

Alver kommune
v/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Bergen, 30. mai 2023

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gnr./bnr.	341/43
Adresse	Skarpenesvegen 155, 5918 Frekhaug
Tiltak	Riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig
Hjemmelshaver	Martin Lombnes Horvli, Mari Ellefsen Horvli, Jonas Ellefsen Horvli og Helen Ellefsen Horvli
Ansvarlig søker	ARTEC AS v/Helen Ellefsen Horvli

Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder oppføring av ny fritidsbolig på 104 m² og to boder på henholdsvis 6 m² og 10 m², totalt 120 m² bruksareal (BRA) ved Skarpenesvegen 155, bruksnavn Furuly.

Fritidsboligen oppføres i et hovedplan med en loftsetasje. Hovedplanet har en størrelse på 71,5 m² BRA og vil inneholde stue, kjøkken, bad, TV-stue/kontor/soverom. Loftet er 32,5 m² BRA vil inneholde 5 mindre soveværelser og en bod. Grunnflaten til fritidsboligen er ca 85 m² og intensjonen er at den nye fritidsboligen skal bygges på den eksisterende grunnmuren med noen utvidelser i alle himmelretningene. Se situasjonsplan, plantegning og fasadetegninger vedlegg D1, E1 og E3-E5 for målsetting og mer informasjon.

Fritidsboligen vil bestå av to volum som knyttes sammen av et «mellombygg». Volumene vil ha saltak med ulike møneretninger og et takopplett mot sør. Mønehøyde på ny fritidsbolig vil være 55 cm høyere enn eksisterende fritidsbolig, som skal rives, se tegningsvedlegg E3-E5. Fasader vil bli kledd i tre, utført i en mørk tone/jordfarge. Det vil også bygges en pergola på deler av vest- og sørfasade. Pergolaen vil ramme inn gangsoner fra hovedinngang til terrasse og hage, og vil også fungere som solskjerming for oppholdsrom i plan 1.

Avløpsløsning vil bestå av en 4 m³ nedgravd slamavskiller som vil plasseres sørøst på tomten. Se vedlegg *D1 Situasjonsplan* for omtrent plassering.

Oppsummert gjelder det tiltaket riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig.

ARTEC AS

Damsgårdsveien 135
5160 Laksevåg
T: 55207850
E: post@artec.no
www.artec.no
Org nr. 841 756 142

Eiendom, eksisterende bebyggelse og grad av utnyttning

Eiendommen gnr./bnr. 341/43 har et beregnet areal på 1 050,3 m², og er basert areal oppgitt på Kartverket sin eiendomsinformasjon.

Det er pågående dialog med Alver kommune om retting av eiendomsgrenser, som i dag er usikre. Det har blitt rekvirert oppmålingsforretning 22.05.2023 og det er innhentet samtykke fra nabo på gnr./bnr. 341/44, da tiltaket sannsynligvis vil være nærmere enn 4 meter fra det som er antatt reell nabogrense. Vi viser til vedlegg; *D1 Situasjonsplan* for avstander og grenser og *Q4 Erklæring avstand til nabogrense 341-44*.

Eksisterende fritidsbolig har 2 plan, en hovedetasje og et loft med beregnet BRA til 50 m².

Ny fritidsbolig med tilhørende boder vil ha et samlet areal på ca 120 m² BRA, en utnyttelse i tråd med Kommuneplanens § 1.6.14 pkt. 5.

Plangrunnlag

Eiendommen er regulert og ligger under følgende planer:

- Kommuneplan for Meland 2015-2026 – Plan-ID: 125620190001
- Reguleringsplan Skarpenes Hytteområde, gnr 41 bnr 3 m.fl. – Plan-ID: 19870909

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Plannavn	Kommuneplan for Meland 2015-2026
Plan-ID	125620190001
Arealformål	Fritidsbolig (F)

Reguleringsplan (REG)

Plannavn	Skarpenes Hytteområde, gnr 41 bnr 3 m.fl.
Plan-ID	19870909
Arealformål	Fritidsbolig

Relevante krav fra plan

Krav fra *Kommuneplan for Meland 2015-2026* og *Skarpenes Hytteområde, gnr 41 bnr 3 m.fl.*

Arealformål

Tiltaket stemmer overens med arealformål oppgitt i KPA og reguleringsplan *Skarpenes Hytteområde, gnr 41 bnr 3 m.fl.*

Forhold mellom bolig og tomt.

Iht. KPA § 1.6.14 pkt. 5

Fritidsboligen vil ha en maksimal størrelse på 120 m² bruksareal (BRA).

Bruksareal (BRA):

Plan 1 – hovedplan	71,5 m ²
Plan 2 – loft	32,5 m ²
Bod 1	6,0 m ²
Bod 2	10,0 m ²
Totalt	120,0 m²

Bebygd areal (BYA) er totalt 128 m² som tilsvarer en %BYA på ca 12,2 %.

BYA baserer seg på beregning av areal på tomten fra Kartverket. Selv med en ny oppmåling av eiendomsgrenser, og reduksjon av tomtestørrelsen, anser ansvarlig søker det som svært usannsynlig at bebygd areal vil overstige grensen på 20% BYA.

Bebygd areal (BYA):

Fritidsbolig	85,0 m ²
Bod 1	9,5 m ²
Bod 2	13,5 m ²
Terrasse*	20,0 m ²
Totalt	128,0 m²

*Terrasse 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

Gjennomsnittlig terrenghøyde rundt fritidsboligen er beregnet til kote +15,25. Høyeste gesimshøyde på fritidsboligen (takopplett) er på +21,17. Det vil si en høyde fra gjennomsnittlig målt terreng høyde til gesims på 5,92 meter. Mønehøyden er satt til +21,50, som vil være ca 6,55 meter fra målt gjennomsnittlig terreng. For mer informasjon og målsetting se vedlegg E3-E5 Fasader.

Omsyn til miljøkvalitet, natur, estetikk, landskap m.m.

Iht. KPA § 1.7.3

Fritidsboligen med tilhørende boder og terrasse er tilpasset det eksisterende terrenget, og fritidsboligen legger seg på høyde til eksisterende grunnmur. Tiltaket tilpasser seg det bygde miljøet på Skarpeneset hytteområde i størrelse/volum, takform og gesims-/mønehøyder. Det vises til vedlegg; *Q2 Estetisk redegjørelse.*

Byggegrenser

Iht. plan- og bygningslovens § 29-4.

Eiendommen har usikre eiendomsgrenser. Det har blitt rekvirert oppmålingsforretning av eiendomsgrenser 22.05.2023 og viser til saksnr: 23/4162.

Vi har innhentet erklæring fra nabo på gnr./bnr. 341/44 da det er antakelig at den omsøkte fritidsboligen vil være nærmere enn 4 meter av det som er den sannsynlige nabogrensen, og vi viser til vedlegg; *D1 Situasjonsskart og Q4 Erklæring avstand til nabogrense 341-44.*

Vann- og avløpsløsninger, overvannshåndtering

Det vil installeres 2-3 stk regnvannstanker på 800 liter, til sammen totalt 1600-2400 liter.

Det finnes også en brønn på tomten med en kapasitet på ca 800 liter. Brønnvannet vil benyttes som et tillegg til takvannstankene. Vannet har ikke blitt laboratorietestet da dette ikke vil benyttes som drikkevann, men for eventuell vanning, spyling og utendørs vasking m.m.

Avløpsløsning vil være en slamavskiller som plasseres sørvest på tomten, se vedlegg; *D1 Situasjonssplan* for omtrent plassering. Det har blitt utarbeidet en avtale med nabo og grunneier på gnr./bnr. 341/3 for å legge stikkledning fra slamavskiller til sjø over deres eiendom og det vises til vedlegg; *Q6 Avtale om rett til tiltak.*

Overvann håndteres ved fordrøyning på egen eiendom. Eiendommen er stor, og innehar mye og variert vegetasjon. Det skrå hellende terrenget vil lede vannet til sjøen.

Parkering

Eksisterende parkeringsløsning videreføres.

Forhold til naboer

Tiltaket ble nabovarslet den 10.05.2023. Se gjenpart og kvittering for nabovarselet, vedlegg C1 og C2. Det er ikke kommet inn noen nabomerknader til tiltaket.

I etterkant av nabovarselet har vi innhentet en erklæring fra nabo på gnr./bnr. 341/44 angående stikkledninger som skal føre fra slamavskiller til sjø da informasjon om dette ikke ble inkludert i varselet. Nabo signerer på at de har mottatt informasjon om de alternative traséene for stikkledning og det vises til vedlegg; *Q5 Erklæring stikkledning 341-44.*

Ansvarlig søker anser det som ikke nødvendig å varsle grunneier på gnr./bnr. 341/3, da vi mener de er velinformert om alternative traséer ved inngåelse av kontrakt om rett til å legge ledning til sjø over deres eiendom.

Dispensasjonssøknader

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen *Skarpenes Hytteområde, gnr 41 bnr 3 m.fl.* (Plan-ID 19870909) bestemmelse III punkt 1.a, tredje ledd «*Hyttene skal føres opp i 1 etasje*», se vedlegg; *B1 Søknad om dispensasjon.*

Forhold til andre myndigheter

Det er søkt om utslippstillatelse med bistand fra Lindås Rør & Sanitær AS. Søknad er sendt Miljø- og tilsynsavdelingen ved Alver kommune 23.05.2023, med saksnr.: 23/4173. Denne vil behandles parallelt med søknad om rammetillatelse. Behandlingstid er estimert til 6 uker.

Skulle det være spørsmål som trenger ytterligere avklaringer, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

For ARTEC AS



Helen Ellefsen Horvli – Arkitekt og ansvarlig søker

M: 996 03 273 | heh@artec.no

Vedlegg til rammesøknad:

B1 Søknad om dispensasjon

C1 Gjenpart nabovarsel

C2 Kvittering nabovarsel

D1 Situasjonsplan

E1 Plan 1. etasje og loft

E2 Snitt A, B, C og D

E3 Fasade Vest og Øst

E4 Fasade Nord

E5 Fasade Sør

F1 Følgebrev

Q1 Foto - eksisterende situasjon

Q2 Estetisk redegjørelse

Q3 Illustrasjoner

Q4 Erklæring avstand til nabogrense 341-44

Q5 Erklæring stikkledning 341-44

Q6 Avtale om rett til tiltak