at støyen mot boenhetene ikke kan løses ved støyskjerm på bakken, men med tekniske løsninger på fasaden. Da ovennevnte løsning ikke etterkommer de forutsetningen reguleringsføresegnene viser til, men vil finne sin løsning gjennom tekniske løsninger, legges det derfor til grunn at det må søkes dispensasjon fra nevnte føresegn.

Intensjonene i reguleringsføresegnene vil imidlertid bli etterkommet gjennom tekniske løsninger.

Etter en samlet vurdering av alle relevante momenter vil derfor grunnlaget for å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Sett i lys av at nevnte boenheter bygges på eksisterende konstruksjoner som gir spesielle utfordringer og at det benyttes kjente tekniske løsninger som et kompenserende tiltak for å tilfredsstille intensjonen i reguleringsføresegnene § 4.3 punkt 3 legges det til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og dispensasjon kan innvilges.

Ellers vises det til redegjørelsen for hele prosjektet

Fullstendig støyrapport fra Sweco AS vedlegges selve byggesøknaden.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Statsforvaltaren i Vestland kjem med uttale til opphavleg rammesøknad den 13.09.21:

Saka gjeld rammesøknad om rehabilitering, fasadeendring, påbygg på eksisterande bygg på gnr. 323 bnr. 364 på Frekhaug. Tiltak krev dispensasjon frå områdeplan for Frekhaug sentrum:

1. næringsføremål for parkering med bodar;
2. kotehøgde føresegn for etablering av heis/trappehus på takterrasse;
3. føresegn § 2.6 om plassering av minst 1 soverom i bueningar mot den stille sida:

«Det er i utgangspunktet ikkje tillete å føra opp bygg med støvare formål i område der støynivået overstig grenseverdiane i "Retningslinjer for behandling av støy i areal-planlegging" T-1442. Unntak kan gjerast i område som har utandørs støynivå mellom 55 Lden og 65 Lden dersom følgjande krav er oppfylt:

- *Bygningane må ha ein konstruksjon som sikrar maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA*
- *Minst halvparten og minimum eitt av soveromma må vende mot den stille sida*
- *Bustadane må ha ålgang til fellesareal som er skjerna for støy»*

Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsyna bak føresegna det dispenserast frå, omsyna i lovas formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Statsforvaltaren har merknadar til dispensasjon frå føresegn som gjeld støy.

Støy er eit folkehelseproblem. Det må vere eit mål for kommunen å skape gode bumiljø også i sentrumsområda. Vi viser til plan og bygningslova § 3-1 e der det mellom anna står at gode bumiljø og gode oppvekst- og levekår er viktige omsyn i plan- og bygningslova. Plan og bygningslova legg også vekt på å fremme befolkninga si helse og motverke sosiale helseforskjeller jf. pbl § 3-1d.

Det vert lagt opp til avbøtande tiltak i søknad om dispensasjon frå føresegn om at det skal vere minst halvparten og minimum eit soverom mot stille side. Det skal vere innglaserte balkongar som også vil glasere inn soveromsvindaug, dette er eit tiltak som vil gå under det som kallast dempa

fasade i støyretningslinjene. Dette er avbøtande tiltak som berre bør brukast om det ikkje er nokon anna moglegheit. Det er viktig å vere klar over at dempa fasade på denne måten er ein vesentleg dårlegare løysing enn stille side. Det gjer mellom anna at det vert vanskelegare å få god lufting på soverommet. Etter det vi forstår vil dei aktuelle leilegheitene ikkje ha ein stille side i det heile, slik at dei ikkje kan opne eit einaste vindauge utan at dei vert utsett for støy eller at vindaugget opnar ut i ei lukka balkong. Vi ser ikkje at ei slik løysing vil fremme eit godt og helsefremjande bumiljø.

I støyretningslinjen står det om bruk av dempa fasade: *«Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjemleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen.»*

I denne saken er det snakk om at avviket frå krav om stille side gjeld, for 10 bueiningar. Vi meiner dette er eit stort tal einingar i denne samanhengen.

Slik vi forstår det er bygget i hovudsak støyutsett frå ein side. Dei to etasjane med påbygg er ikkje bygget enda, og det bør slik sett vere mogleg å finne løysing der minimum halvparten/minst eit av soveromma er på stille side. Det kan ikkje vere eit premiss at påbygg må vere like breitt som eksisterande bygg, om dette går ut over bumiljø og folkehelse. Elles bør ein leggje til rette for større gjennomgåande leilegheiter. Støyretningslinjene slår fast at det er viktig at støy er eit tema i planprosess, nettopp fordi at støyforhold skal bli premissgivande for planlegging av bustadene og ikkje omvendt.

I prinsippet bør ein søke å ha flest mogleg støykjensle rom mot stille side, krav om halvparten og minimum eit soverom mot stille side, er slik vi ser det eit absolutt minimum. I planskildringa til områdeplanen står det at *«Det er lagt inn krav om nødvendige støytiltak ved ny utbygging i planområdet. Dette er generelt aktuelt, men vil vera ekstra viktig for område BB i sør og dersom det vert bustadføremål i kvartalet mot fv 564 i nord.»* Slik vi ser det har også områdeplanen stadfesta at det er viktig at føresegna om støy vert følgt opp særleg i dette området.

Utifrå dei opplysningane vi har, vurderer vi at løysinga vil gje eit for dårlege bumiljø i dei aktuelle leilegheitene, vil setje omsyna bak føresegna om støy i områdeplanen og prinsippa i støyretningslinjene T-1442 vesentleg tilsides. På bakgrunn av dette meiner vi også at nasjonale interesser som gjeld støy og folkehelse vert sett vesentleg tilside.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon frå føresegn om støy i områdeplan for Frekhaug sentrum. Vi ser ikkje grunn til å fråvike områdeplanen for krav til løysing for støy. Ein må finne løysing for det enten gjennom detaljplan eller i byggesaka. Dersom det ikkje lar seg løyse, kan vi ikkje sjå at tiltaket kan realiserast.

Denne uttale er retta mot opphavleg søknad med 3 dispensasjonar, nå er det søkt berre 1 dispensasjon i revidert søknaden.

Slik kommune kan sjå støyforhold er i orden og krev ingen dispensasjon i revidert søknad. Statsforvaltaren kjem ikkje med merknader til revidert søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn uttale frå **Vestland fylkeskommune** datert 15.09.21:

Plenstabe

Eigedomen er regulert som S9 - sentrumsfremål i Områderegulering for Frekhaug senter med planID 125620100004. Tillate grad av utnyttning i gjeldande plan er 400% BRA.

Uttale

Tiltaket med påbygg av 2 etasjer med nye bustadar på eigedomen er i tråd med gjeldande reguleringsplan. Og det er i tillegg søkt om følgande dispensasjonar;

1. Næringsfremål for parkering med bodar
2. Kotehøgde føresegn for etablering av heis/trappehus på takterrasse
3. føresegn 4.3.3. om plassering av minst 1 soverom i bueningar mot den stille sida

Vi stiller oss positive til bustadbygging i sentrumsområdet, og vi legg til grunn at det er god kollektiv dekning i området. Og med tanke på parkering for dei nye bustadane vil vi vise til miljøløftet med mål om nullvekst i persontransport med personbil, og at ein difor bør sjå på moglegheita for å ha minimalt med parkeringsplassar for ny utbygging her.

Vi vil og vise til § 2.5 i føresegna til reguleringsplan om parkering. Punkt 1 der seier at ved ny utbygging innanfor felt S7, S9 og S10 skal det utarbeidast ein parkeringsanalyse som dokumenterer at parkeringsdekning er ivare tatt for dei tre sentrumsområda. Dette er ikkje lagt ved søknad.

Vestland fylkeskommune, ved INV, har ingen merknadar til dispensasjon frå 2. og 3. punkt om dispensasjon. For punkt 1 ber vi om at Alver kommune ser på behovet for parkering ved ny utbygging i denne delen av reguleringsplanen. Vi ber om å få saka oversendt når ho er ferdig handsama.

Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavdelinga her har koma med merknader i saka den 26.08.21:

Når det gjelder brannvannsdekning for området så er det i dag ikke kapasitet. Vi jobber med å få løst dette.

I forhold til eksisterende VA er det fremdeles noe uklart hvilken kum bygget er tilkoblet avløp. Vatn er antageligvis tilkoblet i Kum 42938 og Kum 42941.

Som du ser i sosi, er det tilrettelagt og etablert VAO, 225mm, 200mm, 315mm som ender på sørsiden av bygget. Pkt. A

Dette må videreføres og kobles med ny kum som sanerer ut pkt. B ved Kum 42938 og Kum 42937.

Forslag fremstilles i ny revidert VA-rammeplan, her må også følgende beskrives:

- Byggets fremtidige løsning for vann
- Kartlegge eksisterende avløp
- Uttale for Brannvann gis av avd. for brannforebyggende v/Ole Johan Ingebrigtsen

Det ble gjeve ny uttale frå **Samferdsel-, veg-, vatn og avløpsavdelinga** den **28.03.22**:

I uttalen har jeg bemerket at det ikkje er tilfredsstillende kapasitet for slukkevatn. Men at vi jobber med en løsning for det. Dette gjelder oppføring av et midlertidig basseng for brannvannsdekning. Som Alver kommune skal etablere på Mjåtveit industriområde.

Den reelle kapasiteten må utredes i teknisk plan etter at bassenget er etablert.

VA-rammeplanen har vi gitt uttale til. Det vil si at den er grei sånn som den foreligger. Før det gis IG skal teknisk plan godkjennes av oss på Samferdsel veg, vatn og avløp.

Før midlertidigbruksløyve og ferdigattest.

Skal det foreligge godkjent sluttokumentasjon i henhold til VA-norm for Alver kommune. VA-anlegget skal overtakast til eige, drift og vedlikehald. Sluttokumentasjonen skal sendast inn minst tre veke før søknad om MB.

Plan og analyse avd. kjem med følgjande uttale til utomhusplan den 08.03.22:

Utomhusplanen viser deler av eksisterande gang- og torgareal opparbeidd som uteopphaldsareal for dei nye omsøkte bueingane.

15 m² pr bueing x 24 bueningar til saman 360m² skal dekkast inn på dette arealet.

Arealet er i dag delvis opparbeidd, med to grønne plantefelt, benkar og 3 plantekassar mot parkeringsplassen i aust. Delar av dekket er av betongstein, resten asfalt.

I e-posten som følgjer med utomhusplanen er det beskrevet at det skal settes opp 3 parkbelysningsarmaturer, plantekassar og utemøbler. Av utomhusplanen går det fram at utemøbler er benker.

Vår vurdering er at opparbeidinga av utomhusarealet slik det går fram av beskrivelse og utomhusplan ikkje medfører særleg auka kvalitet i høve til dagens situasjon.

Slik me lesar framlegget består det av nokre nye benkar, nokre fleire plantekassar og 3 nye lysarmaturer samt nytt eller delvis nytt dekke.

Dersom dette arealet skal kunne reknast som uteopphaldsareal må kvaliteten aukast vesentleg, arealet må invitere til leik, opphald og aktivitet.

Det vil heve kvaliteten av området å få inn meir grønt, å bryte opp den store flata av betongstein/asfalt med td trær, staudebedd og gras mv. samt nokre element for leik og aktivitet.

Dette kan verte ein svært attraktiv møteplass på Frekhaug.

Utomhusplanen bør vise tydeleg kva som er nye tiltak i høve til det eksisterande.

Det kjem følgjande uttale frå **Brannførebyggjande avd.** her den 26.11.21:

NGIB har ingen innvendingar mot planen. Det må kontrollerast at forutsetningane er på plass før bygget vert tatt i bruk.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 323/302 ved brev av 15.06.21:

Merknad til nabovarselet:

Så lenge det blir godkjent av Alver Kommune har vi ingen merknader, etter det jeg forstår vil det ikke bli tatt av parkeringsplassene. og jeg regner med at for de nye boenhetene vil det bli nye parkeringsplasser som ikke tar av de eksisterene

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev 01.07.21. Ansvarleg søkjar opplyser at:

I reguleringsføresegnene § 2.5 parkering for planområdet Frekhaug senter vises det til at det må utarbeides en parkeringsanalyse. Her angis det at for utbygging innenfor områdene S7, S9 og S10 skal det utarbeides en parkeringsanalyse, som dokumenterer at parkeringsdekningen er ivaretatt for de tre felleseiendommene innenfor planområde S7, S9 og S10.

Vi legger til grunn at parkeringsdekningen er ivaretatt innenfor gjeldene eiendommer.

S9(gjeldende eiendom) har en eierandel på 33 % av felleseiendommen gnr. 323, bnr. 490, med tilhørende rettigheter til parkeringsplasser på gnr. 323, bnr. 302. Aktuelle rettigheter er tinglyst.

Dette underbygges med vedlagte rapporter som ble utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Frekhaug.

Rambøll AS har konsekvensutredet parkeringsdekningen for områdeplanen - Frekhaug sentrum. Denne konkluder med at det er anlagt mye større parkeringsdekning enn det reelle gjeldende behovet.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 02.11.21, mottatt 19.11.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 3,9 meter.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Det er søkt om topp gesimshøgda på kote ca. + 51,170 m.o.h.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det skal søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Tilkomst, avkørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg i samsvar med reguleringsplanen.

Det ligg føre tinglyst avtale/avtale om bruk av 33% av felles parkeringsplassar over gnr.. 323/490 og 323/302.

Søklar skrivar følgjande om parkeringssituasjonen:

I reguleringsføresegnene § 2.5 parkering for planområdet Frekhaug senter vises det til at det må utarbeides en parkeringsanalyse. Her angis det at for utbygging innenfor områdene S7, S9 og S10 skal det utarbeides en parkeringsanalyse, som dokumenterer at parkeringsdekningen er ivaretatt for de tre felleseiendommene innenfor planområde S7, S9 og S10.

Vi legger til grunn at parkeringsdekningen er ivaretatt innenfor gjeldene eiendommer.

S9(gjeldende eiendom) har en eierandel på 33 % av felleseiendommen gnr. 323, bnr. 490, med tilhørende rettigheter til parkeringsplasser på gnr. 323, bnr. 302. Aktuelle rettigheter er tinglyst.

Dette underbygges med vedlagte rapporter som ble utarbeidet i forbindelse med planarbeidet for Frekhaug.

Rambøll AS har konsekvensutredet parkeringsdekningen for områdeplanen - Frekhaug sentrum. Denne konkluder med at det er anlagt mye større parkeringsdekning enn det reelle gjeldende behovet.

Parkeringsdekning.

Omsøkte påbygg er prosjektert med 24 boenheter i ulike størrelser. I utgangspunktet ble hele eiendommen bebygd i 1985 og parkeringsforholdet ble da løst gjennom felles parkering for hele senterområdet. Dette forholdet vil bli belyst gjennom et eget vedlegg til byggesøknaden.

Det vert ikkje etablert nye parkeringsplassar knytte tiltaket.

Terreghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal. Det vert ikkje terrenginngrep då bygget er eksisterande og endring skjer i form av påbygg og innvendig ombygging, rehabilitering.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Tiltaket består av totalrehabilitering av eks. bygg og påbygg av 2 etasjer med boliger. Bygget vil fremstå som nytt og moderne. Alle fasader kles opp med lyse fasadeplater hvor markeringer på fasaden blir mørker type. Tak oppbygg og inntrukne partier på fasaden vil bli kledd med treverk. Dette er fasader som er tett på beboere og vil derfor få en mykere og roligere uttrykk.

1 og 2 etasje som er næringsarealer får store glassflater, som samtidig viser et klart skille mellom næring og bolig.

Alle altaner får en omramning som gir en skjermet beliggenhet i forhold til andre beboere, samtidig som det gir de øverste etasjene identitet som boligbygg.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre.

Tiltaket krev dispensasjon frå føresegn 2.6 i reguleringsplanen om plassering av minst 1 soverom mot den stille sida i bygget.

Det står følgjande i reguleringsplanen §2.6 kulepkt.2:

- Minst halvparten og minst eitt av soveromma må vende mot den stille sida.

Omsyn med føresegn er å sikre god søvnkvalitet på natt. Søkjar kjem med kompenserande tiltak for å sikre støynivå på soverom mot Rosslandsvegen.

Søkjar skrivar at det ble redusert tal leilegheitene som manglar 1 soverom mot stille sida frå 10 til 6 og det gjeld berre hjørneleilegheiter. Dispensasjon gjeld berre 6 einsidige hjørneleiligheter. Det er umogleg å nå plankrav pga. eksisterande konstruksjon av bygningskropp.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på:

- utfordring med ombygging av eksisterande bygningskropp,
- kompenserande støytiltak,
- redusert tal leilegheiter som krev dispensasjon,
- miljøvennleg og berekraftig karakter av tiltaket,
- visuelt løft av Frekhaug torget.

Kommune meiner at intensjonen i planen er ivareteke gjennom tekniske løysingar i form av kompenserande tiltak.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå føresegn 2.6 i planen er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering. Kommune er samd med Frekhaug senterforening i at tiltaket skal ha positiv opprusting og vil bidra til estetisk løft på Frekhaug senter:

Senterforeningen stiller seg svært positiv til opprustningen av bygget, og mener at dette vil bidra til å gi Frekhaug senter et løft. Frekhaug senter har i de siste årene dessverre opplevd en del konkurser og fraflytting, og vi håper med de nye planene at dette vil være på å snu den negative trenden.

Med de arkitektoniske grep som er valgt for denne utbyggingen vil dette bli til berikelse både for Frekhaug senter og de omkringliggende omgivelser.

Vi syntes også det er positivt at det bygges flere boliger i sentrumsområdet, dette vil hjelpe handelstanden. Det vil i tillegg skape større aktivitet i området, også på kveldstid. Boliger i senteret har også vist seg å være kriminalitetsforebyggende, og dermed trygge omgivelsene.

Utomhusplan

Kommune vurderer at omsøkt utomhusarealet oppfyller ikke kriterier til uteoppholdsareal etter TEK Kapittel 8:

«Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper etc.»

Kommune skal godkjenne uteoppholdsareal før igangsetjingsløyve skal gjevast. Arealet på torget skal ha høye kvalitetar, invitere til lek, opphald, aktivitetar. Vi forventar å få meir grønt område, å bryte opp den store flata av betongstein/asfalt med trær, busker, staudebed, gras. Dette kan vere et svært attraktiv møteplass på Frekhaug torget.

Privatrettslege tilhøve

Kommune har fått stadfesta rett på eigarandel av 33% av eksisterande felles parkeringsplassar frå Frekhaug senterforening av 07.06.21.

Nabomerknad

Kommune vurderer nabomerknad frå eigar av gbnr 323/302 slik:

Merknaden går på parkeringssituasjonen og nabo er bekymra for at det skal ikkje etablerast nye parkeringsplassar knytte til 22 nye leilegheiter på Frekhaug torget. Kommune har fått stadfesta rett på eigarandel av 33% av eksisterande felles parkeringsplassar frå Frekhaug senterforening av 07.06.21:

Lingjerde Eiendom AS har en eierandel på 33 % av fellesareal på gbnr. 323 / 490, samt tilhørende rettigheter til parkeringsplassen på gbnr 323 / 302.

Kommune har vurdert at 22 nye bueiningar ligg tett på kollektiv transport og behov for parkeringsplassar kan reduserast i dette tilfelle. Denne vurderinga er i tråd med statleg strategi om miljøløftet, nullvekst i persontransport og i samsvar med uttale frå Vestland fylkeskommune Veg og avdelinga av 15.09.21:

Vi stiller oss positive til bustadbygging i sentrumsområdet, og vi legg til grunn at det er god kollektiv dekning i området. Og med tanke på parkering for dei nye bustadane vil vi vise til miljøløftet med mål om nullvekst i persontransport med personbil, og at ein difor bør sjå på moglegheita for å ha minimalt med parkeringsplassar for ny utbygging her.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn. Tiltaket godkjennast i tiltaksklasse 2 og krev uavhengig kontroll for m.a. prosjektering av brannsikkerhet, bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsnering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert

klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/6176

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

1120_A-30 10 01_Situasjonsplan
1120-A-20 40 01_Snitt A-A og 1-1_3
1120-A-20 40 02_Snitt B-B og 2-2_3
1120-A-20 50 01_Fasade Nordvest og Sørvest_4

Vedlegg:

1120-A-20 50 02_Fasade Sørøst og Nordøst_2

Kopi til:Lars Ludvik Barstad
Lingjerde Eiendom ASHÅSTØLEN 37 5918
Postboks 139 5906Frekhaug
FREKHAUG**Mottakarar:**

Rolv Eide AS

Postboks 325 5343

STRAUME