

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](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Michelle Hauge

Dato:  
05.02.20

### **Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 123. bnr. 76 i Alver kommune.**

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved Gbnr. 123/76 i Alver kommune.  
Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig.  
Tiltakshaver er Søreide bygg AS.

#### **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 i henhold til naboliste fra Alver kommune. Tiltaket er nabovarslet digitalt via Norkart. Det foreligger en merknad fra eier av Gbnr. 123/121 og 184. Eier av Gbnr. 123/121 og 184 har følgende merknad:

*«Kan ikke se at det er søkt dispensasjon for overskridelse av maksimumtaket på antall 2 eller flermannsboliger som ligger til grunn i reguleringsplan for dette området.*

*Det er allerede alt for mange 2 og 4 mannsboliger i dette området. Området er ikke dimensjonert for den mengde trafikk som er oppstått grunnet antall boenheter overskrider infrastrukturens kapasitet*

*Anbefaler ansvarlig enhet i kommunen en visuell inspeksjon av feks villparkering, dobbel innkjørsler, innkjørsel og parkering direkte fra gjennomfartsveg, manglende garasje/carport mulighet med tilhørende visuell forsøpling etc.*

*Det er ikke gangvei fra/til busstur/holdeplass. Det er allerede i dag for mange barn i skolealder som må gå langs gjennomgangsvei for busstransport».*

I forhold til merknaden kan vi ikke se at det ligger restriksjoner på antall 2-mannsboliger i reguleringsplanen. Plankartet definerer antall tomter innenfor hvert område. Planen åpner også opp for at det kan bygges 2-mannsboliger innenfor gitte rammer. For den aktuelle eiendommen som skal bebygges (Gbnr. 123/76), må det for å kunne utnytte eiendommen på

en god måte, bygges slik som foreslått, i tråd med terrenget. Eiendommen er bratt, og det vil være naturlig å føre opp et bygg med kjeller. Eiendommen er også stor nok og godt egnet for en 2-mannsbolig. Det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal og avsatt areal til parkering. Tiltaket er i tråd med plan, med unntak av avstand til sjø. Her er søkt om dispensasjon. Slik dispensasjon må kunne gis dersom eiendommen skal kunne bebygges. Om en ikke får dispensasjon fra avstand til sjø, vil eiendommen være ubebyggelig og uten særlig verdi.

Vi kan ikke se at merknad fra nabo kan tas til følge eller påvirke kommunens vurdering i denne saken. Merknad finnes i vedlegg Q-1.

Videre ligger tiltaket nærmere enn 4m fra eiendomsgrense mot Gbnr. 123/59 som eies av Alver kommune (tidligere Lindås kommune). Vi hadde ikke før utsendelse av nabovarsel lykkes med å innhente erklæring fra kommunen, så her er søkt om dispensasjon fra avstand mot nabogrense.

I etterkant av nabovarsel er det mottatt signert erklæring fra Alver kommune på at tiltaket kan plasseres som vist på situasjonskart. Erklæring finnes i vedlegg Q-2.

### **3. Dispensasjon:**

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbud mot tiltak i strandsonen jf. Pbl. §1-8.

Dispensasjonssøknad finnes i vedlegg B-1.

Det ble nabovarslet dispensasjon fra avstand mot nabogrense, Jfr. Pbl §29-4 i og med at vi ikke lykkes med å innhente samtykke fra nabo før nabovarsling. Vi har imidlertid etter nabovarsling mottatt naboerklæring, slik at dispensasjon fra avstand mot nabogrense ikke er behov for. Vi legger likevel med dispensasjonen som ble nabovarslet. Dispensasjonssøknad finnes i vedlegg B-2.

### **4. Utnyttingsgrad:**

Reguleringsplanen tillater en maks utnyttingsgrad på 40% BRA, samt maks BRA på 400 m<sup>2</sup>. Den aktuelle tomten ønskes bebyggt med en vertikaldelt tomannsbolig. Bygget oppføres med kjeller. Dette tillater planen der hvor terrengforhold tillater det. Den aktuelle tomten er skrånende, og her vil være naturlig å bygge med kjelleretasje.

Bygget har et totalt BRA på 399,2m<sup>2</sup> som inkluderer takoverbygg, parkeringsplasser og utvendige boder. Tomtestørrelsen er 1064,4m<sup>2</sup>.

Dette gir en utnyttingsgrad på  $(399,2m^2/1064,4m^2) * 100 = 37,5\%$ .

Vi ligger innenfor reguleringsplanens begrensninger knyttet til totalt bruksareal, samt utnyttingsgrad.

### **5. Vann og avløp:**

Rørlegger har sendt inn og fått godkjent rørleggermelding for eiendommen. Godkjent rørleggermelding finnes i vedlegg Q-3.

### **6. Avkjørsel og vei:**

Tiltaket medfører ny avkjørsel fra kommunal vei KV1039 – Risøyvegen. Søknad om ny avkjørsel er sendt inn digitalt via SVV sine sider. Avkjørsel og parkering opparbeides som vist på situasjonsplan vedlegg D-1.



### **7. Ansvarsretter/kontroll:**

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Øvrige ansvarsområder finnes i vedleggsgruppe G.

### **8. Høyde og utforming**

Det fremgår av reguleringsplanen 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 mønehøgde opp til 8,5m og gesimshøgde opp til 4,5m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgde opp til 6,5m og gesimshøgde opp til 4,5m. Høgdenene skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng».

Det søkes om tomannsbolig i en høyde + underetasje med bakgrunn i terrengforholdene på stedet. Vi vurderer å være i tråd med plan på området. Det vil være naturlig å bygge med underetasje på eiendommen Gbnr. 123/76.

Boligene oppføres med gesimshøyde ca 4,49m og mønehøyde ca 6,147m. Gesims- og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Se vedlagte tegninger, vedleggs gruppe E.

### **9. Parkering**

Det tilrettelegges for 2 stk parkeringsplasser til hver boenhet, som vist på situasjonsplan. Parkeringskravet er ivaretatt.

### **10. Uteoppholdsareal**

Reguleringsplanens § 2.5 stiller krav om at det skal settes av areal for lek og opphold som tilsvarer MUA=200m<sup>2</sup> per hoved bolig. Kvalitetskrav for MUA er:

- Gode solforhold. De mest skjermede og solfylte arealene skal brukes til lek og opphold.
- Som hovedregel ikke være brattere enn 1:3
- Verken kjøreveg eller parkeringsareal kan regnes som MUA
- Skal være på bakkeplan

Det er tilgjengelig 426m<sup>2</sup> MUA på eiendommen. Dette tilsvarer 213m<sup>2</sup> per tomt. I tillegg har hver leilighet private terrasser. Utearealet ligger på terreng, har gode solforhold og er ikke brattere enn 1:3. Vi anser kravene om MUA å være oppfylt.

### **11. Murer og terrengutforming**

Det oppføres en forstøtningsmur mot sør-vest. Muren oppføres som vist på situasjonsplan, vedlegg D-1, samt profiler. Muren plasseres 1m fra eiendomsgrense og har en maksimal høyde på 1 meter.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Arkoconsult**

HTB-bygget, Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen

**Michelle Hauge** | Teamleder byggesak  
Org. nr. 918 269 665

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

Faks: +47 56191130

E-post: [michelle@arkoconsult.no](mailto:michelle@arkoconsult.no)



**arkoconsult**