

172/33 – Alver kommune – Vurderinger

Adkomst: Tilkoblingspunkt er illustrert slik at det blir svingradius nok til at lastebiler kan kjøre inn. Snuplass der ny veg møter eksisterende veg i sør (også for renovasjonsbil). På grunn av det bratte terrenget blir det nødvendig med støttemur inntil ca 3 meter høyde eller fjellskjæring om mulig, der det er avmerket i illustrasjonsplanen. Veggen heller i starten frem til pel 20 med en hellingsgrad på 1:8, deretter slakk stigning frem til pel 60. Videre mot eksisterende veg i sør har vegen en stigningsgrad på 1:10. Kommunens krav til regulert vegbredde for den private vegen må utredes, kan påvirke byggearealets størrelse hvis det kreves bredere regulert veg.

Bygninger: Foreslått str er 6x8 m, dvs 48 m² BYA – rimelige etablererboliger. Størrelse kan endres. Balkong er ikke vist i denne omgang. Bya er beregnet i vedlagte dokument til 31.3 % for bygg1 og 43.1 for bygg 2. Dersom man sløyfer gjesteparkering går BYA ned til 39.7 for bygg 2. Kravet i kplan for byggeområder er 30 % BYA.

Parkering: P-plasser er illustrert utendørs med 1 p-plass pr boenhet + 2 gjesteparkeringsplasser totalt. (Parkering i en eventuell underetasje blir kostnadsdrivende og er derfor ikke foreslått i denne omgang. Terrenget er forholdsvis flatt på tomte og en underetasje vil antakelig gi utfordringer i forhold til å holde seg innenfor høydekravene til pbl med mindre man foretar et kunstig terrenginngrep (9 og 8 meter).) K-planens krav til parkering for konsentrert bebyggelse med mindre enn 50 m² BRA pr boenhet er 0.5 - max 1 p-plass. Ved eventuell økning i boligareal til over 50 m² pr boenhet, endres p-kravet til minst 1 max 2 p-plasser. Parkering er ikke adskilt fra inngangsparti for bygg 1 på grunn av plassmangel, dette kan være negativt for trafikksikkerhet jf overordnede normer. Parkeringsplasser er vist med 2,5 x 5 meter (12.5 m²) i samsvar med arealkrav for felles p-plasser i Byggforsk, men er beregnet med 18 m² i BYA-beregningen slik mange kommuner krever.

Lekeplass er vist med 265 m². Kravet er 50 m² pr boenhet, dvs 1000 m². Nærhet til skole og fotballbane medfører at kommunen kan akseptere at områdeleikeplass kan plasseres der. Sannsynligvis blir det krav om økt standard på nærlekeplassen.

Uteoppholdsareal: Kravet er 50 m² pr boenhet, dvs 1000 m². Kommuneplanens krav til bredde på uteoppholdsareal er ivaretatt i nord med bredde mer enn 10 meter, arealstr. ca 321 m² - må støyskjermes mot vegen. Uteoppholdsarealene sør for byggene er smale og stort sett ikke innenfor krav til felles uteoppholdsarealer. Nærhet til friområde i vest kan medføre at kommunen aksepterer mindre areal innenfor eget området enn kravet. Sannsynligvis blir det i tilfelle krav om økt standard på felles uteoppholdsarealer.

Marin leire: Byggeområdet er plassert innenfor aktsomhetszone for marin leire. Kommunen vurderer om grunnforholdene må utredes og når dette evt. skal skje. Enten utredes i forbindelse med detaljregulering eller ansvarsbelegging av geoteknikk ved utbygging er vanlige løsninger.

Høyspent: Ledning krysser tomte i digitalt kart, men denne ledningen finner vi ikke i overordnede kartbaser. Er ledningen lagt om tidligere?

Ålesund, 01.12.21

proESS AS

