

Alver Kommune
Byggesak avdeling

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: g/bnr 318/72
Saksnr

Dato: 16.07.2022

SØKNAD OM BRUKSENDRING, RIVNING, OPPFØRING ENEBOLIG

Dalstøvegen 52, 5918 Frekhaug gbnr – 318/72



Forord

Det søkes med dette om rammetilatelse for

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

eiendom: gbnr 318/72 Dalstøvegen 52 5918 Frekhaug

Tiltakshaver: Per Søfteland

Adresse: Dalstøvegen 54, 5918 Frekhaug

Ansvarlig Søker: Villanger & Sønner AS

Orgnr: 925 580 376

Regulering

Eiendommen reguleres igjennom *kommunedelplan: Meland Kommune, Kommuneplanens arealdel 2015-2026 planid 155620100003, område B_9 formål bolig*

Dispensasjon

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

§ 1.2.1:

- *Areal sett av til framtidig bygg og anlegg, herunder områder for bruk av overskotsmassar og masseuttak etter pbl § 11-7 nr. 1, noverande bustader, noverande fritidsbustader, noverande naust, framtidig idrettsanlegg, framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2 og til framtidige / noverande småbåthamner / flytebyggjer etter pbl § 11-7 nr 6, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf § 20-1 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde planføremaal. Detaljreguleringsplan skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder samt terrenghandsaming, jf. pbl § 11-9 nr 1. For unntak frå plankravet, sjå punkt 2.1.1a og 2.1.1b*

Begrunnelse for dispoensasjon:

Plankravet i kommuneplanen har som formål og danne helhetlige planer som tar høyde for infrastruktur, utnyttelse, høyder, vann og avløp, konsekvenser utbyggingstakt osv...

Planlagte tiltak gjelder rivning av eksisterende bygning og gjenoppføring av ny iht dagens forskrifter, pålegg om reguleringsplan for enkelt tiltak vil ikke være hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig.

Gjennomføring av planlagte tiltak vil løfte inntrykket av område og skape en ny helårsbolig framfor en gammel fritidsbolig som står til forfalls

Vi mener at fordeler taller for ulemper i denne saken.



Utnyttelse

TU

Eiendom størrelse:	881,4 m ²
Eksisterende bebyggelse:	50 BRA
Ny bebyggelse:	157,2m ² BRA + 2 pakering (18m ²) = 36m ²
Utnyttelse:	157,2m ² + 36m ² = 193,2m ² x 100 % / eiendom størrelse 881,4m ² = <u>21,91 %TU</u>

BYA

Eiendom størrelse:	881,4 m ²
Eksisterende bebyggelse:	50 BYA
Ny bebyggelse:	101m ² BYA + 2 pakering (18m ²) = 36m ²
Utnyttelse:	101m ² + 36m ² = 137m ² x 100 % / eiendom størrelse 881,4m ² = <u>15,54 %BYA</u>

Planlagt tiltak imøtekommer kommunedelplan på følgende krav:

§ 1.6.13 Arealkrav punkt 1

planlagt område merket med grønn farge på situasjonsplan er om lag 350m² + balkong i h.etg og imøtekommer krav til min. 200m² MUA

§ 1.6.14 Punkt 2

Tomtestørrelse pålydende 881,4m² imøtekommer krav til minste tomteareal for eneboliger på 650m²

§ 1.6.14 Punkt 4

Planlagt tiltak har utnyttelse pålydende 15,54%BYA og imøtekommer krav til maks BYA 30%

Tiltak imøtekommer også krav i samme punkt til samlet bruksareal maks 400m²

Vann og avløp

Det ligger offentlig vann og avløp i umiddelbar nærhet. Det er ikke hentet inn uttale eller vedtak for påkobling, dette vil foreligge ved søknad om igangsetting

Tilkomst

Eiendommen har i dag tilkomst via Dalstøvegen

Det er søkt om flytting av avkjørsel ref arkivsaknr: 21/9302 og 21/7446

Vedlagt denne søknad følger situasjonsplan som viser planlagt veitrase.

Vi søker med dette om utvidet bruk av avkjørsel fra fritidseiendom til helårsbolig

Plassering i terreng

Terrengnet omkring eksisterende bygning er skrående fra sør mot nord samt fra vest mot øst.

Dette gjør at det tvinges fram nødvendighet med kjeller for inntil fylling for og dempe høyde forskjeller noe

Planlagt bolig er plassert noe lavere i terrenget i forhold til eksisterende bygning Dette er gjort med tanke på tilkomst og at ny bygningsmasse/høyder bygger noe mere en eksisterende bygning. Det er også tatt høyde for utsikt fra boliger på 318/74 samt 318/73.

Arkitektur

Planlagt bygning framstår som moderne. Boligen etableres med stående tre kledning sammen med fasadeplater.

Boligen etableres med under etasje pga. terreng tilpasning, hoved etasje samt pulttak.

Takform er valgt for hensyn til omkringliggende naboers utsikt samt at bygget skal framstå så dempet som mulig i terrenget.

Vi mener at en moderne bygningskropp vil passe bra inn i omgivelsene og gi område et positivt løft

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet iht. vedlagte opplysninger gitt i nabovarsel og kvittering for nabovarsel

Det er også varslet til panthaver i forhold til rivning av eksisterende bygning. Samtykke fra panthaver følger denne søkand

Det er kommet inn 1 nabomerknad i forbindelse med varsel

Nabomerknad fra g/bnr 318/74

«5/7-22

I forbindelse med Per Søftelands byggeplan av enebolig på Dalstøvegen 52, 5918 Frekhaug, så er

det greit så lenge boligen kommer så lavt i terrenget som det ser ut som på tegningene. Og at vi får

beholde den utsikten vi har i dag.»

Tilsvaret til nabomerknad g/bnr 318/74

Planlagt bolig er plassert noe lavere i terrenget i forhold til eksisterende bygning Dette er gjort med tanke på tilkomst og at ny bygningsmasse/høyder bygger noe mere en eksisterende bygning. Det er også tatt høyde for utsikt fra boliger på 318/74 samt 318/73.

Planlagt bolig er inntegnet med mønehøyde 45,8 m.o.h

Terreng høyde ved bolig på 318/74 er målt via kartdata til 47,8 m.o.h

Det vil si at planlagt tiltak ikke vil sjenere eksisterende utsikt

Vi bekrefter med dette at varslet og omsøkt høyde på ny bygning vil etableres på oppgitt høyde i situasjonsplan og snitt.



Om det viser seg nødvendig med heving av tiltaket vil det søkes om endring og ny runde med nabovarsler.

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no