

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frækhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 04.07.2022

SAKSNUMMER: 22/1566

Supplering av søknad om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA AREALFORMÅLET - NÆRING

Den aktuelle eiendommen ligger innenfor område som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen er avsatt til næring og LNF-formål. Eksisterende bygning inkl. lokal tilkomstveg, parkeringsplass, samt deler av hage/uteoppholdsareal, omfattes av næringsformålet i plankartet for KDP (se kartutsnitt under).



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.

Eksisterende bygning er i dag innredet med 4 leiligheter i 2. -og 3. etasje (+ lagring på loft). Sokkel-/første etasje, der det tidligere bl.a. har vært bakeri, møbeltapetserer og butikk for båtmotorer, er ikke lenger i bruk. Bygningsmassen er jevnlig vedlikeholdt, og fungerer i dag som utleieobjekt til boligformål. Familien Fanebust drev pensjonat der det i dag er innredet til leiligheter.

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

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann og har privat avløpsanlegg (oppgradert i 2013).



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

Lokalene i byggets 1. etasje søkes omgjort til boligformål med 2 nye leiligheter, og det er ønskelig å etablere balkonger på den sør-vestre fasaden for eksisterende boliger i 2. -og 3. etasje. Totalt er det altså snakk om å legge til rette for 6 boenheter i eksisterende bygg. De nye boligene i 1. etasje får terrasseareal under de nye balkongene. Dette gjøres for å imøtekomme krav til privat uteoppholdsareal for boligene, samt at man ved en viss ombygging av eksisterende bygg ønsker å øke boligkvaliteten med mer åpne løsninger og bedre utnytting av sjøutsikt.

Det er planlagt en generell oppgradering av byggets fasader. Denne delen av tiltaket omfatter også nevnte balkonger mot sør-vest, samt tilleggisolering av yttervegger inkl. «blending» av dagens murte sokkel-/1. etasje. Huset er gammelt, og det er 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

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. Det har vist seg krevende å finne virksomhet som er interessert i å drive forretning på dette stedet, og slik bygningen og området ellers fremstår i dag, så er det vår vurdering at søknad om endring fra nærings-til boligformål virker fornuftig.

Vi har ikke lyktes å finne så mange opplysninger om det aktuelle bygget hos kommunen, og vi kan bare anta at det er den tidligere butikkvirksomheten i 1. etasje og pensjonat-driften som gjør at eiendommen er registrert til næringsformål. T.o. så er det nærmere 40

år siden tiltakshaver ominnredet pensjonatet byggets 2. -og 3.etasje til utleie-leiligheter.

Ved planlagt seksjonering og salg av bygning og eiendom, så ser vi det som en klar fordel om hele bygget inngår i salgs -og seksjoneringsoppgaven som boligformål. Dette begrunnes bl.a. med nevnte vansker med å finne brukspotensiale for næringsvirksomhet i det aktuelle området. I tidligere tider var det bedre grunnlag for forretningsdrift i slike lokaler som dette huset er eksempel på. Dagens situasjon er imidlertid en helt annen, og vår vurdering av nærområdet er at det nå virker mer naturlig med boligformål i bygget enn næring.

Omsøkt tiltak omfatter oppgradering av eksisterende hus i tillegg til søknad om endring fra næringsformål til boligformål. Det å gjøre bruk av eksisterende bygningsmasse i stedet for å rive ned og bygge nytt, mener vi er et miljøriktig valg. Vi mener også at «hus i bruk» er bedre enn at deler av en bygning står tom. Vi tror at det å holde på næringsformålet i dette tilfellet vil føre til fortsatt tomme lokaler i byggets 1.etasje, samtidig som seksjonering og salg av eksisterende boliger i etasjene over, vanskelig kan la seg gjennomføre uten at formålet endres fra næring til bolig. Vi ser det også som sannsynlig/mulig at næringsformålet har blitt stående på denne eiendommen fra gammelt av – siden ingen til nå har opplyst -eller søkt om endring til dagens bruk.

Tiltaket genererer ikke økt trafikk med 6 boliger i stedet for dagens situasjon med «blandet bruk» for næring og bolig, og vi mener å vise at eiendommen har tilstrekkelig kapasitet til å sikre et godt bomiljø og fint beliggende uteoppholdsareal med flott sjøutsikt og gode solforhold. Med dette mener vi at en bruksendring fra næring til boligformål er en god løsning som sikrer videre bruk og vedlikehold av dagens bygg/eiendom. Vi ser ingen negativ konsekvens av at kommunen skulle fatte positivt vedtak for denne søknaden om dispensasjon.

Med dette håper vi på en positiv behandling av søknad om dispensasjon for bruksendring av eksisterende bygning/del av eiendom, fra næring -til boligformål.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS