

Alver Kommune
Byggesak

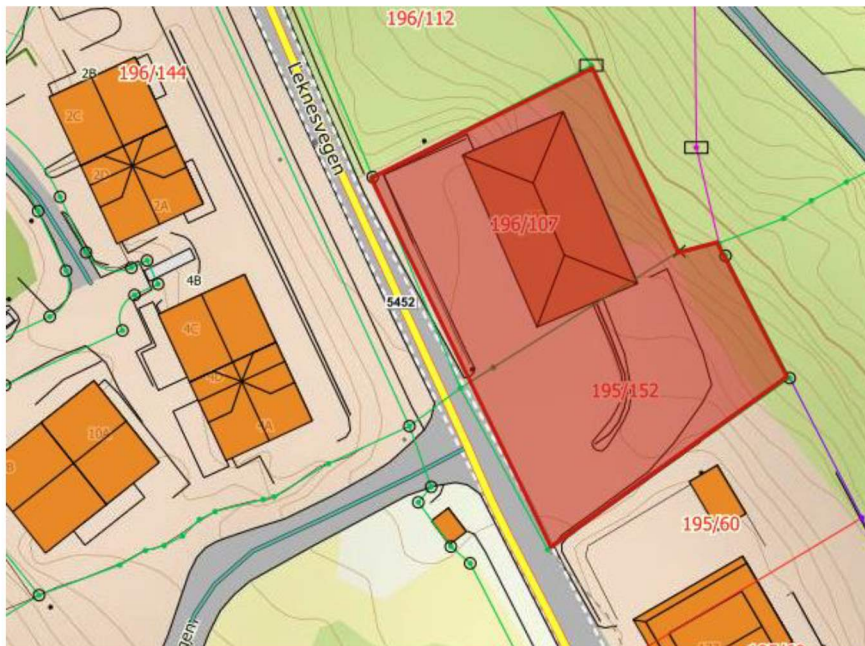
B01

Eikangervåg, 18.02.2022

Søknad om dispensasjon frå krav gitt i reguleringsplan – gjeld ombygging og tilbygg i forbindelse med endring av bruk til bustad for bygning på 196/107 og 195/152.

Tiltaket og plangrunnlaget.

Det vert søkt om endring av bruk for eigedomen frå næring til bustad. Endringa krev ombygging av bygningen på tomten for tilrettelegging til bustadformål. Ein vil samstundes sikre at bygningen vert ombygd slik at den får ein visuell utsjånad som harmonerer med omkringliggende bygningar i området i tråd med signal gitt i førehandskonferansen.



Eigedomen ligg på Leknes like nedanfor Midtgardshøgda, og er omfatta av reguleringsplan «Fløsvika» med plan id. 1263_20110900

Eigedomen er avsett til bustadformål og u-grad i BYA er i reg. plan sett til 20%. I same plan er høgste mønehøgde sett til 9,0 meter.

Tiltaket treng etter vår vurdering dispensasjon frå kravet om 20% u-grad og marginalt frå kravet om mønehøgde

for den delen av møne som er på ark.

Ein gjer merksam på at tiltakshavar eig både 196/107 og 195/152 og tiltaket vil berører begge eigedomane. Me ser difor desse under eit i vår behandling av saka.

Dispensasjon

Eigedomane gbnr. 196/107 og 195/152 er begge pr. i dag brukt som næringseigedom med ein miks av kontorareal, varemottak og midlertidig lagring mens dei i reguleringsplan er avsett til bustadformål. Ynskje til tiltakshavar er no å endre bruken slik at den blir i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

For å få dette til søker ein dispensasjon frå reguleringsplanen sine krav til u-grad og mønehøgde for tiltaket sjølv om ein overstig desse i relativt liten grad.



Det var i dei første planane for eigedomen vurdert om ein skulle etablera garasje med plass til varemottak og lagring samt nokre kontor for å behalda delvis bruk som næringsseigedom. Etter førehandskonferanse med kommunen og grundige vurderingar sjølv har vi no gjort ei rekke korrigeringar og landa på å utelate garasjen og næringsdelen frå prosjektet. Parkering og lagring til bustaden vert løyst internt i bustadhuset. Vi ser at dette er ei betre løysning for heilskapen og framtidig bruk for både eigedomen og området rundt, endring av bruken frå næringsareal til bustad ser ein som svært positivt for området og bustadene rundt.

Utforminga og planløyning er gjort med tanke på tilpassing av eksisterande bygning i forhold til andre bygningar i området for mest mogleg harmoni. Løysninga med ark på midten og saltak på resten er «adoptert» frå bakanforliggende bygningar og medfører ei ombygging frå dagens valmtak. Dette gjer at mønehøgda blir noko heva frå eksisterande bygning og endar på 9,1 meter rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Dette gjev samstundes opning for eit brukbart areal på ein del av loftet. Dette arealet ser ein som nødvendig for at tiltakshavar skal oppnå ønska bruk. Den økte mønehøgda – som utover reguleringsplanen sine krav er på marginale 0,1 m (10cm) – har svært liten konsekvens for omkringliggende eigendomar utover det som må forventast i området. Me vurderer derfor dette til å vera ein god måte å sikra at tiltaket tilpassar seg omgjevnaden med tanke på utforming og visuell profil samstundes som ein ivareteke arealbehovet og god bruk utan at sjølve fotavtrykket til bygningen aukar ytterlegare – noko me ser som eit mål i seg sjølv.

Etter ombygging vil BYA for bygningen være på 335m² inkludert terrasser og integrert garasje. Auke i BYA er 105,6 m² der ark og terrasse mot nord og øst utgjer heile auken. Eigedomane sitt totale areal er på 1413,7 m² U-grad for eigedomane totalt sett ligg då på 23,7% BYA.

Størrelsen er basert på reelle behov for plass, kombinert med eit ønske om gjenbruk av dagens bygningsmasse i den grad det er mogleg. Ein legg opp til terrasser i front for å sikra gode uteareal som ikkje kjem inn i den gule støysona mot Leknesvegen samstundes som det gjer eit brudd i fasaden og reduserer høgdeverknaden sett frå øst-sida. Grunnmuren og kjellaretasjen skal gjenbrukast i sin heilheit, konstruksjonen vidare vert vurderast teknisk og både etasjeskilje og andre ting vil gjenbrukast i så stor grad som mogleg. Aktuelle tilbygg og endringar av ytre rammer er altså berre terrassar i front og på nordsida samt eit lite utsikt på ark mot øst for å få den visuelle profilen ein ynskjer – andre ting vert ingen endring for.

Vi vurderer at karbon- og miljøavtrykket til prosjektet vert redusert betydeleg når heile betongkonstruksjonen i kjellaretasjen, hulldekke i etasjeskilje samt store deler av trekonstruksjonen i andre etasje kan gjenbrukast. Det framstår som lite fornuftig, både kostnads- og miljømessig dersom bygningen skulle rivast for deretter å oppføra ein ny. Dette ville medført store behov for deponering av masser, nytt grunn og betongarbeid samt ei mykje større maskinarbeid- og transportbelastning i nærområdet under byggeperioden. Dette ynskjer ein å unngå, og me vurderer at det er fullt mogleg ved å gjere ei tilpassing av eksisterande bygning på denne måten.

Oppsummering og vurdering

Vår vurdering er at realitetssituasjonen bedrar seg betydeleg totalt sett ved at ein harmoniserer utforminga med omgjevnaden, brukar opp at bygningsmassen kombinert med full oppgradering til dagens energi- og støykrav. Samtidig legg tiltaket til rette for at eigedomen endrar bruk frå næring til bustad som er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen for området.



Når ein ser eigedomane under eit er det relativt små avvik frå krav i reguleringsplanen ein søker dispensasjon frå, auke i bya kjem først og fremst som ein konsekvens av terrassane. Desse vurderer me som viktige med tanke på godt uteareal skjerna frå trafikkstøy og dei kjem på fasadar av huset som pr. i dag har liten eller ingen verknad for naboar. Tvert i mot sikrar denne plasseringa lite innsyn og sjenanse for både tiltakshavar og naboar i forhold til plassering på andre deler av eigedomen samstundes som det gjev eit brudd i fasaden.

Mønehøgda går marginale 10cm utover krav men sikrar at fotavtrykket (bya) for bygningen kan haldast så lavt som mogleg samstundes som ein oppnår tilstrekkeleg areal innvendig.

Utforming og planlagt gjennomføring av tiltaket gjev moglegheit for bruk av eigedomen i tråd med reguleringsplan, sikrar stor gjenbruk av eksisterande bygningsmasse og gjev minst mogleg anleggsstøy- og trafikk i byggeperioden. Totalt sett er vår vurdering at hensynet bak reglane ikkje vert vesentleg tilsidesett og at fordelane er klart større en ulempene slik at det kan gis dispensasjon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS

Lars A. Hagesæter | Ansvarleg søkjar

+47 45201819 | lars@kalasbygg.no

