

Følgebrev til søknad om tiltak på tomt Gnr/Bnr 195/34.

Sender herved søknad om rammetillatelse. Utfyllende kommentarer til innhold i søknad under.

Innholdsfortegnelse

Følgebrev til søknad om tiltak på tomt Gnr/Bnr 195/34.....	1
<i>Ansvarlig søker for tiltaket:</i>	2
<i>Hva det søkes om:.....</i>	2
<i>Dagens situasjon:.....</i>	2
<i>Tilpasning av tiltak etter eksisterende situasjon.....</i>	3
<i>Rehabilitering av landskap etter eksisterende situasjon:</i>	5
Annet:	5
<i>Naboforhold:.....</i>	5
<i>Planbestemmelser - MUA:</i>	5
<i>Tilkomst:</i>	5
<i>Universell utforming:</i>	5
<i>Radon:</i>	5
Kommentar til søknadens vedlegg A-1 «Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon»:..	5
<i>BEREGNING AV BYA OG BRA BLANKETT</i>	5
<i>Parkering og snuplass:.....</i>	6
<i>Klima- og naturforhold – Krav til byggegrunn (pbl. § 28-1).....</i>	6

Ansvarlig søker for tiltaket:

Tiltakshaver søker om å være ansvarlig søker i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Jeg er kjent med at jeg som ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Formålet med at tiltakshaver er ansvarlig søker i rammesøknaden er for å skape en nødvendig tidsmessig fleksibilitet i overgangen mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Rammesøknaden er ment for å avklare rammene for tiltaket før det inngås kontrakt med utførende entreprenører. Det er flere forhold knyttet til rammesøknaden, herunder dispensasjonssøknader, som må avklares før entreprenører kontaktes for endelig prosjektering og priser.

Det vises til Byggesaksforskriften (SAK10) §6-4, 2. ledd og «Direktoratet for byggkvalitet» (DIBK) sin anførsel i sin veileder: *«Muligheten for å vente med ansvarlige foretak til søknaden om igangsettingstillatelse, er en mulighet som er gitt tiltakshaver for å skape nødvendig tidsmessig fleksibilitet i overgangen mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det er derfor anledning til å prosjektere på mer skissemessig grunnlag ved rammetillatelsessøknaden, først og fremst for å sikre overensstemmelse med plan, og utsette resten av prosjekteringen til igangsettingstillatelsen.»*

Ved søknad om igangsettingstillatelse vil det foreligge en ansvarlig søker med nødvendig kompetanse og tillatelser.

Hva det søkes om:

Det søkes om tiltak, enebolig og to stk. nøst på en tomt hvor det fra tidligere er utført en del tiltak på etter søknad av 1987. Det ligger en fritidsbolig på tomten som det nye tiltaket tar utgangspunkt i til egen lokasjon. Denne fritidsboligen må rives.

Med bakgrunn i at tomten er regulert til fritidsboligformål og at hele tomten ligger utenfor den juridiske linjen, byggegrense mot sjø, søkes det også om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, arealplan og byggegrense mot sjø. Det søkes også om dispensasjon fra plankravet i henhold til punkt 2.2 i kommuneplanen.

Dagens situasjon:

Dagens situasjon på tomten bærer preg av delvis utført tiltak i henhold til tidligere søknad og godkjenning. Det har blitt oppført støttemurer, kai, grunnmur til nøst og gjort store inngrep i terrenget.

Landskapet og terrenget har vært en byggeplass som har stått i bero i 30 år etter søknad om tiltak i 1987. Dagens situasjon er visuelt sjenerende for både naboer og forbipasserende på sjø sør for tomten, jf. Fig. 1.

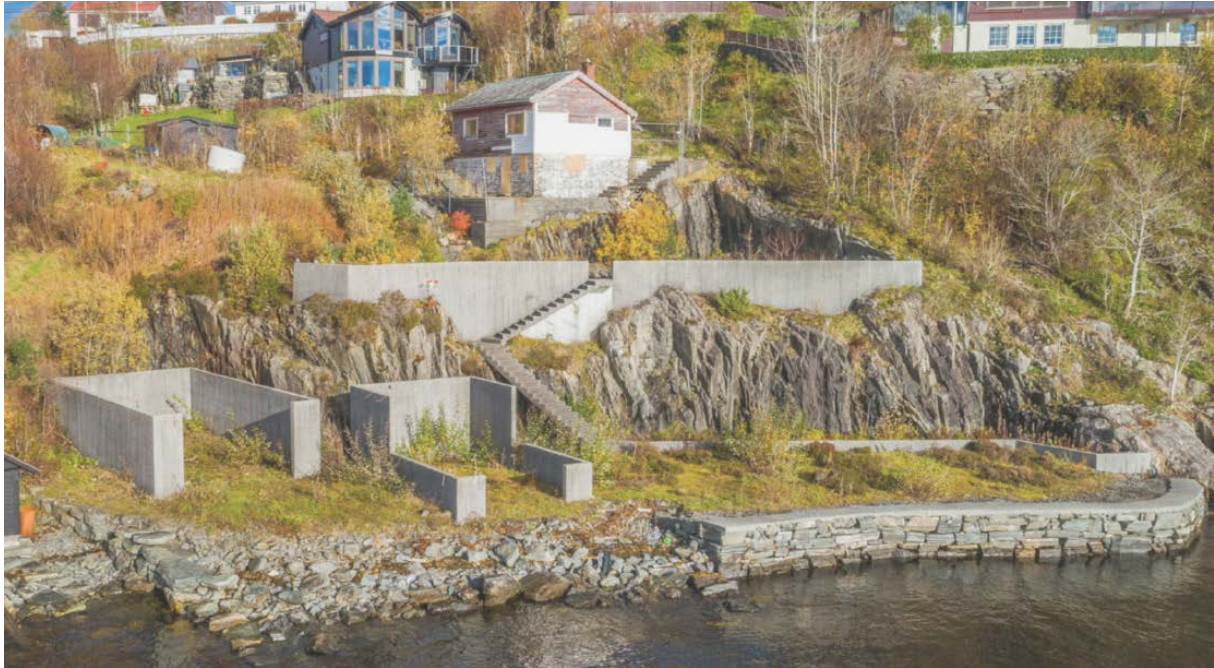


Fig. 1.

Tilpasning av tiltak etter eksisterende situasjon

I forbindelse med utarbeidelse av tegninger og detaljer knyttet til søknaden, er det gjort befaringer på tomten av arkitekter for å kunne tilpasse tiltakene etter tomtens beliggenhet og situasjon, eksisterende strukturer og eksisterende halvferdige tiltak.

Det er innhentet SOSI terrengfil fra Alver kommune for på best mulig måte å kunne gjengi tomten digitalt og plassere tiltaket etter best mulige forutsetninger i situasjonen.

Det omsøkte tiltaket tar hensyn til den eksisterende typologien i området. Dette for å gi skape en naturlig sammenheng i situasjonen. Takformer, materialitet og bygningsform er inspirert av nærliggende bebyggelse.

Boligen er tenkt plassert og bygget på en slik måte at siktlinjene fra naboene er ivaretatt gjennom sørgående møneretning og kombinasjon mellom saltak og flatt tak. Det flate taket gir god sikt for bakenforliggende bebyggelse. Plasseringen av boligen er naturlig lagt inn i terrenget på oversiden av eksisterende støttemur, noe som igjen demper det synlige terrenginngrepet.

Nøstene vil bygges etter samme arkitektoniske uttrykk som boligen. Dette er med på å skape en helhet mellom de ulike bygningene på tomten og er med på å redusere visuell støy. Takene på nøstene er med på å dempe de synlige fjellskjæringene bak nøstene. Helheten i tomten vil visuelt sett være dempende på tomten og fokuset blir tatt bort fra det eksisterende inngrepet utført i terrenget til helhetlig situasjon og arkitektur.

Det er tenkt å bruke naturlige materialer som allerede er brukt i området. Her er det tenkt i hovedsak å bruke vedlikeholdsfritt treverk som går sammen med omgivelsene.



Fig. 2.



Fig. 3

Som forsøkt visualisert i «Fig. 2» og «Fig. 3» er intensjonen til utbygger å bidra til å dempe det visuelt støyende bildet fra dagens situasjon, «Fig. 1», ved å beplante arealet på nedsiden av fjellskjæringen med egnede grønne vekster som helt eller delvis dekker fjellskjæringene og støttemur over trapp. Det er også nødvendig å lage rekkverk på eksisterende støttemur for å sikre sikkerhet på tomta. Området på kaien står uberørt sett bort ifrå at arbeidet på nøstene blir fullført. Det er i dag etablert en kai som har grodd igjen over tid. Ønsket er å rydde og rehabilitere dette området slik at det går sammen med tiltakene på resten av tomta.

Rehabilitering av landskap etter eksisterende situasjon:

Tiltakene etter denne søknad og utenomhusplanen tar hensyn til den eksisterende situasjonen og tar sikte på å rehabilitere tomten på en sånn måte at den nye situasjonen demper den eksisterende situasjonens negative momenter. Målet er å skape et uttrykk som går sammen med den eksisterende situasjonen, og ikke virker sjenerende.

Fullførelse av 2 nøst, bygging av bolig og etablering av uteareal etter utenomhusplanen, vil være svært positiv for omkringliggende naboer og forbi passerende.

Annet:

Naboforhold:

Nøst 1 bygges nærmere nabo 195/6 enn 1 meter. Samtykke er innhentet fra grunneier jf. pbl § 29-4 3.ledd. Viser til vedlegg F-3 «ERKLÆRING OM TILLATELSE TIL BYGGING AV NØST NÆRMERE ENN 1 METER FRA TOMTEGRENSE»

Planbestemmelser - MUA:

Det står angitt i forhåndskonferansen behovet for 200 kvm MUA ifm. byggesøknad. Nedre del av tomten, mot kai, har MUA areal på 194 kvm og over støttemur, ved bolig, på 84,5 kvm. Total MUA i søknaden er på 278,5 kvm.

Viser til vedlegg D-1 – Situasjonsplan – Ny situasjon.

Tilkomst:

Eiendommen har tinglyst vegrett over Gnr/Bnr 195/6. Vegen er allerede opparbeidet, og tatt i bruk. Avkjørsel til Fylkesveg 391, Leiknes.

Viser til vedlegg F-4 -> F-6.

Universell utforming:

Krav om universell utforming er ivaretatt på boligens hovedetasje i henhold til dagens regelverk.

Radon:

Radon dokumenteres før søknad om igangsettingstillatelse.

Kommentar til søknadens vedlegg A-1 «Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon»:

BEREGNING AV BYA OG BRA BLANKETT

Kommentar til «g. Areal eksisterende bebyggelse»

Eksisterende hytte er estimert til ca. 56 kvm basert på målinger i kart. Hytten skal rives i sin helhet.

Beregnet grad av utnytting BYA og BRA:

Situasjonsplan vedlagt rammesøknad viser beregning av BYA, 17,4 %, som gjelder boligbygg og nøst.

Ny beregning kommer som følge av tillegg av et parkeringsareal på terreng på 30 kvm, som skal inngå i BYA etter krav i TEK10 og NS 3940:2012.

BYA:

BYA ny bebyggelse: 320,50 kvm

Tomteareal: 1661,80

Grad av utnyttning: 19,28 %

Av samme årsak er det lagt til 30 KVM parkeringsareal på terreng før beregningen av BRA.

BRA:

BRA ny bebyggelse: 348 kvm

BRA Parkering på terreng: 30 kvm

Grad av utnyttning: 378 kvm

Både BYA og BRA er innenfor kravene til grad av utnyttning i henhold til «Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031. Plan- ID nr. 1263-201805»

Parkering og snuplass:

Det er totalt tilgjengelig 52,8 kvm til parkering. Dette inkluderer de 22,80 kvm av «Åpne areal som inngår i k», car-port i bolig. Viser til planskisse 1. etg, fig. 4.

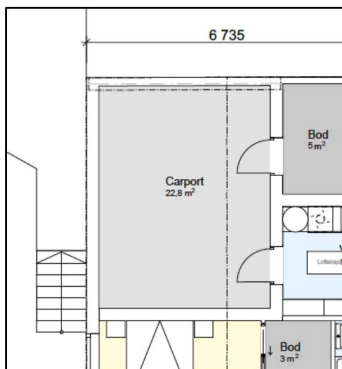


Fig. 4.

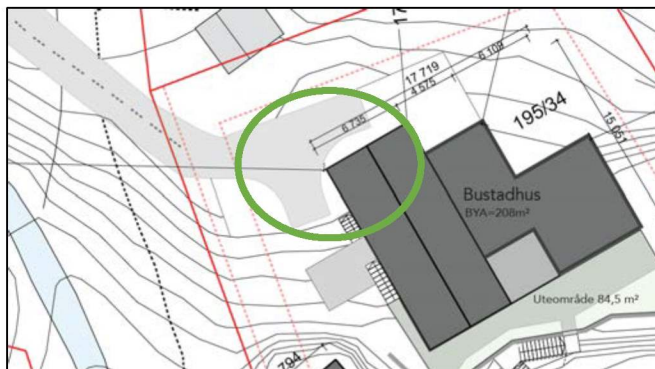


Fig. 5.

Øvrig areal til parkering er tilgjengelig på vestsiden av boenheten, jf. situasjonsplan, fig. 5. Markering i grønn sirkel (fig. 5) viser grå markering parkeringsplass utenfor bolighuset og snuplass for både parkeringsplass og car-port.

Klima- og naturforhold – Krav til byggegrunn (pbl. § 28-1)

Jf. anførsel fra Alver kommune i forhåndskonferanse, referanse: 21/10547, kommenteres det fra tiltakshaver at begge nøst på tomt skal bygges på 2,5 meter over sjøkart-null. Tiltaket skal av den grunn ikke bygges i flomutsatt område, jf. TEK17 § 7-2. Viser til plan for naust, fig. 6, og merke «+2,50».

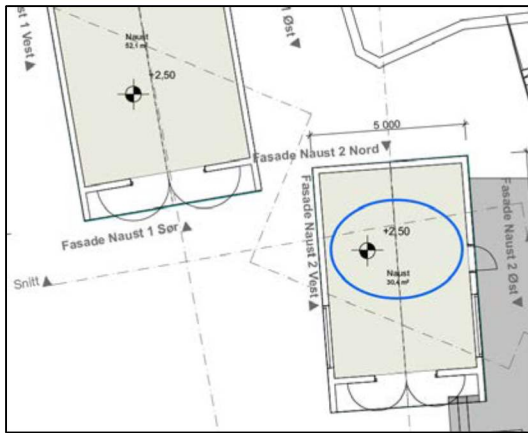


Fig. 6.