

Alver Kommune

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: g/bnr 309/35  
Saksnr

Dato: 04.06.2021

## **Søknad om tiltak Enebolig m/utleie i kjeller.** **Mongsedalen 7, 5918 Frekhaug gbnr - 309/35**



### **Forord**

Det søkes med dette i ett trinn om løyve til:

- bruksendring fra fritid til helårsbolig
- rivning av eksisterende fritidsbolig
- oppføring av Enebolig m/utleie

eiendom: gbnr 309/35,40, Mongsedalen 7, 5918 Frekhaug

Tiltakshaver: Kari Dalland og Vidar Kvalvåg  
Adresse: Melandsvegen 124, 5919 Frekhaug

Ansvarlig Søker: Villanger & Sønner AS  
Orgnr: 925 580 376

### **Regulering**

Eiendommen reguleres igjennom *Reguleringsplan for Mjukebakkene/Mångsedalen på Hjertås Meland Kommune*. Godkjent i Meland Kommunestyre, 02.05.01, Sak 034/01 (plan-id: 1256620010502) Formålet er Bolig

## Dispensasjon

Jmfr PBL § 19-1 søkes det med dette dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelser:

§ 5 Område for eksisterende hytter og bustader

- Første linje: *På dei regulerte areala kan eksisterende hytter byggjast om til heilårsbustader*
  - Siste linje: *For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver.*
- § 4 linje 4 – *Bustadane kan oppførast i inntil 1 ½ høg.*

### Begrunnelse for dispoensasjon:

Eksisterende bygg på eiendommen er eldre hytte med kryp kjeller, hoved etg og sal tak. Tilstand og størrelse tilsier at det ikke vil være mulig og bygge dette om til helårsbolig. Det vil være en stor fordel med rivning for oppføring av ny bolig, dette både for utrykk, utnyttelse og tekniske krav

Ordlyden vedr 1 ½ etg antall er i utgangspunktet for å begrense bygging i høyden som kan være til sjenanse for omrkingliggende eiendommer.

Det er ikke anngitt høyder på gjeldende eiendom i reguløringplankartet. Det vil sådan være PBL § 29-4 som er gjeldende i dette tilfelle. Boliogen gesims og møne høyde er godt innenfor krav i denne bestemmelsen.

Planlagt bolig er basert på dialog med nabo samt tilpassning eiendom og terreng. Eiendommen er skrående fra nord til sør. Midt på eiendommen hvor eksisterende hytte er etablert er også ny bolig planlagt. Dette da det er her hvor eiendommen er på sitt bredeste.

Ref vedlagte snitt i situasjonsplan så er boligen planlagt fra + 41,0 til topp møne 48,4 m.o.h. Dette er Boligen er planlagt med kjeller for å holde bygget dempet i terrenget. Samt svakt skrående pultak Disse valg er gjort med hensyn til naboeiendommer i nord.

Det poengteres følgende:

- § 4 i bestemmelser åpnes for etablering av kjeller i skrående terreng.
- I brev datert 11.01.19 vedr førebels svar på søknad – gbnr 9/215 referanse 18/2666-18/26342 skrives det på side 4 i andre avsnitt følgende: «*Ein bustad med ein etasje og kjellar vil her være i samsvar med reguleringsplanen for området, som åpner for bustda med kjelar på skråande tomtar.*»

Med disse punkter er vi usikre på om tiltaket vil være avhengige av dispensasjon.

### **Utnyttelse**

Eiendom størrelse:	1565,8m <sup>2</sup>	Eksisterende bebyggelse ca 45m <sup>2</sup> BYA
Regulert utnyttelse	25%BYA	
Ny bebyggelse:	188,3m <sup>2</sup> BYA + 4 pakering (18m <sup>2</sup> ) = 72 m <sup>2</sup>	
Utnyttelse:	188,3m <sup>2</sup> + 72m <sup>2</sup> = 260,3m <sup>2</sup> x 100 % / eiendom størrelse 1565,8m <sup>2</sup> = <b><u>16,62 %</u></b>	

### **Vann og avløp**

Det foreligger pr i dag utsleppsløyve for helårsbolig med en boenhet ref arkiv nr 546.5 datert 13.06.2007. Det er sendt søknad elektronisk fra ansvarlig rørlegger til Va avdeling om oppgradering av utslepp

Eksisterende fritidsbolig har i dag godkjent tilkobling til kommunal vannledning.

Det vil søkes om oppgradert abonnement for dette så snart søknad for oppgradert utslepp er behandlet.

### **Tilkomst**

Eiendommer har i dag tilkomst via Rosslandsvegen inn på kommunalvei Mongsedalen videre via privatvei fram til eksisterende bolig.

Det foreligger veirett for privat vei over 309/10. denne vedlegges denne søknaden.

Det er søkt om utvidet bruk av avkjørsel til kommunalvei Mongsedalen ref saksnr 21/4678

### Arkitektonisk utredelse

Boligen er planlagt med under etasje hoved etasje og pull tak. Boligen framstår som moderne.

Planlagt og omsøkt bolig skal oppføres i et allerede godt etablert bustadmiljø. Eksisterende område/bebyggelse i umiddelbar nærhet er av tradisjonell karakter med bygninger av 1 og ½ etg. med saltak. Planlagt bygg kan sådan fravike fra eksisterende bygninger.



Det er nylig etablert moderne boliger på gnr 309 bnr 211,29,212,213,214. disse ligger ca 50 meter nord for gjeldende eiendom.

Slik dette oppleves fra «Herdlafjorden så ligger det i dag tradisjonelle boliger i front og moderne boliger i bakkant. Vi mener omsøkte bolig vil kunne hente igjen det moderne uttrykk lengre ned i boligområde og skape en god kobling mellom det tradisjonelle og moderne.

Boligen sett fra nord:

Bilde til venstre illustrerer opplevelsen av omsøkt bolig fra nord/vest. Fra denne retning oppleves boligen også som moderne, men dempet. Dette er bevist planlagt mtp omkringliggende nabo eiendommer og deres utsikt til fjorden i sør.





Vi mener at planlagt bolig vil fungere som et positivt element i et etablert boligområde. Det poengteres at det ikke foreligger nabomerknader til hverken høyder, fasade og eller plassering.

### **Uteopphold**

Det er planlagt uteoppholdsareal på nord og sørside av bolig. Det er målt ca 600m<sup>2</sup> med egnet, tilnærmet flatt uteoppholdsareal utover tun, framtidig garasje og gangsti til u.etg/leil.

### **Plassering**

Beskaffenheten på gjeldende eiendom er har vært noe utfordrende i planleggingsfasen, Boligen er plassert på eiendommen hvor denne er på det bredeste (lengste fra øst til vest). Men den er likevel utenfor byggegrense på 4 meter. Vedlagt søknad følger samtykke fra naboeiendommer 309/10 og 309/36

Høyde plassering er basert på eksisterende terreng samt hensyn til bakom liggende eiendommer

### **Nabovarsel**

Tiltakshaver har selv gått runde med naboer. Det bekreftes at det ikke er kommet merknader til varsel

Vi har ikke varslet at det søkes dispensasjon. Dette da vi ikke er sikker på om tiltaket vil være avhengig av dette. Om kommunen likevel lander på at tiltaket vil være avhengig av dispensasjon, vil vi med dette søke om fritak for ny runde med nabovarsel for disp. Vi mener at prosjektet er godt framstilt i dokumenter og dialog med naboer. Vi kan ikke se at en ny runde med nabovarsel pga. dispensasjonsforhold skal kunne belyse saken på annen måte.

Kreditor med heftelse i eiendommen er varslet pr 10.06.202. kvittering og samtykke ettersendes i saken

### **Rivning og Avfallsplan**

Eksisterende fritidsbolig skal rives, det føres avfallsplan fortløpende i planlegging og utførelse av rivningsarbeider, sluttrapport med avfallsplan sendes sammen med søknad om ferdigattest

### **Signering**

Det foreligger fullmakt for signering av byggesøknadsdokument i denne saken

Vedlagt denne søknaden følger:


Vedlegg:

1. søknad om tiltak
2. boligspesifikasjoner
3. opplysninger gitt i nabovarsel
4. kvittering for nabovarsel
5. byggemeldingstegninger samlet
6. situasjonsplan samlet
7. erklæring avstand gbnr 309/10
8. erklæring avstand gbnr 309/36
9. veirett (tidligere skjøter)
10. gjennomføringsplan
11. erklæring ansvarsrett UAK Majo Eigedom
12. erklæring ansvarsrett PRO/UTF Hjelmås vvs
13. erklæring ansvarsrett PRO Mestergruppen arkitekter
14. erklæring ansvarsrett PRO/UTF Hr Fjellsprengning AS
15. erklæring ansvarsrett UTF Alf Magne Kvalvåg
16. erklæring ansvarsrett UTF Skage Taksering
17. erklæring ansvarsrett PRO / UTF SH Oppmåling
18. erklæring ansvarsrett UTF Villanger & Sønner
19. byggemeldingstegninger samlet
20. situasjonsplan samlet

- Vi ber om dialog pr epost/tlf i saken

Med vennlig hilsen

**Villanger & Sønner AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rune Kristoffersen".

Rune Kristoffersen  
rune.kristoffersen@villanger.no  
92685032