



Langenes Bygg AS
Kvassnesvegen 19
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/2069 - 22/38818

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

Dato:
24.06.2022

Rammeløyve for bruksendring frå fabrikkbygg til 7 bueiningar - gbnr 137/259 Alver

Administrativt vedtak: Saknr: 561/22
Tiltakshavar: Nyhammer Eiendom
Ansvarleg søkjar: Langenes Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve rammeløyve for bruksendring frå fabrikkbygg til 7 bueiningar, ombygging og fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.02.22 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/kloakkanlegg via Alverneset anlegg i samsvar med framtidig løyve til påkopling som skal ligge føre før igangsetjingsløyve kan utstedast.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan for Alverneset.

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

1. Søknad om løyve til påkopling til kommunalt VA-anlegg skal sendast inn.
2. Det skal innhentast støyvurdering av bustader jf.pkt.2.8 i reguleringsplanen.
3. Renovasjonsplass skal godkjennast av NGIR før igangsetjingsløyve kan utstedast.

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

- 1. Kurrante rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.**
- 2. Parkering, leikeplass, uteoppholdsareal skal vere opparbeidd.**

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Det er gjeve fritak frå TEK17 §§ 8-6, 12-3, 14-2, 14-3.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om bruksendring/ombygging av fabrikkbygget til 7 bueiningar, fasadeendring i form av 6 altanar i fasade sør. 7 leilegheiter skal få samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 531 m².

Søkjjar kom med følgjande redegjørelse:

Kort redegjørelse av planlagte arbeider i tiltaket:

Bruksendring og innredning av eksisterende verksteds bygg, det planlegges innredning av 7 stk leiligheter i 1. – 2. og loft etg. Balkonger i fasade sør

Felles inngang i 1. etg fra bakkeplan på baksida, i inngangsparti etableres det boder for alle leiligheter. I 1. etg er det betongdekke mot u.etg, øvrige etg skiller i tre oppbygges ihh. til brann og lydkrav. Skillevegger mellom leiligheter dobbel trevegg oppbygd ihh. til brann og lydkrav.

I 2001 vart det gitt rammeløyve til oppgradering av fasade, yttervegg. Denne oppgraderingen ble utført i perioden fra 2004 til 2010 sammen med innvendig oppgradering bærende konstruksjoner, bjelkelag og tak.

Det vert elles vist til søknad motteken 03.03.22 og supplert 12.05.22 og 1.06.22.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Tilleggsdokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.05.22 og 20.06.22.

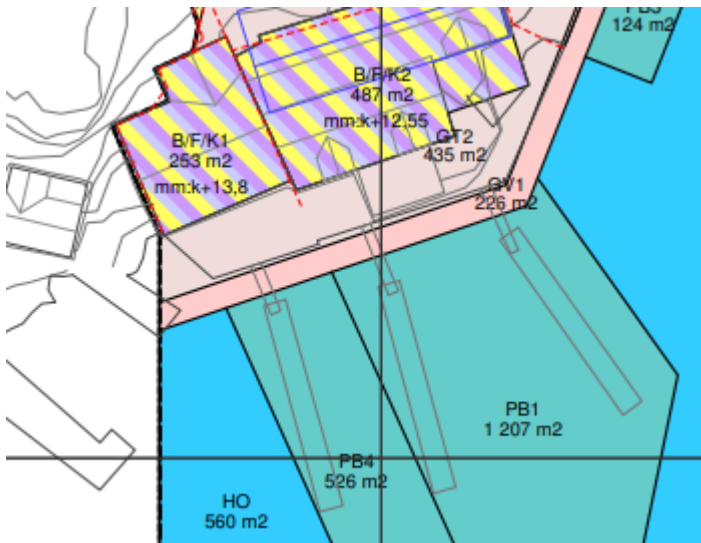
Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjjar 12.05.22, 1.06.22.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Isdalstø kai er definert som B/F/K1-føremål (bustad, forretning, kontor). Kommunedelplan for Knarvik- Alversund- Alverstraumen skal supplere reguleringsplanen for manglande punkta i reguleringsplanen.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan 253 m² BYA.



Historikk i saka

Administrasjonen har anbefalt endring av reguleringsplanen for Isdalstø kai, vedtatt i 2011, fleire gonger pga. planen er lite realistisk å realisere slik den er vedtatt.

Det ble gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav både i 2016 og 2019 i same sak om bruksendring (historisk sak 19/301 Lindås).

Politikare har gjeve dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 den 19.06.19 i PMU-vedtak 061/19.

Det vart satt to vilkår i dispensasjon som tiltakshavar skulle dokumentere:

1. Tinglyst kyststi rett for allmenta.
2. Etablering av bru/landgang med bredde på 1,5 m til gbnr 137/799 som del av kyststi.

Kommunen har mottatt dokumentasjon på vegtilkomst via privat veg gbnr 137/799 på Alverneset er allereie tinglyst og er tatt med i planen for Alverneset som regulert tilkomst.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen. Dispensasjon er gjeve i politisk sak i møte 19.06.19 i sak 19/301 Lindås kommune:

PM - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå rekkefølgekrav gjeve i føresegna §§ 2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i reguleringsplan Isdalstø kai/planid.: 1263-200706 med følgjande vilkår.

1. Det skal tinglysast rett/hefte på gbnr 137/259 som gjev ålmenta rett til bruk av kaifront til kyststi. Kyststien skal ha ein hindringsfri breidde inntil 1,5 meter og leggest yst på kaien.
2. Det skal etablerast bru/landgang frå kai på gbnr137/259 og over til friområdet i Alverneset gbnr 137/799 med breidde 1,5 m. Bru/landgang skal vere ein del av kyststien og skal sikre tilkomst friområde og kyststien i Alverneset

Etter ei samla vurdering er fordelane er klårt større enn ulempene.

Grunngjeving for vedtaket:

Eksisterande reguleringsplan for Isdalstø vanskeleg å realisere i sin noverande form. Løysinga er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen for Alverneset. All infrastruktur er opparbeid og klar til bruk for gbnr 137/259 i denne planen.

Det ligg føre avtale som sikrar bebuarane i BFK1 i Isdalstøplanen permanent og likestilt løysing for tilkomst, parkering, leikeareal, samt VA og anna infrastruktur i Alvernesetplanen. Dispensasjonen vil gi ein sikrere tilkomst til desse areala.

Løysinga med integrering i Alverneset, med kort og trygg veg til parkering, tilkomst og leikeareal, er den beste løysinga for bebuarane i BFK1 og for områda sett under eit.

Løysinga sikrar ålmenta areal til «kyststi» over kaiområdet BFK1 og i det løysing for tilkomst til ålment tilgjenge friområde/badeplass og kyststien i Alverneset.

Tiltaket vil gje området nytt liv og inspirasjon til vidareutvikling av den kulturhistoriske viktige staden. Næringsdelen av bygget BFK1 (kjellar) vil framleis vere ein del av/deltakar i Isdalstøplanen, slik at

dispensasjonen ikkje set intensjonane i Isdalstøplanen til side. Det at ein med ein dispensasjon flyttar 11 parkeringsplasser til Alverneset, gjer det enklare å i framtida stetta parkeringskrava i Isdalstøplanen. Dispensasjonen sikrar betre og tryggare allmenn tilgjenge til offentleg bade- og friluftsområde. Samt hjelper til med framdrift i etablering av samanhengande kyststi. Dei andre deltakarane/utbyggerane i Isdalstøplanen støttar fullt ut løysinga.

Det ligg ikkje føre merknader til løysinga frå naboar i Isdalstøplanen eller Alvernesetplanen.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga her i sak 22/3977 av den 22.06.22:

Avdeling samferdsel, veg, vatn og avløp har ingen merknader til bruksendring. Utfordringer med vatn avløp-tilkomst, er løyst i samarbeid med Alverneset planen. Det skal foreligge avtale mellom eigar av Alverneset og tiltakshaver om dette.

Kulturavdelinga har ikkje kome med uttale i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 4 merknader frå naboar.

Eigar av gbnr. 137/500 s.5 ved brev av 17.02.22 har kommentert følgjande:

Merknad til nabovarselet:

Jeg har mottatt nabovarsel fra Langenes Bygg AS, datert 04.02.2022, tiltakshaver for Åge Vagleik Nyhammer.

Tiltakene gjelder: endring av bygg innvendig - utvendig – fasade.

Jeg ber om godkjente fasadetegninger, og nye tegninger fra tiltakshaver med foreslåtte utvendige

endringer som er målsatt. Ingen altaner er målsatt. Det er også generelt i overkant mange vinduer i forhold til den totale veggflaten på fasade nord, sør og vest.

Eigar av gbnr. 137/500 s.5 ved brev av 14.02.22 har kommentert følgjande:

En forutsetning for å vurdere en fasadeendring er at vi har kopi av allerede godkjente fasadetegninger, og nye tegninger fra tiltakshaver med foreslåtte endringer som er målsatt. I

Fasadeendring

Punkt 1. Fasade nord. Godtar ikke 4 nye kvadratiske vinduer. Total veggflate er for liten i forhold til alle vinduer. Godtar ikke altaner. Ikke målsatt, lengde, bredde og dybde. Det er ikke godkjente fasadetegninger, ref mail fra Alver kommune 28.09.2021.

Punkt 2. Fasade vest. Godtar ikke 5 store vinduer. Blir estetisk ubalanse på vegg. Det er ikke godkjente fasadetegninger, ref mail fra Alver kommune 28.09.2021.

Punkt 3. Fasade sør. Godtar ikke altaner. Ikke målsatt, lengde, bredde og dybde. Det er ikke godkjente fasadetegninger, ref mail fra Alver kommune 28.09.2021. Det er i overkant mye vinduer og glass på denne fasade. Fra sjøsiden virker denne fasaden i overkant stor og dominerende.

En forutsetning for å vurdere en fasadeendring er at vi har kopi av allerede godkjente fasadetegninger, og nye tegninger fra tiltakshaver med foreslåtte endringer som er målsatt. Da først kan vi danne oss et bilde av størrelser og omfang.

Eigar av gbnr. 137/500 s.7, 137/33, 798, 476 og 799 ved brev av 18.02.22 har kommentert følgjande:

Før me kan ta stilling til tiltaket, vil me ha tilsendt godkjente fasadeteikningar på bygget (gjerne stempla frå kommunen) - lkkje berre bilete som syner dagens bygg.

Eigar av gbnr. 137/500 s.3 ved brev av 15.02.22 har kommentert følgjande:

Etterlyser godkjente tegninger for allerede utførte arbeider, og målsatte tegninger for å vurdere endringer det blir søkt om.

Fasade vest her er tegnet inn store vindu eller dører dette må komme frem tydligere hva dette er.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.03.22. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Kommentar til nabomerknader

Det var kommet inn 4 merknader da fristen gikk ut

Då vi sendte ut nabovarselet låg vi med bilder av tiltaket slik det ser ut i dag.

Alle 4 som har merknader har bedt om godkjente fasadetegninger for det arbeidet som er utført tidligere.

I tillegg har Ingrid og Rolf Dieset gbnr 137/800/0/5 kommentarer på vinduer og balkonger

Den 24.02.2022 sendte vi Tilbakemelding på merknad til nabovarsel for Isdalstøbakken 101 på e-post til dei 4 som har sendt inn merknad, i denne meldingen var fasadetegninger fra 2004 vedlagt.

Teksten i denne meldingen er som følger:

Viser til merknad vedrørende nabovarsel for arbeider i Isdalstøbakken 101.

Vedlagt følger godkjente fasade tegninger fra 2004

I den nye søknaden er det gjort noen mindre endringer med justering av vinduer og 3 vinduer er bytta ut med luftedører i fasade vest.

Gjør og oppmerksom på at Føresegner til områderegeringsplan Isdalstø kaiområde tillater balkonger inntil

3m ut i fra vegg/liv. Planlagte balkonger går 2m ut i fra vegg/liv.

Ber om eventuelle nye merknader oversendes snarest, da vi planlegger å sende søknaden inn til kommunen i slutten av neste uke

Pr 02.03.2022 har vi fått en tilbakemelding fra Reigatad Bygg og Eigedom AS om at dei har ingen nye merknader

Ellers har vi følgende tilsvær:

Dei nye fasadetegningane medfører noen mindre endringer av plassering, størrelse og antall vindu og dører i forhold til det som ble godkjent i 2004. Disse endringene er gjort for å få bedre tilpassing til innvendig innredning/løsning mellom anna med hensyn til dagslys.

Vi kan ikke se at disse endringen er vesentlige eller til ulempe for naboer.

Når det gjelder balkonger så er det gjort noen mindre endringer i forhold til tegninger fra 2004

Viser og så til regulering splan som åpner for balkonger ut til 3 meter frå vegg/liv.

Omsøkte balkonger går 2 meter ut.

Omsøkte balkonger er i fasade sør som vender vekk frå naboane, disse balkongene vil knapt være synlig for naboane som har merknad på dette.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 03.02.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr. 137/799 trenger ikkje samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa då bygget ligg slik slik frå før av.

Tiltaket er plassert i tråd med byggegrense i plan.

Avkjørsle er i tråd med reguleringsplanen for Alverneset og går til kommunal veg via privat veg.

Det er uendra topp golv kote, mønehøgde og planeringshøgde.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

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

Tilkomst, avkøyrse og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg via privat veg.

Avkøyrse til offentleg kommunal veg følgjer av godkjent reguleringsplan for Alverneset.

Situasjonsplanen viser 11 oppstillingsplassar 12 meter unna bustader i felles garasjeanlegg på Alverneset gbnr 137/800.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering og avkøyrse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

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:

Dei nye fasadetegningane medfører nokon mindre endringer av plassering, størrelse og antall vindu og dører i forhold til det som ble godkjent i 2004. Disse endringene er gjort for å få bedre tilpassing til innvendig innredning/løsning mellom anna med hensyn til dagslys.

Vi kan ikke se at disse endringen er vesentlige eller til ulempe for naboer.

Når det gjelder balkonger så er det gjort nokon mindre endringer i forhold til tegninger fra 2004

Viser og så til reguleringsplan som åpner for balkonger ut til 3 meter frå vegg liv.

Omsøkte balkonger går 2 meter ut.

Omsøkte balkonger er i fasade sør som vender vekk frå naboane, disse balkongene vil knapt være synlig for naboane som har merknad på dette.

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

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK17 for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav sett i:

- §12-3: Heis i bygget
- §14-2, 14-3: Energieffektivitet
- § 8-6: Gangatkomst til bygg med bueining

Det søkes unntak fra TEK17 på følgende områder:

Kapittel 14 Energi

Unntak fra Tetthet og U-verdi vinduer

Vinduer vart skifta og tak og yttervegg oppgradert med ny takstein/kledning i perioden fra 2004 til 2010. Dette fremstå i dag i god stand og vil fortsatt ha en levetid på fleire tiår

Vinduer tilfredsstillere ikke dagens krav til u-verdi, tak og yttervegg tilfredsstillere ikke dagens krav til tetthet. Det vil være en uforholdsmessig høy kostnad å skifte ut vinduer og fjerne kledning/takstein for å gjennomføre tetting.

Vegger og tak vil bli isolert ihh. til dagens krav i TEK17

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i kvar leilighet

Leilighetene får oppvarming med vannboren varme i gulv

Kapittel 8 Gangadkomst til bygning med boenhet

Unntak fra Trinnfri adkomst og Stigning

Isdalstøbakken 101 er et etablert bygg der veistrukturen er lagt fra langt tilbake i tid.

Det vil være svært vanskelig og uforholdsmessig høy kostnad å oppnå trinnfri adkomst og å tilfredsstille krav til stigningsforhold fra parkering og kjørbær vei.

Kapittel 12 §12-3 Krav om heis i bygg

Unntak fra krav om heis i bygg

Isdalstøbakken 101 er et etablert bygg som ikkje er tilrettelagt for heis, det det vil være kostnadmessig uforvarlig å installere heis i dette bygget.

Viser og til møte i plan og miljøutvalet 08.12.2010 Utvalssak nr 265/10 der krav om heis ble tatt opp:

Reguleringsplan Isdalstø kaiområde

Ny handsaming av revidert plan

På side 127 Pkt. 16a tar tiltakshavar opp dette med krav til UU og heis. Han argumenterer med at det vil være kostnadmessig uforvarlig å installere heis i dette bygget.

Han foreslår en redusert løsning på UU kravet

I administrasjonens kommentarer til pkt.a står det.

Administrasjonen imøtekjem merknad om å redusere kravet til UU for bygning BK1

Kravet for UU skal berre gjelde for leiligheter på gateplan.

Utdrag fra møtereferat følger vedlagt.

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

Tekniske krav til byggverk

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggtknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn.

Tekniske krav:

Det følgjer av pbl § 29-5 første ledd at «*[e]thvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.*» Andre ledd legg til grunn at «*[b]ygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres*

slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt».

Pbl § 29-5 fjerde ledd gir departementet heimel til å stille nærare tekniske krav til tiltak ved forskrift. Nærare krav er stilt i byggteknisk forskrift (TEK10). TEK10 kapittel 13 til miljø og helse, kapittel 14 stiller energikrav og kapittel 8 stiller krav til uteareal og plassering av bygg.

Det er søkt om løyve til å fråvike TEK17 på følgjande punkt:

- §12-3: Heis i bygget
- §14-2, 14-3: Energieffektivitet
- § 8-6: Gangatkomst til bygg med buening

Pbl § 31-2 gjev heimel til å fråvike TEK17 ved tiltak på eksisterande byggverk. Fjerde ledd legg til grunn at «[k]ommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

I følgje forarbeida gjev føresegna kommunen mulighet til å gi løyve til unntak frå tekniske krav når det er forsvarlig, men det bør «ikke stilles så strenge krav i tillatelsen at fortsatt bruk ikke blir kostnadssvarende, for eksempel må det kunne tillates lavere takhøyde i gamle bygg enn normalt anbefalt.»¹

Spørsmålet er om bruksendring frå fabrikkbygget til bustad kan tilpassast tekniske krav utan «uforholdsmessige kostnader». Viss tilpassing medfører uforholdsmessige kostnader, vert spørsmålet om fråviket er «forsvarlig» og «nødvendig» for å sikre hensiktsmessig bruk. I så fall kan det gis løyve til å fråvike tekniske krav.

- Krav til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3:

TEK10 § 14-2 legg til grunn eit netto energibehov for ulike bygningar, og føreset at krava i § 14-3 vert oppfylte. § 14-3 angjev minimumskrav til energieffektivitet for å sikre ein akseptabel kvalitet.

Ansvarleg sækjar skriv at tiltaket vart etterisolert innvendig, vindauga, yttervegg, takstein er oppgradert frå 2004 til 2010. Vegger og tak vil vere etterisolert i tråd med dagens krav i TEK17.

Fråvik frå TEK10 § 14-2, 14-3 er grunngeve slik:

¹ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 349

Kapittel 14 Energi

Unntak fra Tetthet og U-verdi vinduer

Vinduer vart skifta og tak og yttervegg oppgradert med ny takstein/kledning i perioden fra 2004 til 2010. Dette fremstå i dag i god stand og vil fortsatt ha en levetid på fleire tiår

Vinduer tilfredsstillar ikkje dagens krav til u-verdi, tak og yttervegg tilfredsstillar ikkje dagens krav til tetthet. Det vil være en uforholdsmessig høy kostnad å skifte ut vinduer og fjerne kledning/takstein for å gjennomføre tetting.

Vegger og tak vil bli isolert ihh. til dagens krav i TEK17

Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i kvar leilighet

Leilighetene får oppvarming med vannboren varme i gulv

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til energieffektivitet i TEK17 §§ 14-2 og 14-3 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK10 §§ 14-3, jf. 14-2 når det vert installert ballansert ventilasjon, samt vannbåren gulvvarme i alle leiligheitane, tak og vegg vil vere etterisolert i tråd med TEK17.

- §12-3: Krav til heis i bygget

TEK10 § 12-3 (2) legg til grunn at bygning med tre etasjar eller fleire som har bueining skal ha heis.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande grunngjeving:

Kapittel 12 §12-3 Krav om heis i bygg

Unntak fra krav om heis i bygg

Isdalstøbakken 101 er et etablert bygg som ikkje er tiltakshavar for heis, det vil være kostnadmessig uforsvarlig å installere heis i dette bygget.

Viser og til møte i plan og miljøutvalet 08.12.2010 Utvalssak nr 265/10 der krav om heis ble tatt opp:

Reguleringsplan Isdalstø kaiområde

Ny handsaming av revidert plan

På side 127 Pkt. 16a tar tiltakshavar opp dette med krav til UU og heis. Han argumenterer med at det vil være kostnadmessig uforsvarlig å installere heis i dette bygget.

Han foreslår en redusert løsning på UU kravet

I administrasjonens kommentarer til pkt.a står det.

Administrasjonen imøtekjem merknad om å redusere kravet til UU for bygning BK1

Kravet for UU skal berre gjelde for leiligheter på gateplan.

Utdrag fra møtereferat følger vedlagt.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til heis i dette eksisterande bygget i tråd med TEK17 §§ 12-3 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK17 §§ 12-3 for heis då det er bestemt i planføresegn at kun to bueiningar i 1. etasje på gateplan skal vere universell utforma ved bruksendring av eksisterande bygg. Fråvik strider ikkje mot TEK §1.1: god visuell kvalitet, sikkerheit, helse og miljø. Administrasjonen finn at det også er forsvarleg og nødvendig å gi løyve til å fråvike TEK10 §§ 12-3 .

- § 8-6: Gangatkomst til byggverk

TEK17 § 8-6 (1) legg til grunn at bygning med bueining skal ha trinnfri gangatkomst og ikkje ha større stigning enn 1:15.

Ansvarleg søkjar skriv følgjande grunngjeving:

Kapittel 8 Gangatkomst til bygning med boenhet

Unntak fra Trinnfri adkomst og Stigning

Isdalstøbakken 101 er et etablert bygg der veistrukturen er lagt fra langt tilbake i tid.

Det vil være svært vanskelig og uforholdsmessig høy kostnad å oppnå trinnfri adkomst og å tilfredsstillende krav til stigningsforhold fra parkering og kjørbare vei.

Administrasjonen ser at det er både vanskeleg og uforholdsmessig dyrt å skulle oppfylle krava til gangatkomst til dette eksisterande bygget med etablert terreng ved bruksendring i tråd med TEK17 § 8-6 i dette tilfellet.

Det er forsvarleg å gi løyve til å fråvike TEK10 § 8-6 då det skal ikkje oppførast nye bygningsmassar, men kun gjennomførast bruksendring av eksisterande bygg. Fråvik strider ikkje mot TEK § 1.1: god visuell kvalitet, sikkerheit, helse og miljø.

Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Tiltaket sine visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Uteopphaldsareal

Tiltaket krev privat uteopphaldsareal på 8 m² per bueining, jf. reguleringsføresegn pkt. 3.7.2.

Krav til storleik på privat uteopphaldsareal er sett for å sikre tilstrekkeleg privat uteopphaldsareal for bebuarane. I denne saka har utbyggjar tilfredsstilt kravet til privat uteareal på altanar for 5 av 7 leilegheiter.

2 av 7 leilegheiter i 1.etasje får privat uteopphaldsarealet på bakkenivå utanfor på sjøsida. Denne løysinga er i tråd med føresegn om felles gatetun GT2.

Det er politisk avgjort i 2019 at leikeplass skal leggjast i regulert felles leikeplass for Alverneset innafor regulert område på Alverneset.

I denne saka vurderer kommunen at det er nok uteopphaldsareal, samt at det ligg til rette for både bebuare og allmenta å nyte eksisterande friområde, badeplass, kyststien som ligg rett utanfor bustader.

Privatrettslege tilhøve

Private rettigheter er ivareteke då det ligg føre avtale med gbnr 137/800 s.1-8 og gbnr 137/28 om å legge VA-leidningar på deres grunn, lage parkeringsplassar i felles garasjeanlegg på gbnr 137/800 og nytte leikeplass på gbnr 137/800.

Nabomerknad

I vurderinga av nabomerknader har administrasjonen noterte følgjande felles merknader:

1. Mangel på godkjente teikningar for eksisterande fasadar på bygg.
2. Mangel på mål på teikningar.
3. For mange vindauga på bygg, estetisk ubalanse i fasade, dominerande utrykk sett frå sjøen, mye vindauga og glas i fasade sør.
4. Uklart om det er dørar eller vindauga i fasade vest.

Kommentar til merknader:

1. Søkjar har sendt e-post med godkjente teikningar til naboar i etterkant-24.02.22. Det ble ikkje motteke merknader etter den.
2. Administrasjonen er enig at det skal fastsetjast mål på teikningar inklusiv djupne på altanar. Vi legger til grunn at dette er gjort i ettertida 24.02.22.
3. Administrasjonen kan ikkje sjå at endringar på bygget er vesentleg og gir dominerande utrykk frå sjøen. Altanar går ikkje utover det som er tillatt i reguleringsplanen – 3 m utifrå veglivet. Administrasjonen er samd med søkjar at altanar i fasade sør er ikkje synleg for naboar og gir ikkje ulempa for naboar.
4. I fasade vest er det søkt om dørar for fransk balkong og det strider ikkje med planføresegn eller karakteren på bygget.

Merknader ble ikkje teke til følgje då tiltaket er i tråd med føresegn i planen når det gjeld både estetisk utforming og byggeskikk. Det ligg føre uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune som stettar denne konklusjonen.

Naboar får tilsendt rammeløyve for eventuell klagevurderinga.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

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.

GENERELL INFOMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.

- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

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.

Før det kan reisas 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.

Dykk må søka om igangsetjingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsetjingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsetjingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2069

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg 01 Utomhusplan A3

Vedlegg 03 Felleskart Isdalstø-Alverneset

Vedlegg 07 Fasade Sør med mål på altaner

Vedlegg 09 Kart gbnr 137/800 sek 6 - parkeringskjeller med 11 parkplasser - hvorav en HC plass

9 Situasjonsplan Isdalstøbakken 101

13 Tegning Eksisterende Snitt

14 Tegning Ny Fasade - 2022

29 Gjennomføringsplan

Kopi til:

Bjørn Davanger	Isdalstøbakken 79c	5916	Isdalstø
Nyhammer Eiendom	Kubbaleitet 18	5916	ISDALSTØ
Reigstad Bygg Og Eigedom As	Osterfjordvegen 124	5914	Isdalstø
Rolf Dieseth	Isdalstøbakken 79e	5916	Isdalstø
Rønnaug Ingrid Tennebø Dieseth	Isdalstøbakken 79e	5916	Isdalstø

Mottakarar:

Langenes Bygg AS	Kvassnesvegen 19	5914	ISDALSTØ
------------------	------------------	------	----------