

Alver kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

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:
Michelle Hauge

Dato:
24.02.20

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 123. bnr. 143 i Alver kommune.

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved Gbnr. 123/143 i Alver kommune.
Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig.
Hjemmelshaver er Lindås Tomteselskap AS.
Tiltakshaver er Søreide bygg AS.
Se avsnitt 11. samt vedlegg Q-1 for informasjon om samtykke fra hjemmelshaver.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan for bustadområde på Rissundet, Gbnr. 123/65, 66,67,68,69 mfl. Suppleres av KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Området ligger i en detaljeringszone i KDP som sier at Reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Eiendommen er regulert til boligformål hvor tomannsboliger er tillatt innenfor de avgrensninger av bygningstyper planen sitter, men ikke vertikal- eller horisontaldelte boligbygg med flere enn to enheter, som ikke kan defineres som kjedehus.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet digitalt via e-torget, Norkart sin digitale løsning for nabovarsel. Det foreligger ingen merknader.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er slik vi kan se, ikke avhengig av dispensasjoner.

4. Utnyttingsgrad:

Reguleringsplanen tillater en maksimal utnyttingsgrad på 40% BRA, eller maks 400m² BRA. Totalt BRA for tiltaket inklusiv parkeringsplasser og utvendige boder er 315,2m². Dette gir en utnyttelsesgrad på : $U = (315,2m^2 / 878,4m^2) * 100 = 35,88\%$.

Vi ligger innenfor kravene hva gjelder utnyttelsesgrad og maks BRA.

5. Vann og avløp:

Ansvarlig rørlegger har sendt inn søknad om sanitærabonnement den 25.02.20, med referansenummer ZMPMGD. Kopi av rørleggermelding finnes i vedlegg Q-2.

6. Avkjørsel og vei:

Det er søkt om ny avkjørsel fra kommunal vei gjennom vegvesen.no sine sider.

Søknad ble sendt 24.02.20 og skal behandles av Alver kommune.

Vi ber om at søknaden om ny avkjørsel behandles parallelt med denne søknad.

Avkjørsel er planlagt opparbeidet og utformet som vist på situasjonsplan, vedlegg D-1.

7. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet – avgrenset til byggets plassering, fasademessig utforming og planløsning. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Resterende ansvarsretter finnes i vedleggsgruppe G.

8. Høyde og utforming

Det fremgår av Reguleringsplanens §2.3 at «*bustadane kan oppførast i 1 høg. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høg + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høg + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøg opp til 8,5m*»

I vårt tilfelle søkes det om bolig i 1 høyde pluss loftsetasje.

Mønehøyde er 7106mm, gesimshøyde 3535mm.

Vi ligger innenfor de maksimale høyder som reguleringsplanen tillater, samt bestemmelser knyttet til høyde og utforming for øvrig.

Terrenget og eiendommen for øvrig opparbeides i tråd med situasjonsplan og terrengsnitt, Vedleggsgruppe D.

9. Parkering

Reguleringsplanen har ikke bestemmelser knyttet til parkering for 2-mannsboliger.

KDP for Lindåsosane legges til grunn.

Her er krav om 2stk parkeringsplasser per boenhet for hus med inntil 4 boenheter.

Det er tilrettelagt for 4stk parkeringsplasser totalt, hvorav 2stk plasser er tiltenkt hver boenhet.

Parkering er i tråd med bestemmelser i plan.

10. Uteoppholdsareal

Reguleringsplanens §2.5 stiller krav om at «*Det skal setjast av areal for leik og opphald som tilsvavar MUA=200m² pr hovudbueining. Kvalitetskrav for MUA er:*

- *Gode solforhold. Dei mest skjerna og solfylte areala skal nyttast til leik og opphald.*
- *Som hovudregel ikkje vera brattare enn 1:3.*
- *Verken køyreveg eller parkeringsareal kan reknast som MUA.*
- *Skal vere på bakkeplan»*

Det er satt av totalt 425m² uteoppholdsareal, hvorav 212,5m² er avsatt til hver boenhet.

Arealet som er tiltenkt uteoppholdsareal tilfredsstiller kvalitetskravene over.

Vi er innenfor reguleringsplanens bestemmelser knyttet til uteopphold.

11. Andre forhold

Hjemmelshaver av eiendommen er Lindås tomteselskap. Det er gitt skriftlig samtykke til at Søreide bygg AS har 3 måneder opsjonsrett på eiendommen med samtykke til å avklare mulig byggetillatelse i tråd med sine planer. Samtykke finnes i vedlegg Q-1.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Michelle Hauge

Ingeniør Bygg | Teamleder byggesak

Direkte: +47 412 37 095 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: michelle@arkoconsult.no

