

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.:
100207/2023047

Dato:
15.03.2023
Rev. 24.05.2023

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GBNR. 24/160 I ALVER KOMMUNE

1 Saksforhold:

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/160 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av enebolig med sekundærbolig og tilhørende private stikkledninger samt vesentlig terrenginngrep. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

2 Planstatus:

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Jydalen, Frammestad. Eiendommen er regulert til boliger - frittliggende småhus (BFS3).

3 Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet på nytt med oppdaterte tegninger og dispensasjon. Det er ikke mottatt merknader. For opplysninger gitt i nabovarsel og kvitteringsliste, se vedlagte dokumenter.

5 Dispensasjon:

Sett i sammenheng med kommunens tidligere behandling av reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1, mener vi det primært ikke er nødvendig å søke om dispensasjon fra bestemmelsen. Kommunen har ikke tidligere praktisert behovet for dispensasjon ved større terrenginngrep. Her viser vi blant annet til tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/157 og 24/156, med henholdsvis saksnummer 22/7839 og 20/15690, hvor det er gjennomført større terrenginngrep uten krav til dispensasjon. Ved gbnr. 24/157 er det gitt tillatelse til å planere terrenget om lag 6 meter under opprinnelig terreng, og ved gbnr. 24/156 er det gitt tillatelse til å fylle på og fjerne masser om lag 3 meter fra opprinnelig terreng.

Subsidiært søkes det om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng, jf. § 1.2.1, se vedlagt dokument.

6 Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp. Rørlegger har parallelt sendt inn rørleggermelding, ref. KF-570. Vedlagt ligger rettigheter til vann- og avløp.

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org.nr: 918 269 665

7 Avkjørsel, vei og parkering:

Det legges til grunn at eiendommen er sikret avkjørselstillatelse da eiendommen er regulert. Vedlagt ligger rettigheter for bruk av privat vei.

Reguleringsplanen stiller krav til minimum 2 og maksimum 3 parkeringsplasser per boenhet, jf. § 5.4.1. Eiendommen får totalt 4 parkeringsplasser på terreng, og er således i tråd med gjeldende krav.

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:

Reguleringsplanen tillater maksimum 25 % BYA, jf. § 4.4.1. Boligen har et bebygdareal på 189 m² og 4 parkeringsplasser utgjør 72 m² BYA. Til sammen utgjør arealene 261 m² BYA. Eiendommens areal utgjør 1341 m². Beregnet grad av utnytting blir 19,46 % BYA. Tiltaket er i tråd med gjeldende bestemmelse.

10 Uteoppholdsareal:

Det stilles krav til 200 m² MUA per hovedenhet og 50 m² MUA per sekundærboliger. Tiltaket vil få totalt 247 m² MUA og 51,6 m² MUA, til sammen 298,6 m² MUA. Det er dermed tilstrekkelig uteoppholdsareal på eiendommen.

11 Marin grense:

I henhold til kart fra NVE ligger eiendommen under marin grense. Det følger av ROS-analysen til reguleringsplanen at det ikke er påvist kvikkleire i planområdet. Videre har tiltakshaver tatt bilder i planområdet som viser fjell i dagen, se vedlagt bilder. Vi ber kommunen gi en tilbakemelding dersom det er nødvendig å foreta ytterligere undersøkelser.

12 Terrengforhold:

Planeringen på eiendommen er senket ca. 60 cm siden forrige innsendelse av tegninger etter tilbakemelding fra kommunen. Vi gjør oppmerksom på at det i området allerede er utført vesentlige terrenginngrep, herunder fjerning av masser, som har gjort at det er en del overflødig masser i området. Tiltakshaver har dermed et ønske om å gjenbruke disse massene på eiendommen.

13 Snuareal:

Vi viser her til situasjonsplanen som viser at det er tilstrekkelig å sne på egen tomt.

14 Plassering:

Boligen plasseres som vist på situasjonsplanen. Det er innhentet avstandserklæring fra hjemmelshaverne av gbnr. 24/161, 24/154 og 24/159. Etter at planeringen ble senket, var det i utgangspunktet ikke nødvendig å innhente avstandserklæring fra hjemmelshaver av gbnr. 24/159. Signert erklæring legges likevel ved søknaden for ordens skyld. Det er ikke nødvendig å innhente avstandserklæring fra hjemmelshaver av gbnr. 24/4 da

yllingsfoten treffer eksisterende terreng før nabogrense med en avstand på over 1 meter og 4 meter.

15 Andre forhold:

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver velger å følge bestemmelsene i TEK17 og SAK10 som gjaldt før forskriftsendringen 1. juli 2022, jf. 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
Jurist | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 48307295 | Felles: +47 56390003

Epost: mia@arkoconsult.no



arkoconsult