

Alver Kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: g/bnr 134/447

Dato: 24.06.2020

FØLGESKRIV FOR SØKNAD OM TILTAK OG SØKNAD OM DISPENSASJON



Det søkes med dette om bolig, garasje og forstøtningsmurer ihht. vedlagte tegninger og situasjonsplan

Lokalisering:

Planlagt tiltak finner sted på eiendom g/bnr 134/447 Vardane 147, 5911 Alversund

Tilkomst skjer via Vardane og inn på regulert veg 10 i reg.plan.

Eiendommens beskaffenhet

Eiendommen er svært skrående fra øst og ned mot vest opprinnelig terreng strekker seg fra ca +11 m.o.h til ca +24.m.o.h

Dette er en vestvendt eiendom med god utsikt utover Kvernafjorden

Regulering

Eiendommen er regulert via Hilland vest ,del av gnr 134 bnr 4 felt 7

Regulert til 2 mannsbolig. Det har vært prøvd tidligere å planlegge 2 mannsbolig uten hell. «tomtene» ble derfor slått sammen til 1

Tidligere Byggeløyve

Det har vært gitt byggeløyve på denne eiendommen tidligere ref adm sak 078/15
Dette løyve er utgått og avsluttet

Bolig planløsning og estetikk

Boligen planlegges på 2 plan. U.etg + h.etg

Dette vil være en tilgjengelig bolig da alle nødvendige funksjoner finnes på inngangsplan (h.etg).

Bygningskroppen består av delvis intill fylt kjeller, hoved etasje samt valmet tak
Det etableres balkong på hele front mot sjø (øst) samt noe på nordside.

Utvendig fasade vil bestå av liggende tre kledning og takstein. Rekkverk på balkong etableres i glass

Forstøtningsmurer

Det planlegges flere forstøtningsmurer på eiendommen. Disse er nødvendige på følgende måter:

Mur 1 naturstein.

Mur her er nødvendig for å bære eiendommen opp til planering for u.etg. Denne planlegges i naturstein.

Med tanke på størrelse og omfang har vi hentet inn ekstern hjelp til prosjektering av denne muren. Ref vedlagte gjennomføringsplan og ansvarsrett.

Mur 2 betong.

Denne etableres for å opprettholde planert terreng på u.etg og h.etg samt etablering av tun, garasje, parkering og snuplass

Mur 3 betong.

Denne etableres for å etablere/sikre tursti og snuhammer i nord.

Viser til tidligere løyve vedrørende avstand mellom mur og snuplass. Denne vil opprettholdes og det vil etableres sikrings gjerde på murkrone.

Uteoppholdsareal.

Ref situasjonsplan er det sikret 308m² utonmhusareal merket grønt. I tillegg til dette vil planlagt balkong og overbygd areal kunne regnes som uteoppholdsareal. Til sammen vil alt utgjøre om lag 440m².

Vann og avløp

Ansvarlig rørlegger for prosjektet har søkt om tilkobling. Ref rørleggermelding KF-570 referansenummer J2TBH2

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra: Arealplaner plankart bebyggelsesplan del av felt 7, reguleringsbestemmelser

Søker med dette om dispensasjon fra:

- reguleringsbestemmelser § 3.2 tillatt tomteutnyttelse,
- byggegrense i plankart
- plassering av bygning i plankart

Begrunnelse:

planlagt bolig og garasje vil til sammen utgjøre 42,5% TU for eiendommen. 63,5m² inngår i dette og er åpent overbygd areal. (balkong og overbygd inn gangs parti). Sett bort i fra overbygd areal vil utnyttelsen være 33,7%. store deler av overbygdareal skyldes planlagt balkong mot sjø. Denne er med å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal. Viser til reguleringsbestemmelse §3.5. høyeste tillatte tomteutnyttelse TU =50%. Vi er innenfor dette med god margin. Prosjektet sikrer uteoppholdsareal, parkering samt snuplass på egen eiendom

Planlagt bolig er ikke 100% i samsvar med plassering i plankart. Dette er med tanke på litt avstand fra regulert veg 10 til inngangsparti på boligen. Det er her i planleggingen vist seg fornuftig å justere boligen noe mere sør/vest på eiendommen.

planlagt betongmur 03 på situasjonsplan er plassert utenfor byggegrense mot Veg 7.

Denne muren vil være nødvendig for å kunne etablere og sikre snuhammer

Vi mener at da denne eiendommen er regulert til tomannsbolig så vil en enebolig og garasje oppleves som luftig og mere tilpasset omgivelsene. Vi kan ikke se at dette skal ha noe ytterligere negative konsekvenser

Nabomerknader

Det er kommet merknader i nabovarslingen fra naboeiendommer 134/446 og 134/449. disse merknader er svart på. Vedlagt følger merknader og svar

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no