

Alver kommune
Avd. byggesak
Postboks 4
5906 Frekkhaug

Arkococonsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkococonsult.no
www.arkococonsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Malin Bruu

Dato:
03.08.2022

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 323 BNR.419 I ALVER KOMMUNE

Det søkes med dette om tillatelse til tiltak på gbnr 323/419 i Alver kommune. Tiltaket består i riving og gjenoppføring av en tomannsbolig (omsorgsbolig) i forbindelse med Meland sjukeheim etter brann. Tiltakshaver er Alver kommune v/Eiendomsavdelingen.

Eiendommen er i dag også bebyggt med en annen tomannsbolig/omsorgsbolig og deler av et sykehjem.

Fordi det er snakk om gjenoppføring av omsorgsbolig vil det være større krav til brannprosjektering og rømning. Se punkt 10.3.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse i reguleringsplan for Nordgarden – Frekkaug, og vi anser tiltaket for å være i tråd med reguleringsplanen da Kommuneplanens arealdel er supplerende for reguleringsplanen.

2. Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forkant av søknaden.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven §21-3. Det foreligger ingen merknader.

4. Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot kommunalvei, se vedlegg.

5. Vann og avløp:

Gjenoppføring av omsorgsbolig medfører ikke en økning av enheter og vi vurderer at tidligere tilkobling vil være gyldig i denne saken også.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Etter tilbakemelding fra kommunen v/ byggesaksavdelingen er det stilt krav til at vi viser at vi oppfyller parkeringskravene for helseinstitusjoner. Fordi det ikke er mulig å gjøre en beregning for den konkrete tomannsboligen blir vi derfor nødt til å se på parkeringssituasjonen for gbnr. 323/ 410 og 323/181 under ett. Ut fra tall vi har fått fra tjenesteleder i hjemmetjenesten i kommunen er det 46 ansatte på de to bruksnumrene, dette

Firma:
Arkococonsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

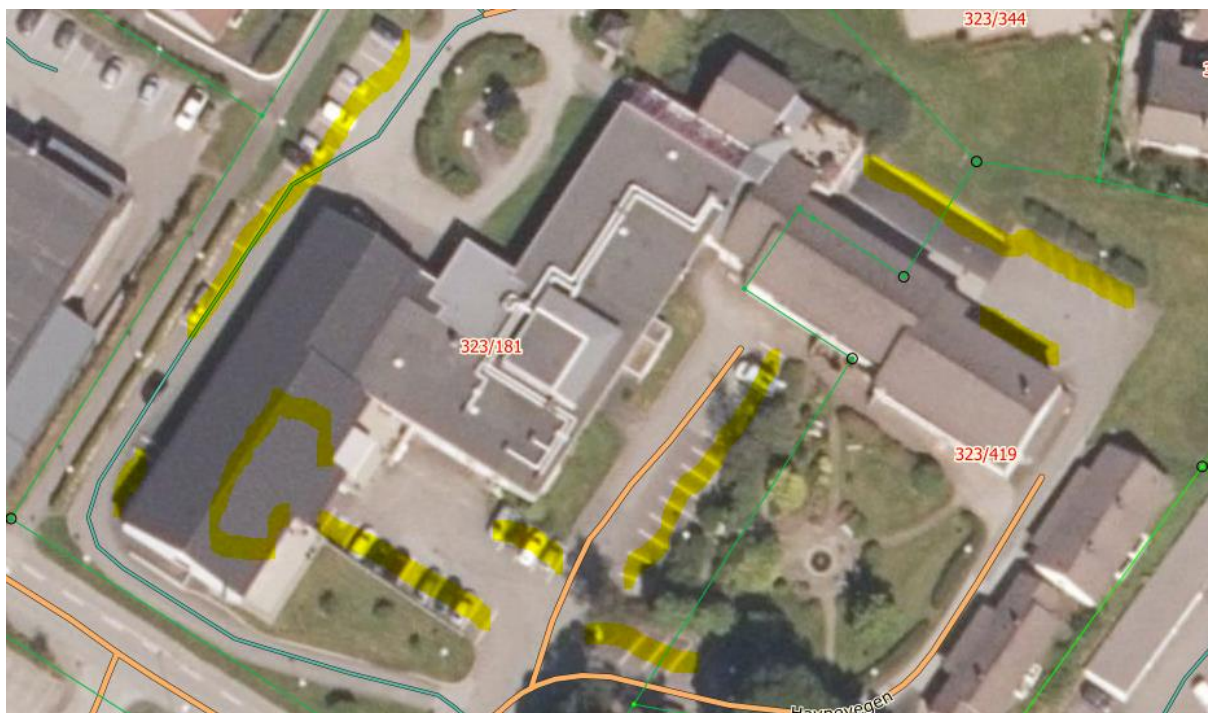
Foretaksregisteret:
Org.nr: 918 269 665

inkluderer sykehjem, hjemmetjeneste, dagsenter og fysioterapi/ergoterapi. Vi har også tatt høyde for at det på eiendommen er 14 kommunale biler som har fast parkeringsplass.

Kommunen v/ Eiendomsforvaltning har selv vært ute for å få en oversikt over hvor mange parkeringsplasser som finnes på eiendommene i dag. Dette er totalt 75 plasser inkludert de som er i garasjen under sykehjemmet.

<i>Parkeringskrav</i>	<i>Antall parkeringsplasser</i>
Basert på antall ansatte	23 parkeringsplasser
Basert på kommunale biler med fast plass	14 parkeringsplasser
Totalt behov	37 parkeringsplasser

Basert på utregningen vil eiendommene ha behov for å disponere 37 parkeringsplasser for å oppfylle kravene, dette er langt lavere en det som faktisk er situasjonen på eiendommen hvor det i dag er 75 parkeringsplasser. Bildet under viser en oversikt over parkeringsplassenes plassering.



7. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO Arkitektur – avgrenset til byggets plassering, fasademessig utforming og planløsning. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder.

8. Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgraden for offentlig bebyggelse er satt til 40%. Medregnet med eksisterende bebyggelse vil samlet TU for området være 32%.

9. Plassering:

Ny tomannsbolig/omsorgsbolig skal ha tilnærmet lik plassering som nedbrent tomannsbolig. Tomannsboligen har en liten endring i utforming, og det vil derfor være vanskelig å plassere den helt likt. Ved gjennomføring vil boligen også trekkes lenger unna veien, se situasjonsplan.

Boligen plasseres 2,4 meter fra bnr. 308 og 2,3 meter fra bnr. 418, og det er innhentet erklæring om avstand.

10. Andre forhold

10.1 Marin grense

Eiendommen ligger under marin grense, og det er i den forbindelse innhentet et geoteknisk notat som vurderer områdestabiliteten fra DMR Miljø og Geoteknikk AS. Notatet viser at det ikke er mulighet for områdeskred i henhold til kvikkleireveilederen, da eiendommen befinner seg i et område hvor det ikke er mulighet for større sammenhengende leirelag med mektighet over 2 meter. Sikkerhet mot områdeskred i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» anses å være ivarettatt for Havnevegen 30A og B i Alver kommune. Se vedlegg for full rapport.

10.2 Overgangsregler TEK17

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver velger å følge bestemmelsene i TEK17 og SAK10 som gjaldt før forskriftsendringen 1. juli 2022, jf. II punkt 2 i Forskrift om endring i forskrift om byggesak og Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk.

10.3 Brannkonsept

Fordi det skal oppføres tomannsbolig som omsorgsbolig er det utarbeidet et brannkonsept for boligen. Dette følger vedlagt.

10.4 Krav til sportsbod

I omsorgsboligene er det ikke prosjektert inn sportsbod. Dette er gjort for å få nødvendig areal til omsorgsboligene, i form av snuareal o.l.. Vi mener derfor at det bør gjøres unntak fra dette kravet sett i lys av byggets funksjon. Det vil ikke være samme behovet for lagring av dekk, barnevogner, sykler, akebrett m.m., som i en vanlig bolig. Brukerne av boligen vil i hovedsak ha behov for tilsyn og omsorg fra sykehjemmet. Dersom kommunen er uenig i denne vurderingen ønsker vi er rask tilbakemelding på dette.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Malin Bruu
Rådgiver | Byggesak

Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org.nr: 918 269 665



arkoconsult

Epost: malin@arkoconsult.no



arkoconsult

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org.nr: 918 269 665