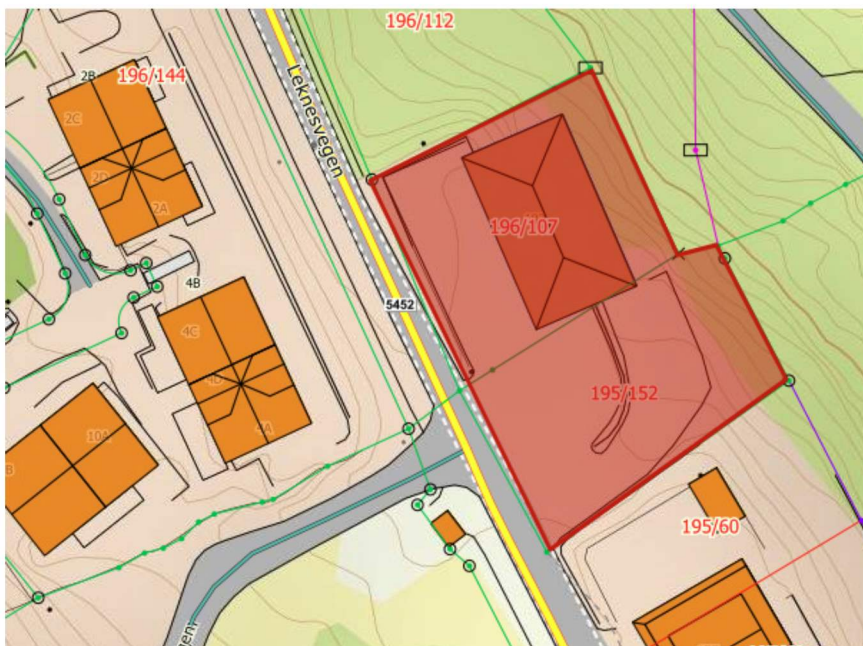


Alver Kommune
Byggesak**B02**

Eikangervåg, 24.06.2022

Søknad om dispensasjon frå byggegrense 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.

Det er tidlegare sendt søknad om dispensasjon for ombygginga men der var det ikkje medtatt dispensasjon

frå byggegrense mot nord som det no vert søkt om separat.

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 si byggegrense mot nord. Tiltaket kjem 2,6 meter ut frå fasadelivet som er dagens byggegrense, altså overskrid ein byggegrensa med 2,6 meter mot nord.



Slik tiltaket er teikna er det planlagt oppført terrasse langs gavl mot nord for knytte saman terrassen i front med planet utanfor inngangspartiet på bygningen. Dette sikrar ein effektiv samanheng i utearealet. I stor grad er det terrassen mot øst som i hovudsak vert det aktiv nytta utearealet då denne ligg skjerma frå støysona mot fylkesvegen og skjerma for innsyn. Bruken vil verta meir effektiv og få betydeleg betre kvalitet dersom ein sikrar samanheng frå vestsida til østsida. På den måten slepp ein passera gjennom stove / kjøkken for tilkomst og areala får ein naturleg samanheng. Også utplassering av møbler, utsytr og anna vert betydeleg lettare i tillegg til at vedlikealdet av bygningen vert enklare på det som ellers er ei høg og lite tilgjengeleg fasade.



Vår vurdering er at den visuelle kvaliteten på bygningen også aukar når ein gjer fasaden eit brudd ved oppføring av terrasse. To fulle etasjar utan fasadebrudd som på bilde her vil gje ein dominerande fasade med eit lite tilfredstillande visuelt uttrykk. Eii brudd i denne vil gjer bygningen eit større prag av å vera bustad og ein visuell kvalitet som er i tråd med funksjonen.

Hensynet bak regelen er å sikra avstand mellom bygg og brannsikkerhet. Det er er teknisk enkelt å oppføra tiltaket som ein brannsikker konstruksjon, det er i alle hovudsak terrasse det er snakk om og dermed ein relativt liten del av bygningen målt i areal. Hensynet til brannsikring er dermed ivaretatt.

Lys og luft er også ivaretett i nødvnedig grad, pt. er det ingen bygning på 196/112 men slik tomteforhold og utsikt er ser ein vanskeleg for seg at denne delen av eigedommen skal brukast som uteareal eller anna – at repektiv eigar også har gitt sitt samtykke til plassering som vist underbygger dette. Det er som nemnt innhenta samtykke frå 196/112 for plassering og vi ser derfor heller ikkje at andre hensyn vert vesentleg tilsidesett.

Oppsummering og vurdering

Vår vurdering er at realitetssituasjonen bedrar seg betydeleg totalt sett ved at ein harmoniserer utforminga med omgjevnaden, bryt opp fasaden og får ein visuell kvalitet som harmonere med bygningens tenkte bruk. Vidare aukar kvaliteten på uteområdet betydeleg når ein får samanheng mellom terrasse mot øst og utearealet mot øst samtidig som tiltaket legg til rette for at eigedommen endrar bruk frå næring til bustad som er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen for området.

Så langt vi kan sjå er hensynet bak regelen ivaretatt gjennom brannsikring og plassering. Totalt sett er vår vurdering at hensynet bak regelen 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

KÅLÅS BYGG AS

Tlf: 56 35 33 70 – www.kalasbygg.no

