

Alver Kommune

Postboks 4

5906 Frekhaug.

Seim, 07.01.2022

Tilleggsinformasjon i byggesak på gbnr 172/217.

Referanse 21/8682 – 22/575.

Viser til søknad sendt 11.10.2021. Søknaden gjelder oppføring av 2-mannsbolig.

Vi har purret svar på søknad flere ganger og får et mangelbrev 05.01.2022. Tidsfrister for saksbehandling går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Mangelbrev kom etter 12 uker noe som er 9 uker over tidsfristen for behandling av denne byggesøknaden.

Vi stiller oss svært undrende til innholdet i dette mangelbrevet, kan virkelig Alver Kommune ha vurdert søknaden opp mot gjeldene plan?

Pk.1)

1. Mur og fylling er lagt heilt i eigedomsgrensa på gbnr.172/216, gbnr. 172/214 og gbnr. 172/66. Byggesaksforskrifta (SAK10) §4-1 bokstav f) nr. 6 set krav om at mur inntil 1 meter høgd har minst 1 meter avstand til nabogrense, og at mur med høgd inntil 1,5 meter har minst 4 meter avstand til nabogrense.

SAK10 §4-1 f) nr. 7 set krav til at mindre fylling og mur som synt her er plassert minimum 1 meter frå naboeigedom må ha minimum 1 meter avstand til nabogrense. For tiltak som går ut over det som definerast som «mindre fylling» gjeld generelle avstandskrav etter pbl.§29-4 med 4 meter frå fyllingstopp til nabogrense.

Administrasjonen vurderer ikkje dette som ei «mindre fylling» etter SAK10 §4-1. Tiltaket er vurdert som eit vesentleg terrenngrep etter pbl.§20-1 bokstav k, og utgangspunktet er etter pbl.§29-4 krav om 4 meter avstand frå fyllingstopp til nabogrense.

Søknad må supplerast med samtykkeerklæring frå desse eigedomane for plassering av fylling og mur heilt inntil nabogrense.

Søknaden gjelder tiltak i Godkjent Reguleringsplan: Nilshøyen Plan id:1263-201101:

Føresegner: **2.10 Terrengbehandling** 2.10.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalande form og behandling. Murar skal ikkje vera høgare enn 1,5 meter. Fellesmurar kan gå heilt i grenselinje.

Ved prosjektering av tiltaket ble 2.10 nøye vurdert og vi er ikke enig med Alver kommune i vurderingene i pk.1 i mangelbrev. Murer kan helt klart føres opp i tomte grense som vist i søknaden.

Tomten ligger i et skrånende terreng og det er en høydeforskjell på 5 meter mellom denne tomten og bakenforliggende tomt. Dette framgår av plankart. Tomt nr 9 skal planeres på c+19 og tomt 6 skal planers på c+24.

Høydeforskjell blir tatt ut ved valgte boligform som får en delvis inntilfylt kjeller og en mur i tomtegrensen mot tomt nr 6.

Vi vurderer at tiltaket er innenfor alle krav i regulerings plan.

Pk.2)

2. Fylling og mur mot gbnr.172/66 er i strid med regulert byggegrense i plan. Tiltaka må endrast slik at dei er i samsvar med byggegrensa. Alternativt må det søkjast om dispensasjon frå regulert byggegrense. Minner om at eventuell dispensasjon må nabovarslast.

Her må vi vise til innsendt situasjonsplan. Der går det klart fram av tekst på kart: Terreng tilpasses mot lekeplass. Felles mur kan også her føres opp i grenselinje.

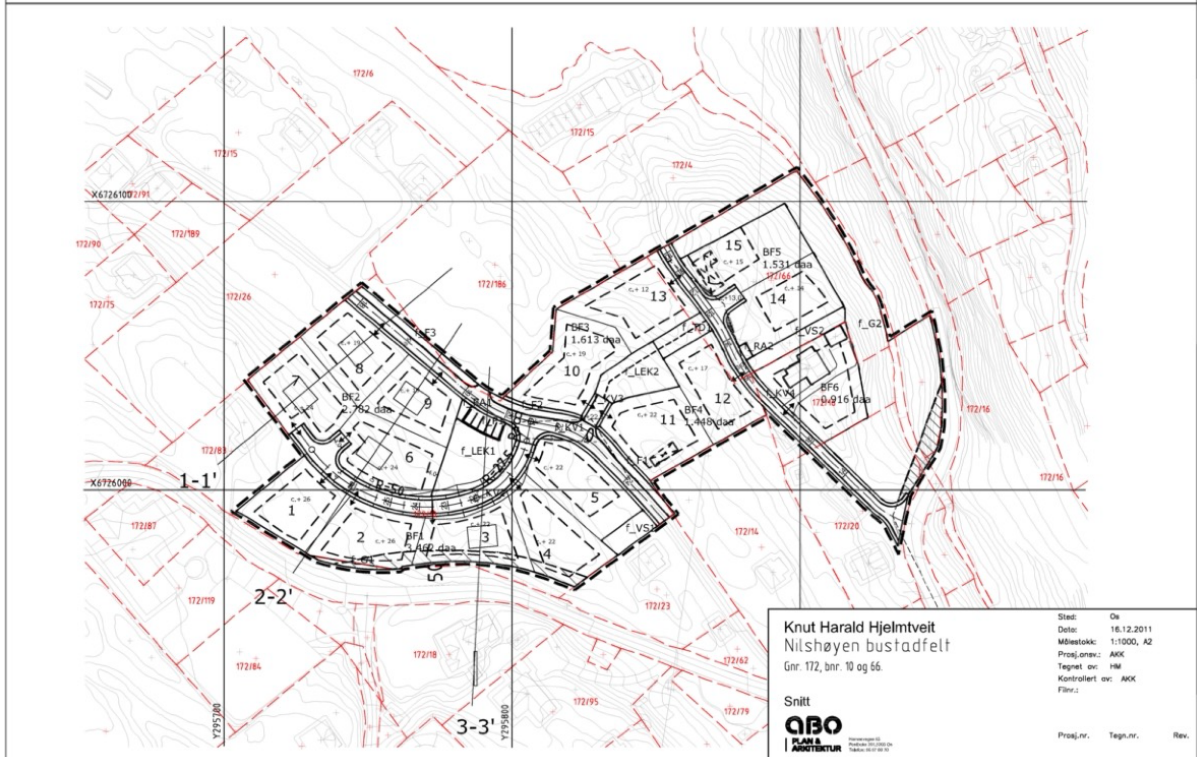
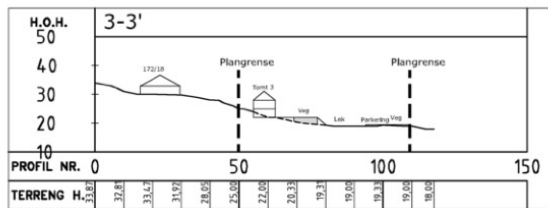
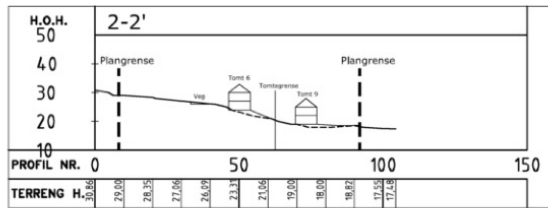
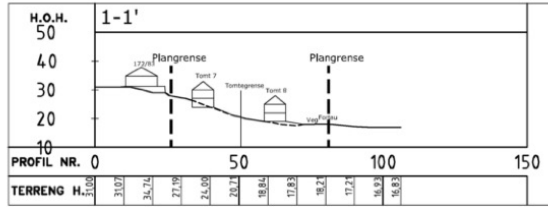
Vi vurderer at tiltaket er innenfor alle krav i regulerings plan.

Pk.3)

3. Det skal utførast relativt store terrenginngrep på eigedom. Terrengsnitt kan med fordel syne påverknad for naboeigedomar.

Nilshøyen reguleringsplan er en plan som har gått gjennom kommunal saksbehandling utallige ganger siden oppstarten i 2011. Terrenginngrep har vert nøye vurdert helt siden oppstart av plan og er noe som vi som bygger ut området tar på største alvor.

Vi må følge vedtatte plan, kart, føresegner, tegninger og tekniske planer for område. Denne aktuelle tomten er vurdert opp mot disse føringene og da har vi bla. Brukt snitt tegning av 15.12.2011 der snitt 2-2 viser tilførsels veier, tomt, bakenforliggende tomt og lekeplass som grenser til denne tomten.





Vedlagte snitt tegning og illustrasjon (Ikke juridisk bindende) viser tydelig boligens naturlige plassering i omgivelsene og vi tilbakeviser påstander i Pk.3.

Pk.4)

4. Det er i søknad skissert ønske om to avkjørsler fra eigedom til kv1.

Det går fram av planskildring i pkt. 4.4 at:

I samband med bygging av barnehagen nord for planområdet blei vegen gjennom planområdet til Nilshøyen utbetra og det vart etablert fortau på austsida. Planframlegget er utforma i samsvar med dette. Det er regulert 4 avkjørsler frå denne vegen.

Administrasjonen vurderer at intensjonen med planen er at det skal vere ei avkjørsle frå gbnr. 172/217 til kv1. Det må sendast inn ny situasjonsplan som tek utgangspunkt i ei felles avkjørsle for tomannsbustaden.

Vedlagt illustrasjon (Ikke juridisk bindende) og situasjonsplan som ligger i byggesøknaden viser 2 stk avkjørsler. **Planskildring 4.3** viser til at tilkomstvei har lav fartsgrense (30 km/t) og er lite trafikkert og at det er gode siktforhold på stedet. Tilkomst til omsøkte tiltak krysser ikke etablert fortau da dette går sammenhengende på andre siden av veien.

§2 Fellesføresegner 2.3 viser til at det ved innsending av byggesøknad: *Skal gjerast greie for avkjørslar*. Her åpnes det i flertall for at det kan være flere avkjørsler og det er ingen plasser i føresegner eller planskildring max antall på avkjørsler til den enkelte tomten.



Føresegner: 2.7 Avkjøyselspiler i plankart angir ikkje eksakt plassering av avkjøyrse, men tyder frå kva veg avkjøyrse til kvar enkelt tomt skal skje ifrå.

Utbygger har i 2 tidlige byggesøknader for oppføring av 2-mannsboliger i Nilshøyen reguleringsplan fått løyve til at det skal etableres 2 avkjørsler til eiendommene. Avkjørsler skal utformes i samsvar med Statens Vegvesen sin vegnormal 100 (Tidligere handbok 017) Dette gir presedens for behandlingen av denne søknaden.

Ved prosjektering av tiltaket ble §2 Fellesføresegner 2.1 vektlagt.

2.1 Det skal etablerast eit areal på minimum 25 m² felles leik per hovudbueining. Uteoppholdsareal og leikeplassar skal ha gode solforhold, vera skjerna mot vind og sikra mot støy, strålefare, forureining, trafikkfare og annan helsefare.

Det er vår klare vurdering at utformingen av ute oppholds areal og avkjørsler vist i situasjonsplan på best mulig måte ivaretar solforhold, utomhus areal og trafikkfare ved at begge boenhetene får separate avkjørsler og ikke krysser felles grunn. Det er nå fullt mulig å snu på egen grunn.

Vi tilbakeviser Administrasjonens vurdering og fastholder våre vurderinger for behovet for 2 avkjørsler.

Vi anmoder Alver Kommune til å ha et bevist forhold til hele reguleringsplan og søknadens detaljnivå. Vi ønsker en hurtig saksbehandling og anmoder Alver Kommune å ta direkte kontakt på telefon med ansvarlig søker vist det skal være behov for ytterligere informasjon som gjelder byggesøknaden.

Med vennlig hilsen

Terje Seim

Daglig leder

SEIM BYGG AS
terje@seimbygg.no

Direkte tlf. 930 04156

Kontor tlf. 56 350980

www.seimbygg.no