

Alver kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 11.11.2022

SAK: 22/1566

Gnr.131/bnr.54 – Remme i Alverstraumen

Klage på vedtak i forbindelse med avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål, byggegrense og bruksendring fra næring til bolig

Det vises til «Avslag på søknad om dispensasjon fra arealføremål og byggegrense for bruksendring fra næring til bustad for del av bygning, ombygging mm. – gbnr. 131/54 Remme», datert 21.10.2022. På vegne av tiltakshaver, Svein Terje Fanebust, vil vi med dette klage på del av vedtaket som omfatter dagens bruk av bygget. Utfyllende informasjon og dokumentasjon i klagen vil bli ettersendt, da vi trenger noe mer tid for å fremskaffe tilstrekkelig opplysninger og dokumentasjon om eksisterende bygg.

Klage på vedtak

Søknad om rammetillatelse omfatter bruksendring med etablering av to nye boliger i byggets 1.etasje, fasadeforandring, endret parkeringsløsning og utendørs boder i LNF-område. Planlagt tiltak utløser følgende forhold som det må dispenseres fra:

- arealformål næring
- LNF-formål
- plankrav
- plan- og bygningslovens § 1-8 (generelt byggeforbud i strandsonen)
- byggegrense mot vassdrag
- byggegrense mot offentlig veg (etter veglova)

Det er ellers søkt om unntak fra tekniske krav til byggverk, TEK'17, for følgende forhold:

- dokumentasjon av byggevarer til byggverk
- inneklima og luftskifte
- minimumskrav til energieffektivitet for ytterflater og lekkasjetall for disse

Vi ser at saken er sammensatt, og er klar over at avslag på dispensasjonssøknadene skyldes en samlet og helhetlig vurdering av tiltaket og søknadene samlet sett. Søker ba om å få behandlet dispensasjonssakene først, for på denne måten å unngå et evt. avslag på søknad om rammetillatelse. Det er søknad om dispensasjon det er gitt avslag på.

I avslaget er det lagt vekt på at eiendommen er avsatt til næringsformål i gjeldende kommunedelplan, og at det derfor ikke er tatt høyde for at det skal etableres boliger i området. Det er videre argumentert med at næringsarealet ikke er tilstrekkelig stort til å løse bl.a. uteoppholdsareal og parkeringsplasser for det antallet boliger som det søkes om

tillatelse for. (Det ble søkt om 2 nye boliger i tillegg til de 4 som er der i dag). Manglende opplysninger i kommunens arkiv – utover endring av butikkfasade i byggets 1.etasje i 1978, gjør at byggets opprinnelige funksjon og tilpasninger gjort underveis, har vært vanskelig å dokumentere. Vi antar derfor at registrert næringsformål i kommunedelplanen er et resultat av dokumentert bruk av 1. etasje til næring.

I vedtaket vektlegger kommunen at det ikke foreligger tillatelse til endring av bruk til bolig i byggets 2. -og 3.etasje. Søknad om bruksendring fordrer at bruken faktisk endres, og her er det vår vurdering at dagens bruk som bolig er i tråd med opprinnelig bruk av bygget – med fastboende som drev pensjonat/utleie av værelser, café og hybelutleie. Byggets 2. -og 3.etasje har siden starten både fungert som bolig for fastboende i begge etasjer, og som pensjonat med matsal som senere ble café. Videre er det også sannsynlig at det har vært fire boenheter i bygningen siden før bruksendring ble søknadspliktig, og vi anser derfor dagens bruk med bolig i 2. -og 3.etasje, som lovlig etablert.

Vi er enig i at boligformålet strider mot næringsformålet i kommunedelplanen, men dette vil først gjøre seg gjeldende for fremtidig og søknadspliktig bruksendring. Med utgangspunkt i vår påstand om at dagens bruk er lovlig etablert, mener vi altså at det å behandle hele bygget som næringsformål, blir feil. Dette vil vi belyse nærmere i materialet som ettersendes.

Vi vil i klage på vedtaket vektlegge følgende:

- Bruk og istandsetting av eksisterende hus med 4 boliger
- Ingen nabomerknader til omsøkt tiltak
- Positiv vurdering av dispensasjon vedr. byggegrense mot kommunal veg
- Ingen nødvendige tiltak i forhold til støybelastning (ref. rapport fra sweco)
- Offentlig vann og godkjent privat avløp (med dokumentert kapasitet)
- Næringsformålet som ligger for bygning/eiendom genererer ingen aktivitet og medfører forfall

Målet med klagen er å få legalisert dagens bruk av huset uten å måtte søke om dispensasjon/tiltak på nytt, da vi altså mener at dagens bruk med bolig i 2. -og 3.etasje, som lovlig etablert. Tiltaket vil dermed kun gjelde istandsetting, brannsikring og oppussing av eksisterende bygg, og dermed ikke generere økt arealbruk eller behov for flere parkeringsplasser.

Klagen vil bli supplert med ettersendelse av materiale og dokumentasjon, og vi ber derfor kommunen om å avvente klagesaksbehandling til dette er sendt inn.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen