

Alver kommune  
Avd. byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Adelin Hanstveit Hjellvik

31.03.2020

## **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 123, BNR. 185 I ALVER KOMMUNE**

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 123/185 i Alver kommune. Tiltakshaver er Søreide Bygg AS, org.nr. 991 070 958.

Tiltaket består i oppføring av ny vertikaldelt tomannsbolig. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak er det også sendt inn en søknad om arealoverføring fra eiendom gbnr. 123/141 til eiendom gbnr. 123/185. Se vedlegg D-4 for situasjonsplan for arealoverføring.

Hjemmelshaver for eiendommen er John Eilert Solheim. Se vedlegg Q-1 for bekreftelse fra hjemmelshaver på at Søreide Bygg AS kan søke på tiltak og stå som tiltakshaver for omsøkt eiendom. Dersom kommunen krever signert fullmakt kan dette ettersendes.

### **1. Planstatus:**

Eiendommen er regulert. Gjeldende plan er en reguleringsplan for boligområde på Rissundet, gbnr. 123/65, 66, 67, 68, 69 m.fl. Reguleringsplanen suppleres av KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. Eiendommen er lokalisert i en detaljeringszone i KDP som oppgir at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Eiendommen er regulert til boligformål der tomannsboliger er tillatt innenfor de avgrensninger av bygningstyper som reguleringsplanen setter.

### **2. Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

### **3. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet digitalt via Norkart i henhold til naboliste fra Alver kommune. Det foreligger ingen merknader til saken. Se vedlegg C-1-2 for opplysninger gitt i nabovarsel og kvitteringsliste.

### **4. Dispensasjon:**

I KDP for Lindåsosane, jf. § 2.4, oppgir at minste areal for tomannsbolig er 1000 m<sup>2</sup>. Omsøkt tiltak har tomteareal på 835,8 m<sup>2</sup> etter arealoverføring. Krav i forbindelse med uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt selv om eiendommen er mindre enn kravet. Vi ser det derfor ikke som et problem at det skal kunne føres opp tomannsbolig på eiendommen.

I KDP for Lindåsosane, jf. § 1.8, er det oppgitt at der er satt byggegrense mot sjø som erstatter generell byggeforbudssoenen på 100 meter. Omsøkt tiltak er lokalisert over 100 meter fra sjø, og vi anser det derfor slik at omsøkt tiltak ikke er avhengig av dispensasjoner.

## **5. Vann og avløp:**

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Søknad om tilknytning er innsendt av rørlegger, men det er foreløpig ikke gitt tilbakemelding på søknaden fra kommunen. Se vedlegg Q-2 for innsendt søknad.

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

Omsøkt tiltak medfører ny avkjørsel fra kommunal veg Ovelandsheia, Kv1042. Søknad om ny avkjørsel er sendt inn digitalt via SVV sin nettside for gbnr. 123/141. Ny avkjørsel blir felles for gbnr. 123/185 og gbnr. 123/141.

Kommunedelplanens bestemmelser § 1.12 stiller krav til 2 biloppstillingsplasser per boenhet for hus med inntil 4 boenheter. Omsøkt tiltak er prosjektert med 4 biloppstillingsplasser totalt. Krav om parkering er således ivaretatt.

Avkjørsel og parkering opparbeides som vist på situasjonsplan, vedlegg D-1.

## **7. Ansvarsretter:**

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og for PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet avgrenset til byggets plassering, fasademessige utforming og planløsning. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Se vedleggsgruppe G for gjennomføringsplan med øvrige ansvarsområder og erklæringer om ansvarsrett

## **8. Utnyttelsesgrad:**

Reguleringsplanen tillater maks grad av utnyttelse på 40% BRA, samt maks BRA på 400 m<sup>2</sup>. Aktuell eiendom ønskes bebygd med vertikaldelt tomannsbolig. Bygningen føres opp med uinnredet loft.

Omsøkt tiltak har totalt BRA på 318,1 m<sup>2</sup> inkludert takoverbygg, parkeringsplasser og sportsboder. Tomtestørrelsen etter arealoverføring er 835,8 m<sup>2</sup>

Eiendommen vil ha utnyttelsesgrad på  $(318,1\text{m}^2/835,8\text{m}^2) * 100 = 38,1\%$  BRA.

Omsøkt tiltak er oppfyller således reguleringsplanens krav knyttet til maks tillatt bruksareal og utnyttelsesgrad. Se ellers vedlegg A-1. Oppgitt areal for eiendom i vedlegg A-1 er areal etter arealoverføring er gjennomført.

## **9. Uteoppholdsareal:**

Reguleringsplanens bestemmelser § 2.5 stiller krav om at det skal avsettes areal for lek og opphold som tilsvarer MUA = 200m<sup>2</sup> per hovedboenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha følgende kvalitetskrav:

- 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.

Omsøkt tiltak gir 407 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Dette tilsvarer 203,5 m<sup>2</sup> per hovedboenhet. Utearealet ligger på terreng, har gode solforhold og er ikke brattere enn 1:3. Vi anser derfor at kravene til MUA er oppfylt.

## 10. Høyde og utforming

Reguleringsplanens bestemmelser § 2.3 oppgir at kommunen i visse tilfeller kan gi tillatelse til at boliger oppføres i 1 høyde + loftsetasje. Bolig med en etasje pluss innredet loft kan ha mønehøyde opp til 8,5 meter og gesimshøyde opp til 4,5 meter. Omsøkt tiltak består av tomannsbolig i 1 høyde + uinnredet loftsetasje, og er således innenfor kravene.

Tomannsboligen oppføres med gesimshøyde på ca. 3,5 meter og mønehøyde på ca. 7,1 meter. Gesims- og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ta gjerne kontakt på tlf. eller e-post ved spørsmål til innholdet.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Adelin Hanstveit Hjellvik**  
**Ingeniør Bygg**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: [adelin@arkoconsult.no](mailto:adelin@arkoconsult.no)



**arkoconsult**  
Arkconsult AS