

Alver Kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksnr. 22/6971 gbnr 323/138

TILLEGGS OPPLYSNINGER

Søknad om bruksendring fra næring til bolig

Viser til brev datert 13.10.2022.

1. Situasjonsplan viser:

- Avstand til 323/4 Alver kommune. Vedlagt følger samtykke erklæring til Alver kommune, i to eksemplar, som signeres og et signert eksemplar returneres til tiltakshaver.
- Avstand til bygninger. Viser til vedtak i planutvalget 23.09.2008, redusert avstand til nabogrense, her er det gitt tillatelse på minstegrensa på 0,5 meter
- Avstand til kommunal vei, det er innsendt dispensasjonssøknad til Alver kommune (se vedlagt kopi av disp.søknad)

Administrasjonen - framlegg til vedtak:

17.09.2008 Planutvalet

PLU-108/08 Samrøystes vedtak:

"Planutvalet syner til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor og gjev i medhald av plan- og bygningslova sin § 7 dispensasjon som omsøkt i dokument stempla motteke 19.08.08. Dispensasjonen frå reguleringsforemålet er knytt til veterinærpraksisen, og fell vekk dersom derme vert lagt ned.

Delegasjonsvedtak 23.09.2008:

Eigedom: gnr 23 bnr. 138

Begrunnelsefor dispensasjon Viser til vedlagt redegjørelsefra kommuneveterinæren. Det er viktig å opprettholde veterinærtilbudet i Meland, samtidig vil dette tiltaket ikke medføre noen reell ulempefor boligområdet. Vi håper derfor at tiltaket kan godkjennes. " Det er lagt ved skriv ffå kommuneveterinæren, sjå vedlegg, som grunngeiv nærmare kvifor det vert søkt om bygging av veterinærklinikk på omsøkt stad. I tillegg er det lagt ved erklæring ffå Meland kommune v/ ordførar, som gjev løyve til å byggja omsøkt tiltak inntil 0,5 meter frå grensa mot eigedomen gnr. 23 bnr. 138.

Vedtak: "Meland kommune gjev i medhald av Plan- og bygningslova (PBL) § 93a løyve til bygging av veterinærklinikk på gnr.23 bnr. 138 i Grønlandsvegen i samsvar med søknad stempla motteke 19.08.08 og på følgjande vilkår: - Parkeringsplassane skal vera etablert før det kan gjevast bruksløyve. - Det skal ikkje skje parkering i fiisiktsona langs Grønlandsvegen. Denne må sikrast ved fysisk barriere (gjerde, murkant etc) mot planlagt parkeringsareal. - Arbeidet kan ikkje setjast i gang før det er sendt inn og godkjent søknad om tilknytning til offentleg vatn og avlaup frå godkjent røyrleggjarforetak.

Situasjonskart må leggjast ved søknad. Det vert vist til vedlagte kart og teikningar stempla motteke 19.08.08. Plassering som vist på kart stempla motteke 19.08.08 og med følgjande toleransekrav: I horisontalt plan + - 50 cm. I vertikalt plan + - 20 cm. Minstegrensa på 0,5 meter til nabogrense er absolutt.

2. Uteoppholdsareal MAU

- Grønlandsvegen 6 A: 200 m²
- Grønlandsvegen 6 B: 60 m²
- MAU, se situasjonskart

3. Dispensasjon fra kravet til utnyttning henhold til reguleringsplan.

- Parkering for eiendommen er ikke endret fra godkjent tiltak 2009, som består av garasje 20 m², og 3 parkeringsplasser, hver på 18 m² x 3 = 54 m² parkeringsareal på terreng
- Opplysninger om tiltakets ytre ramme og bygningsspesifikasjon, viser beregninger for BRA.

Bolig 6A	BRA 181 m ²
Bolig 6B	BRA 59 m ²
Garasje	BRA 20 m ²
Parkering	BRA 54 m ² (3 p-plasser)

BRA 314 m² : 1112 m² x 100 = 28% areal utnyttelse

REGULERINGSPLAN: ID 19790703

C. BYGGJEOMRÅDE FOR BUSETNAD

§ 17 Samla bustadareal i bustader, saman med areal i garasjeer og andre uthus, skal ikkje vera meir en ¼ av arealet på tomten. Utnyttingsgrad maks. 0,25

§ 19 Kvar frittliggjande eienbustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 parkeringsplass på eigen grunn

Dispensasjons fra arealkravet i reguleringsplan som er BRA på 25 % av tomtearealet.

Saken gjelder søknad om dispensasjon, knyttet til økning arealutnyttelse til 28% av eiendommen til boligformål og parkering.

Det er ingen endringer i arealutnyttelse i henhold til tidligere vedtak og viser også til godkjent tiltak og ferdigattest datert 19.01.2009 og vedtak i planutvalget 17.09.2008

Planlagt tiltak, er bruksendring fra næring til bolig. Bygget er som nevnt, har godkjent plassering i 2009, med en avstand fra bygget til byggegrense på 7,28 meter og 9,5 meter fra bygg til midte kommunal vei (målt 17.10.202) ingen endringer i avstander til byggegrense og midte vei.

og 0,73 meter fra nabogranse til gbnr 323/4 Alver kommune.

Areal økte til 28% BRA i 2009

Det søkes endring av BRA fra 25% til 28%.

Begrunnelse for dispensasjon for økning av BRA areal. Byggene på eiendommen ble ferdigstilt i 2009 og det er ingen endringer av bygningsmasse (fotavtrykk) siden 2009.

Saken gjelder søknad om bruksendring fra næringseiendom til helårsbolig. Endringen i boligen er tilpasset universell utforming er innenfor eksisterende branncelle.

Omsøkt tiltak vil ikke tilføre endringer på eiendommen. Fotavtrykkene for nåværende bygg på eiendommen, er i henhold til godkjente tiltak 2009

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstillende kriteriene for at det kan vurderes å gi bruksendring.

En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser.

Utkast fra planutvalget sitt vedtak 17.09.2008

Vurdering:

Planutvalet kan dispensere frå reglane gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova når "særlege grunnar" ligg føre, jf. pbl § 7.

Er dette minstevilkåret oppfylt, kjem det an på ei skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gjevast, jf ordet "kan" i bestemmelsen. "Særlege grunnar" vil etter praksis liggje føre dersom dei omsyn regelen er meint å ivareta ikkje vert skadelidande om dispensasjon vert gjeve, eller ei overvekt av interesser talar for det omsøkte tiltaket. Ingen har krav på dispensasjon, og det skal ikkje vere kurant å dispensere.

Sivilombudsmannen har uttalt følgjande om dette i årsmeldinga for 1997 s. 292. "For at lowilkåret "særlege grunner" skal være oppfylt, må detforeligge spesifiserte, klare grunner som etter en konkret vurdering er av en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsen i plan- og bygningsloven er ment å ivareta "

Ved vurdering av om det er grunnlag for å gje dispensasjon frå reguleringsplanen skal kommunen vurdere om tiltaket er i strid med dei omsyn kommunen, som planstyresmakt, er sett til å ivareta. Dersom tiltaket er i strid med slike omsyn, er ikkje grunnlaget for å gje dispensasjon til stades, jamfør plan- og bygningslova § 7. Dispensasjon.

Sidan det er gjeve erklæring frå kommunen om at bygget kan liggja nærmare enn 4 meter frå nabogrensa er det ikkje naudsynt med dispensasjon i høve § 70 punkt 2.

I reguleringsføresegn § 3 til reguleringsplanen står det at TU for frittliggjande einebustadar ikkje må overstiga 20 %, og at det for tomter som høver for oppføring av tomannsbustader må den ikkje overstiga 25 %. Omsøkt tiltak medfører at bruksarealet på tomta inkludert dei 3 nye parkeringsplassane vil koma på 341 m². Sidan tomta har ein storleik på 1120 m² vert TU med omsøkt tiltak på 30%. Tiltaket krev difor dispensasjon i høve utnyttingsgrad.

Administrasjonen ser at det er andre eigedomar innanfor reguleringsplanområdet som har like høg eller høgare utnytting enn TU på 30%, og at bustadeigedomen framleis vil ha gode uteareal for leik og opphald både vest og søraust for bustaden. Nærleiken til friområdet gjer også at eigedomen ikkje framstår som høgt utnytta sjølv om TU vert 30 %. Det vert og vektlagt at alle naboane har samtykt i samband med nabovarslinga.

Sidan føremålet i reguleringsplanen er område for frittliggjande bustadhus og omsøkt tiltak er eit næringsbygg krev tiltaket dispensasjon frå arealføremålet.

Administrasjonen - framlegg til vedtak: "

Planutvalet syner til saksutgreiinga og vurderinga ovanfor og gjev i medhald av plan- og bygningslova sin § 7 dispensasjon som omsøkt i dokument stempla motteke 19.08.08.

Dispensasjonen frå reguleringsføresegna er knytt til veterinærpraksisen, og fell vekk dersom denne vert lagt ned." 17.09.2008 Planutvalet PLU-108/08 Samrøystes vedtak

Nabovarsling:

Nabovarsel i henhold pbl §21-3

Det er ingen merknader fra naboer. Naboer samtykker i tiltaket.

Nabovarsel til Alver kommune er levert i resepsjonen 19.10.2022, avventer på svar.

Avstand fra kommunal vei.

Det er innsendt den 17.10.2022 «Dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei»

I vedtak 19.08.2008 er det gjort vedtak for avstand 7.28 meter fra bygg til byggegrense mot kommunal vei.

Situasjonskart datert 17.10.22, viser siktsone i henhold til vegloven.

Som nevnt i søknad er det ikke endringer for utkjørsel fra eiendommen.

Dispensasjon som er gitt av planutvalget i 17.09.2008, slik dispensasjonen er å forstå, er i henhold til bygget.

Bygget er et næringsbygg som er etablert i boligfelt og bruken av bygget følger veterinærpraksisen. Praksisen til veterinæren opphørte i 2022 og da skal bygget tilbakeføres til arealformålet i reguleringsplanen intensjoner, slik vi oppfatter vedtaket

Dispensasjonene som er avklart i 2008, tiltakshaver ønsker administrasjonen vurdere om tidligere dispensasjonene skal utløse nye dispensasjoner for dagens bygg, i forbindelse med bruksendring fra næring til bolig.

Vi håper tiltaket er tilstrekkelig opplyst og dokumentert for at tiltaket blir godkjent.

Dersom en ønsker tilleggs opplysninger eller spørsmål vedrørende tiltaket, ta kontakt på tlf. 913 34 856 eller postmaster@navar.no

Frekhaug den 19.10.2022

Med vennlig hilsen


Olav-Tore Fosse

Vedlegg

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Utearealplan (situasjonskart) målestokk 1:500 | *sider 1-1 |
| 2. Situasjonsplan datert 19.08.2008 | * sider 1-1 |
| 3. Naboerklæring 2 eksemplar | * sider 1-1 |
| 4. Disp. søknad avstand til kommunal vei | * sider 1-4 |
| 5. Opplysninger om tiltakets ytre ramme | * sider 1-2 |
| 6. Kvittering for nabovarsler | * sider 1-3 |
| 7. Opplysninger gitt i nabovarsel | * 1-1 |
| 8. Gjennomføringsplan | * 1-1 |
| 9. Erklæring om ansvarsrett dokumentasjon, kan det ettersendes) | * 1-1 (dersom det ønskes ytterligere |