

Alver kommune
Avd. byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Mia Dullum Kongelstad

Dato:
04.10.2022

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 108/525 I ALVER KOMMUNE

1 Saksforhold:

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 108/525 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av to stykk tomannsbolig med tilhørende vei-, vann- og avløpsløsning. Tiltakshaver er Helland Eiendom & Invest AS.

2 Planstatus:

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Prestegard Lindås og er regulert til bolig - B2. Kommunedelplan for Lindås skal supplere reguleringsplanen.

3 Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet via Altinn. Det er mottatt merknad fra hjemmelshaver av gbnr. 108/513 – Mette Kyed Thorson. For opplysninger gitt i nabovarsel og kvitteringsliste, se opplastede dokumenter.

Se kommentarer til merknaden i søknaden.

5 Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Det søkes om dispensasjon fra regulert takform, jf. reguleringsplan pkt. 3.2.2.

6 Vann og avløp:

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann- og avløpsløsning. Hole VVS har sendt inn rørleggermelding.

7 Avkjørsel, vei og parkering:

Eiendommen har avkjørsel fra kommunal via privat vei. Ettersom eiendommen er regulert til kjedehus må det legges til grunn at omsøkt tiltak er sikret veirett gjennom planarbeidet og at det dermed ikke vil være nødvendig å søke om avkjørselstillatelse fra veieier.

Reguleringsplanen stiller krav til at det skal settes av plass for 1 garasje og minst 1 oppstillingsplass per boenhet, jf. pkt. 3.2.6. Ordlyden "sette av" taler for at det er tilstrekkelig å reservere areal som kan benyttes til garasje. Det er dermed tilstrekkelig å vise til at det mulig å føre opp en garasje på et senere tidspunkt. Tidligere er det avklart med kommunen at plassene kan settes av til enten garasje eller carport. Situasjonsplanen viser totalt 8 parkeringsplasser hvor 4 av plassene er avsatt til fremtidig garasje/carport. Antall parkeringsplasser er dermed i henhold til planen.

8 Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvar som ansvarlig søker og PRO Arkitektonisk utforming – begrenset til tegninger for byggesøknad. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. For øvrige ansvarsretter viser vi til vedlagte ansvarserklæringer og gjennomføringsplan.

9 Utnyttingsgrad:

I utregningen er det tatt utgangspunkt i tomtens naturlige avgrensninger mot vei og nabogrenser. Hele tomtearealet er dermed ikke tatt med i beregningen. Avgrenset areal utgjør omtrent 2 975,4 m².

Reguleringsplanen tillater at utnyttingsgraden maksimum skal være 30 % BYA, jf. pkt. 3.2.1. Med utgangspunkt i det avgrensede området vil eiendommen totalt få en utnytting på 17,3 % BYA, se nærmere utregning i søknadsskjemaet.

10 Uteoppholdsareal:

Kommunedelplanen for Lindås stiller krav til minimum 200 m² uteoppholdsareal per boenhet, jf. pkt. 2.6.4. Totalt vil boligene få ca. 1300 m² uteoppholdsareal. Se situasjonsplan for nærmere opplysninger.

11 Plassering:

Tiltaket plasseres i henhold til situasjonsplanen.

12 Bygningstype:

Det følger av reguleringsplanen pkt. 3.2.1 at det kan bygges kjedehus innenfor området B2. Ordlyden «kan» viser til at planen ikke setter begrensninger for andre alternativer. Videre mener vi at det i planen er tatt høyde for at det kan etableres opptil flere boenheter innenfor området. Sett hen til historikk og området ellers, må det være påregnelig at det kan føres opp 4 nye boenheter innenfor området. Vi kan dermed ikke se at planen er til hinder for at det etableres 2 stykk tomannsboliger innenfor området.

13 Andre forhold:

Vedlagt ligger erklæring fra Magne Hope som hjemmelshaver. Denne stadfester at tiltakshaver Helland Eiendom og Invest AS kan foreta søknadsarbeid knyttet til oppføring av 2 stykk tomannsboliger ved gbnr. 108/525.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver velger å følge bestemmelsene i TEK17 og SAK10 som gjaldt før forskriftsendringen 1. juli 2022, jf. II punkt 2 i Forskrift om endring i forskrift om byggesak og Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Mia Dullum Kongelstad

Mia Dullum Kongelstad
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no

 **arkoconsult**