

Alver kommune
Byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
25.03.2021

Søknad om endring av gitt tillatelse til tiltak ved gnr. 196 bnr. 150 i Alver kommune.

Det søkes det herved om endring av gitt tillatelse til oppføring av ny enebolig med utleiedel, vesentlig terrenginngrep samt murer ved gbnr 196/150 i Alver kommune.

Tiltakshavere er Andreas og Eirin Dyngen.

Endringen gjelder høyde på murprofil C og byggehøyde/kotehøyde på boligen. Mur B blir også endret ved at det blir knekk i motsatt retning og at den blir lengre enn kva som opprinnelig ble omsøkt. Den går fra 1,4 meter i lengde til 4,8 meter før knekken. Den blir på grunn av dårlige masser lengre og dypere (mer av murfot vises), men vil ligge på samme kotehøyde som opprinnelig mur. Muren føres opp i betong ettersom det er behov for det for å holde på massene.

Etter endringen vil boligen ligge på kotehøyde +45, men terrenget rundt boligen er blitt justert slik at boligen vil være i tråd med gesimshøyde i reguleringsplanen (gjennomsnittlig planert terreng). Det er en krevende tomt å bygge på, og det viser seg at terreng og kart ikke stemmer helt overens. Det er i tillegg dårlige masser slik at man må søke om endring for muren fordi murfoten må bli dypere. I forhold til boligen ser vi at det er nødvendig med litt større etasjeskiller på øverste plan og tak på grunn av isolasjonskrav, og på bakgrunn av dette har boligen blitt litt høyere enn opprinnelig søknad.

Murprofil C (natursteinsmur) var i opprinnelig søknad satt til under 1 meter høy. Det viser seg at terrenget ikke stemmer overens med koter i kartet og det er dermed behov for å bygge muren 1,9 meter høy.

Maksimal høyde på muren i naturstein blir 1,9 meter.

Endringene blir omsøkt for å slippe å gjøre store terrenginngrep og for å tilpasse tiltaket til terrenget på en god måte og dempe fjernvirkningene til bygget.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert i Reguleringsendring for Leiknes-Midtgård, felt FS6. Kommuneplan for Lindås kommune gjelder også for området. Eiendommen er satt av til boliger-frittliggende småhus FS6-1.

2. Naboforhold:

Endringen er nabovarslet i Norkart sin løsning via Altinn. Det foreligger to nabomerknader og flere som har krysset av for at de ikke har merknad, se vedlegg C-3. Våre kommentarer til nabomerknadene ligger også vedlagt under C-3. Mur B sin endring var vi ikke klar over før nabovarsel fristen var gått ut. Vi har ikke nabovarslet Mur B ettersom endringen i liten grad vil berøre naboens interesser jf. § 21-3 andre ledd.

Naboen der muren kommer nærmere enn 4 meter har dessuten samtykket til plasseringen, se vedlagte erklæring. De øvrige naboer vil ikke se hele muren når terrenget er etterfylt, det er dessuten bare til gunst for naboene at knekken går bakover. Det er god avstand til de øvrige naboene og muren er utformet på en estetisk fin måte.

3. Dispensasjon:

Muren skal plasseres utenfor byggegrense, men det er tillatt med støttemurer som er inntil 2 meter høy utenfor byggegrense jf reguleringsbestemmelse 4.1.1. Muren som er plassert utenfor byggegrensen blir bygd i naturstein.

4. Utnyttelsesgrad og byggehøyde:

Endringen vil ikke påvirke utnyttelsesgrad eller byggehøyde.

5. Vann og avløp:

Blir ikke påvirket av endringen.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Endringen vil ikke påvirke vei, parkering eller avkjørsel.

7. Uteoppholdsareal:

Endringen vil ikke medføre endring i uteoppholdsareal.

8. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO Arkitektur – avgrenset til byggverkets plassering, fasademessig utforming og planløsning. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Det er lagt ved oppdatert gjennomføringsplan.

9. Andre forhold:

Endringen medfører ikke endring i A-vedlegg og det er derfor ikke lagt ved nytt A-vedlegg.

Det er lagt ved erklæring fra nabo om samtykke av ny plassering av mur B, se vedlegg Q-1. Det er nye eiere av eiendommen, men skjøtet er ikke tinglyst enda. Vi har derfor innhentet signatur av de som har kjøpt tomten, men som ikke har fått hjemmel i grunnboken enda.

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

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 94883393

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkconsult AS