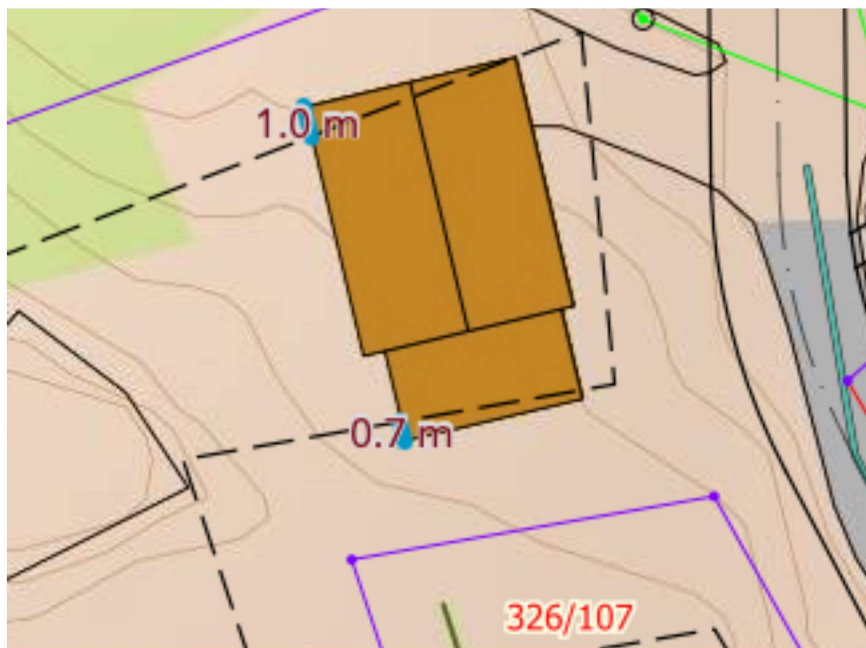


Alver kommune
Byggesak**F-02**

Eikangervåg, 25/10-2022

Søknad om dispensasjon frå byggegrense gbnr. 326/6, Lillebergen**Tiltaket og plangrunnlaget.**

Tiltaket består i gjenoppbygging, påbygg og fasadeendring på eksisterande uthus / løe. Bygningen har stått til forfall over mange år og tiltakshavar si vurdering var at den enten måtte rivast eller gjenoppbyggast. For å ivareta bygningen ønsker han gjenoppbygging og rehabilitering av denne. Arbeidet vart igangsatt utan av tiltakshavar skjønna at det var naudsynt med søknad og ansvarsrettar. Kommune utførte tilsyn i sak 21/8421 og stansa arbeidet med krav om retting, enten ved tilbakeføring eller ved legalisering gjennom søknad. Vi har i etterkant vorte engasjert for å bistå og det vert her søkt på vanleg måte for å få tiltaket legalisert og deretter ferdigstilt slik at bygningen kan ivaretakast.



Eigedomen ligg på Lillebergen og er omfatta av reguleringsplan «Lillebergen bnr. 26 bnr. 1 m.fl. planid. 1256 - 2018001

Bygningen kjem i strid med regulert byggegrense i planen. På nordsida kjem tiltaket 1,0 meter over og på sørsida 0,7 meter.

Byggegrense er satt med 4 metre avstand til tomtegrenser tilsynelatande utan nærmare vurdering.

Nabovarsling

Det er kun søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan som vert varsle og søkt om her, sjølv bygget og byggesaken var varsla i forrige runde og vert behandla av kommunen basert på dokumentasjon frå den runden med varsling. Det er innhenta samtykke til plassering frå aktuell nabo på 326/107 medan 326/86 er eigd av tiltakshaver sjølv. Som før er det ingen endring i faktisk plassering av tiltaket, saka gjelde rehabilitering og gjenoppbygging av eksisterande løe og plassering er identisk som før - eksisterande grunnmur er gjenbrukt med enkelte forsterkingar og «ny betong» i åpningar i muren men altså med eksakt same plassering. Vår vurdering er difor at søknaden om dispensasjon ikkje berøre naboane sine interessert utover det som allereie er varsle og kjent frå tidlegare varsling.



Dispensasjon

Tiltaket kjem i konflikt med regulert byggegrense for området og det vert her søkt om dispensasjon.

Tiltaket har ingen endring i plassering, eksisterande grunnmur og reisverk vert gjenbrukt som del av tiltaket. Ei eventuell endring i plassering ville medført eit langt meir inngripende tiltak og omfattande arbeid ved at heile eksisterande konstruksjon må rivast og fjernast. Dette ser vi som lite gunstig både med hensyn til miljø, støy og trafikk samt for økonomien i prosjektet. Gjenbruk av bygningsmasse, i den grad det er mogleg, ser vi som svært positivt både for tiltakshavar og for samfunnet som heilhet - redusering av mengde avfall er eit mål i seg sjølv.

Utforminga og planløyising er gjort med tanke på tilpassing av eksisterande bygning i forhold til eksisterande situasjon og planlagt bruk og så lang vi kan sjå medfører det ingen uheldige konsekvensar å gje dispensasjon.

Bestemmelsen om byggegrense har nok sitt utspring i det generelle kravet om 4 meters avstand til nabogrense og skal ivareta dei same ting som hovedregelen, det ser ikkje ut som det ligg noko nærmare særskilt vurdering bak denne. Ingen av desse hensyna vert tilsidesett slik vi ser det. For nabo mot sør er det innhenta samtykke og mot nord er det tiltakshavar sjølv som er eigar. Det er ingen bygningar som får påverka sine lys eller utsiktsforhold som følge av denne dispensasjonen i seg sjølv og det medfører ingen behov for ekstraordinære branntiltak eller andre bygningsmessige tiltak.

Ein dispensasjon kan i enkelte tilfelle skapa presedens men her ser vi ikkje at det vil skje. Plasseringa er gitt basert på gjenbruk av eksisterande grunnmur og medfører ingen reell endring, ivaretaking av eksisterande bygg meiner me vanskelig kan skapa presedens rundt ein bestemmelse som først og fremst er for å regulara plasseringa av nye bygningar.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om dispensasjon i forbindelse gjenoppbygging av eksisterande løe. Løa var i svært dårleg stand og rehabilitering er påkrevd for å sikra bygningen. Omsøkt tiltak har etter vårt syn gode visuelle kvalitetar og er så langt vi kan sjå i tråd med krav gitt reguleringsplanen for området - med unntak av regulert byggegrense som ein kjem over med 1,0 meter mot nord og 0,7 meter mot sør, det er difor søkt om dispensasjon frå denne her.

Tiltaket vil være positivt for området og for tiltakshavar ved at ein får sikra eksisterande bygningsmasse frå forfall og fjerna risiko for skade på personar og dyr samstundes som ein aukar eigen lagringsplass. Utforminga ivaretek gode visuelle kvalitetar og heilskapen i bygningsmassen på eigedomane og i området. At tiltaket er gjenoppbygd på eksisterande steinmurar og tre-konstruksjon ser vi som positivt både for miljøet, transportbehov i byggeperioden og for økonomien i prosjektet. Plasseringa det er søkt om medfører ingen endring frå tidlegare - det er same grunnmur som vert gjenbrukt og dermed ingen realitetsforandring på plasseringa. Den direkte berørte naboen har samtykka til plassering.

Så langt vi kan sjå vil ikkje ein dispensasjon bryta vesentleg med hensynet bak bestemmelsen og fordelane er klart større en ulempene - me vonar difor positivt svar.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars A. Hagesæter
Ansvarleg søkjar

KÅLÅS BYGG AS

Tlf: 56 35 33 70 – www.kalasbygg.no

