

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



26.01.2022 14:21:26 AR471570569

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Alvermarka 18, 5911 Alversund		
Kommune:	Alver		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
137	280	0	0
Eier:	Jorunn Liv Brune Holm		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade Endring av bygg - utvendig - Påbygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Ombygging av utvendig altan fra 2. etg. inkludert ny utvendig trapp, endring av vindusutforming fra soverom (erstattes med ny dør), utvidelse kjøkken og nye vinduer inkludert en terrassedør. Bebygd areal (BYA) endres minimalt, men utforming av altan og fasade endres.

Kjøkken/ soverom utvides med 4,9m² ved at yttervegg på kjøkken skyves ca. 1,4m lenger ut og soverommet utvides ca. 0,9 m for bedre skaplass. Eksisterende altan utvides tilsvarende der veggen utvides slik at rekkverket kommer på linje med eksisterende ytterpunkt. Huset ligger innenfor «100-meters-beltet» (avstand til sjø), men ved riving av eksisterende trapp og etablering av ny er bebygd areal uforandret, det samme gjelder avstand til sjø. Oppsummert er bebygdareal (BYA) uforandret, men husets bruksareal (BRA) har økt med 4,9m². Ved å «rydde» den eksisterende altanen blir det renere linjer og bedre visuelle kvaliteter, samtidig som innvendig lagringsplass og romløsning på kjøkkenet bedres. I forhold til visuelle kvaliteter blir rene/ strammere linjer ved å fjerne eksisterende trapp og rette opp terrassen slik at det originale ved huset kommer bedre frem.

REGULERING

Tiltaket er så lite at det anses som unntatt fra krav om reguleringsplan. iht. KPA pkt. 2.2.1

AREALFORMÅL

3. FØRESEGNER KNYTT TIL AREALFØREMÅL (PBL. §§ 11-10 OG 11-7 NR. 1-4)

3.1. BYGG OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR.1)

3.1.1. BUSTADFØREMÅL (B)

Føremålet er byggeområde for bustader med tilhørende bygningar, infrastruktur og uteareal.

Minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).

Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m².

I dette tiltaket vil totalt BYA, inkludert utvidet BYA og eksisterende garasje utgjøre 12,36%, en endring på 0,57%, tilsvarende ca. 7m2 utvidelse. I forhold til krav om maks 30% utgjør dette tilnærmet uforandret BYA.

HENSYNSSONER

Området ligger i gul støysone (H220).

I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innafør sona.

I dette tilfellet antas det ikke nødvendig med støyreducerende tiltak eller å søke om dispensasjon fra kravet da tiltaket er lite. Ny vegg og nye vinduer bygges uansett med en bedre kvalitet enn eksisterende. Ved eventuelt krav fra kommunen søkes det om dispensasjon fra kravet.

Hensynssone avstand til sjø (byggegrense langs sjø)

Avstand til sjø - innenfor 100-meters beltet - sjø:

Tiltaket gjelder fasadeendring og utvidelse av BRA. BYA forblir tilnærmet uendret.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Hensynssone H220 og byggegrense til sjø (innenfor 100 meters-beltet)

Begrunnelse:

Byggegrense langs sjø

Tiltaket ligger innenfor "100-m beltet". Det er ca. 40m luftstrek til sjø. Bebygd areal/ opparbeidet hage kommer ikke nærmere sjø enn det som allerede er bygget (samme avstand som i dag). Da boligen allerede er bygget (1969) antas det at det er fritak for søknad om dispensasjon. Ved krav om det blir det søkt om dispensasjon fra avstand til sjø. Det tillates fasadeendring og mindre tiltak i området. Hensikten bak bestemmelsen er å forhindre privatisering og utbygging i strandsonen. Etter vår vurdering vil tiltaket ikke utgjøre ytterligere privatisering eller utbygging siden tiltaket omhandler endringer på et allerede eksisterende bygg, hvor bebygd areal og avstand til sjø forblir uendret. Tomten grenser heller ikke direkte til sjø, men til en dele og byggegrense, med god avstand. Strandsonen er ivaretatt (nesten uforandret og i samme avstand til sjø) og fordelene for tiltakshaver er større enn ulempene, dvs. hensikten bak bestemmelsene er ikke tilsidesatt.

Hensynssone H220_støy:

Bygget er allerede bygget og vil med stor sannsynlighet ikke tilfredsstille dagens krav mht. støyisolering. Eksisterende vindu søkes erstattet med balkongdør ut fra soverommet, samt nye vinduer i utbygget kjøkkendel. Tiltaket er så lite at det etter vår vurdering ikke er nødvendig så søke dispensasjon eller iverksette oppgradering til dagens krav. Om kommunen likevel krever søknad om dispensasjon søkes det om dette. Hensynet bak bestemmelsen er å skape bedre innemiljø i støysoner. Siden tiltaket er så lite antas det å ha liten hensikt å vurdere støyreduksjon i en eldre vegg. Det skal kun skiftes vinduer og ny dør i en vegg vendt mot sjøen. Ny vegg og nye vinduer vil ha en bedre lyd kvalitet enn dagens vegg. Hensynet bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og har minimale konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2031

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Bergen Eiendomsrådgivning AS, Rigmor L. Hamre

E-post: rigmor@beras.no

Telefon: 90479785 / 90479785

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Bergen Eiendomsrådgivning AS

Organisasjonsnummer: 993801232
Telefon: 90479785 / 90479785
E-post: rigmor@beras.no
Postadresse: Øyjordsveien 3 , 5038 BERGEN

Nabovarselet er signert av

RIGMOR LANGEDAL HAMRE på vegne av BERGEN EIENDOMSRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

- D1 Situasjonkart.pdf
- D2 Situasjonsplan med markeringer.pdf
- E2 Fasade vest 24.01.2022 2.pdf
- E3 Fasade nord_sør 24.01.2022 3.pdf
- E4 Illustrasjon 3D 24.01.2022 4.pdf
- E1 Plan 1 etg 24.01.2022 1.pdf
- E7 Eksisterende plan.pdf
- E5 Eksisterende fasade_foto.pdf
- E6 Eksisterende fasade.pdf