

Alver Kommune

Byggesak

Seim, 31.10.2023

## **Redgjørelse til byggesak i Birkelundstunet.**

Det søkes om tillatelse til tiltak på GBnr 172/14 i Alver Kommune. Søknaden gjelder utbygging av Birkelundstunet regulerings plan.

### **1. Planstatus:**

Eiendommen er regulert i reguleringsplan Birkelundstunet med Plan-id:1263-201902. Eiendommen er regulert til Boligformål med inntil 12 boenheter.

### **2. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet med Holte Byggsøk sin løsning via Altinn. Det er mottatt en merknad til tiltaket. Tilsvar på Nabo merknad:

*Merknad til nabovarselet:*

*1) Grenseavstand: Ser ut fra nabovarselet at 4- mannsboligen er plassert kun 3,3 meter fra grensen til min eiendom. Hovedregelen i plan- og bygningsloven sier at byggverk ikke skal settes opp nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Jeg ønsker at lovverket følges på dette punktet.*

*2) Bygget: Jeg synes bygget er svært ruvende. Det vil ta kveldssola fra området rundt mitt hus, som i sin tid ble plassert lavere i terrenget enn planlagt etter innspill fra nabovarsel.*

*1*

*3) Estetikk: Det tar seg ikke ut med så store bygninger så tett plassert. Et bolighus av normal størrelse ville trolig fått plass, og ville ha passet inn mellom eksisterende boliger*

1) Grense avstand er i hovedregel 4 meter, men i regulerte områder så er det byggegrense merket på plan kart som gjelder. Byggegrense er 3 meter ifølge kart,

vi har en avstand på 3,3 meter fra prosjektert bygning til nabo grense og en avstand på 8,6 meter fra utvendig trapp til nabo bygning. Vi forholder oss dermed til krav i reguleringsplan og det er ikke behov for dispensasjoner.

2) Bygninger, tilførsels veier og utomhus areal er i henhold til krav i reguleringsplan. Reguleringsplan har vært nabovarslet uten at det har kommet merknader. Max møne høyde i plan er 9 meter og Max gesims høyde på 8 meter. Valgte bygninger får en mønehøyde på ca 8,1 meter og en gesimshøyde på ca 6,4 meter. Vi er dermed innenfor krav i reguleringsplan.

3) Estetikk: Her viser vi til §2 Fellesføresegner i reguleringsplan og punkt 2.2 omhandler Bygninger sin form, plassering, materialbruk og farge. Det søkes om 2 identiske bygninger med mindre terreng tilpasninger.

Disse nye bygningene får samme tak-form som eksisterende bolig på tomten og slik som omkring liggende bygninger har. Eksisterende bolig på tomten er Hvit og dette er et farge valg som blir vurdert på nye bygninger også, endelig farge valg er ikke avklart men skjemmende farger blir ikke valgt. Boliger i området er ikke ensartet, vi finner Eneboliger, To-Mannsboliger, Rekkehus og Fire-Mannsboliger i strøket. Farge valg på boliger i strøket er varierende.

### 3. **Dispensasjon:**

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

### 4. **Utnyttingsgrad og høyder:**

Tiltaket er innenfor 35% BYA jamfør reg.plan pkt 3.1a. Mønehøyde blir 8,1meter og gesimshøyde 6,4meter dette er innenfor max møne og gesimshøyder som er 9,0 meter og 8,0 meter. Planeringshøyde blir ca kote 23 MOH.

### 5. **Vann og Avløp:**

Eiendommen har en opprinnelig enebolig som er tilknyttet offentlig V/A. For denne planlegges det ingen endringer. Nye Fire-mannsboliger får offentlig vann og vil få privat kloakk med fullverdig renseanlegg siden Kommunalt renseanlegg ikke er fullverdig dessverre.

## **6. Avkjørsel, vei og parkering:**

Avkjørsel fra felles privat vei er avklart i reguleringsplan. Egne områder til parkering er avsatt i arealplan kart. Det er planlagt frittliggende parkering på terreng. Parkeringsplasser er tegnet med 2,5mbredde og 6m lengde. Sammen med 5m veibredde gir dette tilstrekkelig manøvrerings areal. Det er avsatt 13 stk standard parkerings plasser og 1 stk Handikap parkering samt 8 stk sykkel parkerings plasser i tråd med palanføresegne 3.1 d)

## **7. Ansvarsretter / Kontroll:**

Seim Bygg as erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og komplett lister over alle PRO/UTF/KONT er vedlagt i byggesøknad.

## **8. Estetikk og krav til utforming:**

Tiltaket vil få saltak og begge omsøkte fire-mannsboliger vil oppføres som identiske bygg slik at det blir en sammenhengende og harmonisk utforming av bygnings massen i trå med bestemmelser i punkt 2.2. av regulerings plan.

## **9. Massehåndtering:**

Seim Eiendomsutvikling as har engasjert Aarhus Anlegg as til grunnarbeidet og det er i den forbindelse utarbeidet en Massehåndteringsplan som er vedlagt byggesøknaden. Målet med massehåndtering er bærekraftig håndtering av overskuddsmasser.

## **10. Utomhus areal:**

Utomhus areal er vist på situasjonsplan, både private og fellesområder. Det er avsatt egne områder til LEIK på 230m<sup>2</sup> som blir opparbeidet med lekeapparat og et område på 130m<sup>2</sup> med skrånende terreng for fri lek. Egne private områder på 10m<sup>2</sup> som ligger utenfor gul støysone er avsatt. Terrasse på eksisterende enebolig reduseres for å unngå konflikt med arealformål LEK.

### **11. Rekkeføresegner:**

6.1 a og b omhandler forhold som må avklares før rammeløyve: Utomhus plan kommer frem av situasjons kart. 6.1 c er ivaretatt med Geologisk rapport av 28.08.2023 som er vedlagt søknaden.

6.2 a omhandler forhold som må avklares før igangsettingsløye gis og massehåndteringsplan er ved lagt søknad

6.2 b er hovedplan for VA som er godkjent av Alver kommune den .....

### **12. Andre vesentlige forhold:**

Seim Eiendomsutvikling as har jobbe med regulerings arbeid fra 2019 til planen ble vedtatt 15.12.2022. I perioden fra oppstart av planarbeid til endelig vedtatt plan har vi hatt ytre påvirkninger som Covid, krig i Europa, kraftig økning i byggevare kostnad og en for mange en betydelig økt rente. Vi har måtte revurdere økonomi i prosjektet og en forventning til salg av boliger. Vi har i den forbindelse kommet fram til at vi bevarer eksisterende enebolig som står på tomten i dag og fører opp 2 stk fire-mannsboliger som bygg 1 og 3 i regulerings plan. Vi har kvalitet sikkert dette med plankonsulent og vår felles forståelse av plan er at dette ikke vil utløse dispensasjons krav. Biloppstillingsplasser og utomhus areal er tilpasset ny og eksisterende bygningsmasse og i trå med plan.

Det har kommet en nabomerknad som gjør dette til en 12 ukes sak. Vi håper Alver Kommune kan se på saken før tidsfristen går ut og vi håper på et byggeløyve innen 31.12.2023. Dette er viktig for finans av av boligene da vi ønsker å søke om Husbank finans og det tildeles nye midler 01.01.2024 og midlene tildeles etter første-mann-til møllen prinsippet.

Med vennlig hilse

Terje Seim

Daglig leder

SEIM BYGG AS

[terje@seimbygg.no](mailto:terje@seimbygg.no)



tlf. 930 0415



[www.seimbygg.no](http://www.seimbygg.no)