



Anette Solstad
103 Ivy Lane, River Vale, Nj, 07675, Us

Dato: 06.09.2023
Dokumentnummer: 23/5789-4
Saksbehandler: Birthe Smistad

Referat fra forhåndskonferanse - Fasade og bruksendring - gnr. 57, bnr. 155 - Kanalvegen 6

Tiltak:	Fasade og bruksendring		
Byggested:	57/155	Kanalvegen 6	
Tiltakshaver:	Anette Solstad		
Ansvarlig søker:	Rabla As		

Referat basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen.

Plassering:	Gnr.:	57	Bnr.:	155
Sted:	Rådhuset, møterom 140			
Møte dato:	05.09.23			
Søker:	Rabla As			
Tiltakshaver	Anette Solstad			
Kontaktperson:	Daniel Carlito Kro Frøyland			
Kommunens deltakere:	Byggesaksbehandler Birthe Smistad (referent) Kommuneantikvar Ane Steingildra Alvestad			

Beskrivelse av tiltaket

Bruksendring og fasadeendring.

Endret planløsning da en ønsker å slå sammen andre og tredje etasje til en enhet med inntrukket terrasse i 3. etasje og nytt inngangsparti (tilbygg). 1. etasje beholdes som egen leilighet. Søker nå om enebolig med utleiedel/leilighet.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen

Kommunedelplan – bolig. § 3-1-1 til § 3-1-3.

Pågående planarbeid for eiendommen

Nei

Dele- og byggeforbud

Nei

Behov for planendring

Nei

Dispensasjoner

Bygg er fredet - dispensasjon fra fredningen, Rogaland fylkeskommune. (Ikke gebyrbelagt.)
Byggegrense mot sjø, trenger ikke dispensasjon fra pbl. § 1-8.
Hensynssone bevaring og båndlegging, behandles ikke som dispensasjon.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene

Hensynssone bevaring kulturmiljø og båndleggingszone. I utg.pkt. ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/grunnen, men vannbåren varme i eget hus mener kommunen kan tillates.
Kulturhensyn vil ha betydning for estetisk utforming.

Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel

Omsøkte bruksendring vil gi mindre enheter og da også redusert krav til uteareal og parkering.

Uttalelse fra annen myndighet

Kommuneantikvar
Rogaland fylkeskommune

Meldings- eller søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav

For bruksendring uten noen ytre endring så er man ikke avhengig av dispensasjon fra fredningen. – da kan det være aktuelt å søke separat for slik å få bruksendringen raskere gjennom. Men gebyrmessig vil det bli likt, da man faktureres per tiltak.

Saksbehandlingstid

12 uker.

Berørte myndigheter har videre 4 uker uttalefrist.

Kommunens øvrige kommentarer

Estetikk står sentralt, og dette er i all hovedsak styrt av kulturhensyn/fredning.

Usikker nabogrense mot vest, det er derfor valgt å ikke bygge mer ut mot denne retningen, men bruke eksisterende grunnmur.

Avstandserklæring fra berørt nabo om fasadeendring kommer nærmere nabogrensen enn 4 m.

Kultur:

Evt nye vinduer må være tilsvarende eksisterende.

Anbefaler fin avslutning knyttet til taktutstikk på ny skut, mulig det vil bli finest med knappest mulig/ikke takutstikk.

Teglpanner på skut som på hovedtak.

Ingen kommentarer til fjerning av eksisterende terrasser/altaner.

Skifte av glassdører: skifte med tilsvarende, ramme av tre.

Skorstein bør kles inn.

Husk å beskrive alle utvendige endringer, også mindre.

Dører i nytt inngangsparti bør utformes slik at de passer inn i omgivelsene.

Gebyr

Søknadspålegg til tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Avfall

Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter avfallsforskriften.

Orientering

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter av gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak med videre vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal legges ved eventuell byggesøknad.

Med hilsen

Birthe Smistad

saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Ane Steingilda Alvestad