

Alver kommune
v/byggesak
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

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

Deres ref:

Vår ref:
2019183

Dato:
17.01.2020

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 137, bnr. 150 i Alver kommune.

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 137/150 i Alver kommune.

Tiltaket består i riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig. Samtidig søkes det om å anlegge midlertidig anleggsveg i forbindelse med utførelsen av tiltaket med fritidsboligen.

Tiltakshaver er Siv Henanger som også er hjemmelshaver.

1. Planstatus:

Eiendommen er uregulert.

Gjeldende for tomten vil da være Kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019-2031. Eiendommen ligger her innenfor det som er avsatt til «LNF-spreidd bustad og fritidsbustad», jf. KDP pkt. 3.4.6, jf. vedlegg A til Kommunedelplanen.

2. Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

3. Hensynssoner:

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Kulturmiljø – indre farlei. Til denne hensynssonen fremhever KDP følgende:

«Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet», jf. KDP pkt. 4.2.4 bokstav b.

I denne saken mener vi at tiltaket ivaretar hensynet til kulturmiljøet. Vi viser blant annet til dispensasjonssøknaden, se B-1, samt redegjørelse fra arkitekt, se nedenfor pkt. 13.

Vårt poeng er at eiendommen er bebygd i dag. Den nye fritidsboligen vil, etter vår vurdering, tilpasse seg bedre de hensyn som ligger til grunn for regelverket rundt strandsonen og kulturmiljø – indre farlei.

4. Naboforhold:

Nabovarsel er sendt ut. Det foreligger ingen merknader.

5. Dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- LNF-formålet, jf. KDP
- Strandsonen, jf. pbl. § 1-8

Begrunnelse fremgår av dispensasjonssøknad, jf. vedlegg B-1.

6. Utnyttingsgrad:

Det fremgår av KDP pkt. 3.4.6 at:

«Bygd areal skal ikkje overstiga 25 %-BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m²».

I vår sak er det snakk om å rive den eksisterende fritidsboligen, samt et bodbygg. Disse er på rundt 40-50 m² til sammen. Vi har ikke målt opp disse arealene.

Nybygg vil få et bruksareal på 120 m² og en BYA på 138 m². Holdt opp mot tomtestørrelsen blir %-BYA på $138/1106,90 \times 100 = 12,47\%$. Tiltaket er således i tråd med KDP hva angår utnyttingsgraden.

Vi vil også fremheve at tiltaket videre er i tråd med KPA pkt. 5.7. Etter denne bestemmelsen fremgår det at tiltak innenfor LNF-områder ikke skal ha en %-BYA over 20 % og at samlet BRA ikke skal overstige 120 m².

7. Uteoppholdsareal:

Vi har ikke funnet noe generelt krav til størrelse på utearealet for områder avsatt til LNF. På situasjonsplanen har vi vist et område på 187,1 m² som uteoppholdsareal.

8. Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Det foreligger tinglyst rett.

Eiendommen har ikke godkjent utslippstillatelse. Dette vil bli omsøkt i forbindelse med IG da ansvarlig rørleggerforetak enda ikke er valgt. Hvilken løsning som omsøkes er avhengig av detaljprosjektering fra rørlegger.

9. Avkjørsel, vei og parkering:

Eiendommen har ikke kjøretilkomst per i dag. Det søkes, i forbindelse med tiltaket om riving og gjenoppføring, om en midlertidig anleggsveg. Denne vil imidlertid bli tilbakeført etter at ny fritidsbolig er oppført.

Tiltaket medfører således ikke endret avkjørsel. Det medfører heller ikke utvidet bruk av

eksisterende avkjørsel.

10. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS søker ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet - søknadstegninger. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder.

11. Avstandsregler:

Tiltaket gjennomføres nærmere sjø enn 100 meter. Det søkes derfor dispensasjon, se vedlegg B-1.

Tiltaket medfører for øvrig ikke at noe nybygg kommer nærmere nabo enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4.

Avstand til veg: Tiltaket er mer enn 50 meter fra kommunal og fylkesveg.

12. Tegninger:

Tegninger som viser tiltaket er vedlegg E-1 til E-6. Situasjonsplan er vedlegg D-1 og D-2.

13: Arkitektur:

Arkitekten skriver følgende:

Tomten er i dag bebygget med en eldre hytte. Da denne er i svært dårlig stand, er det et ønske å erstatte den med en ny hytte. Eksisterende tilkomst og planering har derfor gitt viktige føringer for hvordan den nye hytten er utformet og plassert i terrenget. Tomten er svært bratt, med en total høydeforskjell på ca. 17 meter ned mot sjøen. Dette gjør at bebyggelse på tomten er godt synlig. Fjernvirkningen har gitt grunnlaget for en beslutning om å begrense størrelsen på hytten og å legge alle rom på ett plan. Den blir dermed lavere enn eksisterende hytte. Vi har også valgt å plassere ytterveggene mot sjøen i den nye hytten 2 meter mot sør i forhold til den eksisterende. Oppholdsrommene ligger dermed mer tilbaketrukket fra sjøen.

Den nye hytten er tegnet i en moderne utforming, og den ligger godt i terrenget. Med rene linjer, tydelig arkitektonisk uttrykk og gode materielle kvaliteter, vil den fremstå som et flott prosjekt med tydelig tilknytning til sine omgivelser. Ved å redusere byggets høyde, forsterkes denne tilhørigheten.

På grunn av sol- og vindforhold er det lagt stor vekt på å skape ulike soner for opphold utendørs. Dette gir en fin fleksibilitet i måten uterommet kan brukes, både som rekreasjon for husets beboere og for større selskap. Tomten har fantastisk utsikt og mye sol, men er samtidig værutsatt. Ved å legge terrasse og utearealer rundt hele hytten, vil en få en unik mulighet til å følge solen gjennom dagen, samtidig som det er lagt godt til rette for skjerming fra vind og regn. Dette grepet kommer til uttrykk i fasadene, samtidig som det også gir mulighet til å bruke uterommet mest mulig gjennom hele året. På denne måten har vi gitt en sone for opphold i forlengelse av oppholdsrommet i hytten, som har bidratt til å redusere hyttens totale innvendige areal.

Totalt sett er dette en hytte som kommer til å bli en naturlig del av sine omgivelser, med naturlige materialer og nedtonet fargepalett. Den er planlagt som et lite, arealeffektivt bygg som kun inneholder de aller mest nødvendige funksjoner. Hytten vil bli et positivt og tilpasset tilskudd til den øvrige bebyggelsen i området.

14. Andre forhold:

Det er innhentet erklæring fra grunneier av gbnr. 137/14 som gir tillatelse til anleggelse av midlertidig anleggsveg over deres eiendom, se vedlegg Q-1.

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



Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no



arkoconsult
Arkoconsult AS