

**Alver kommune
Avd. for byggesak
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø**

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 05.05.2020

Saksnummer: 15/947

**Supplering av søknad om endring av gitt tillatelse.
Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset 22A – Isdalstø,
Alver kommune.**

Det vises til tidligere sendt søknad om endring av gitt tillatelse, samt foreløpig svar fra kommunen vedr. behov for tilleggsdokumentasjon.

Foreløpig svar fra kommunen er datert 09.01.2020, og ble sendt pr. e-post til tiltakshaver og arkitekt. E-postadressen til arkitekt var feil, og saksbehandler sendte informasjonen på nytt til oss den 23.03.2020.

Søknad om endring bes supplert med følgende dokumentasjon:

1. I ny kommuneplan er BYA satt til 30% - ikke 20% slik det fremgår av innsendt søknad. Kommunen ber om at opplysninger knyttet til tiltakets ytre rammer oppdateres/tilpasses til ny, gjeldende plan.
2. Tiltaket tilfredsstiller ikke gjeldende krav til MUA slik det er beskrevet i følgeskrivet til søknaden. Krav til MUA i ny plan er 250m² for bolig med utleiedel (200 + 50), jf. KDP pkt. 2.6.4.
3. I ny kommuneplan er Alversund definert som nær -og regionsenter. Krav til parkering for omsøkt tiltak vil derfor være minst 3/maks 4 parkeringsplasser for enebolig m/utleiedel. Areal av parkeringsplass skal inkluderes i BRA og BYA med 18m² pr. plass. Ved endring av søknadsgrunnlag, må det sendes inn ny situasjonsplan.

Søknad om endring

Denne tilbakemeldingen fra kommunen, samt stedlige forhold på tomten som er avdekket under grunnarbeidet, gjør at tidligere innsendt dokumentasjon må korrigeres/suppleres. Endring av husets arkitektoniske uttrykk/form er imidlertid fortsatt gjeldende.

Ved gravearbeider for planlagt garasje, ble det oppdaget at eksisterende murverk som var oppført på tomten forut for omsøkt tiltak, ikke er utført med tilstrekkelig dybde på såle/fundament i forhold til slik garasjen var prosjektert ved søknad om endring i november 2019. Etter samråd med grunntrepreneur har vi kommet frem til at vi helst ikke vil grave lavere enn murfot på eksisterende forstøtningsmur langs eiendomsgrense mot gnr.137/bnr.173. Dette medfører at nivå på garasjegulv må føres nærmere boligen enn det som fremgår av tidligere innsendt søknad om endring. På denne måten følger garasjens yttervegg mot sør-øst (mot bolig), avtrapping i bunn av eksisterende mur, og såle for ny garasjevegg i betong vil dermed samsvare med terrengmurens lokale sprang mot fjell. Denne endringen fører til økt garasjeareal med plass til to biler i stedet for én. Det er lagt ved oppdaterte tegninger som erstatter vedlegg sendt ved søknad om endring i november 2019.

Søkers svar til etterspurt dokumentasjon:

1. Eiendommen (gnr.137/bnr.168) har et areal på 796,8m², og BYA = 30% tilsvarer 239,0m². Omsøkt tiltak har et samlet bebygd areal BYA = 200,0m², altså innenfor gitt arealkrav. Arealet inkluderer utvidet garasje omtalt i avsnittet over. Til søknaden er det lagt ved en oppdatert versjon av blankett 5175 «*Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon*».
2. Det er gjort en ny beregning av MUA i forbindelse med supplering av denne søknaden:

- Uteareal i forkant av husets 1.etasje (sør-vest)	: 68,5m ²
- Uteareal på 3 sider av husets 2.etasje (nord-vest/nord-øst/sør-øst)	: 131,8m ²
- Uteareal på balkonger v/husets 2.etasje	: 17,6m ²
- Uteareal på etablert kai	: 86,7m ²
<u>SUM</u>	<u>: 304,6m²</u>

Av oppgitt uteareal i forkant av husets 1.etasje, er 23,8m² åpent overdekket areal. Totalt 92,0m² av utearealet ligger i skygge ved vårjevndøgn kl.15.00.

Uteareal i forbindelse med etablert kai ble ikke inkludert i MUA-regnskapet ved tidligere innsendte søknader. Grunnen til dette var at det ved rammesøknad i 2014 hersket tvil om kaianlegget var godkjent. I etterfølgende søknadsprosess har det ikke vært behov for å inkludere dette arealet for å oppfylle krav i daværende, overordnet plan.

I sum mener vi å ha vist at tiltaket ivaretar krav stilt til MUA for enebolig med utleiedel. Det vises til vedlagt figurtegning der oppgitt areal (over) fremkommer.

3. I forhold til antall parkeringsplasser, så har ny/endret garaseløsning kapasitet til 2 biloppstillingsplasser. Det er i tillegg lagt opp til åpen p-plass for inntil 2 biler på dekke over garasje.

Når det gjelder del av søknad om endring som omhandler arkitektonisk uttrykk og husets form, så vises det til beskrivelsen som ble sendt inn sammen med søknaden i november 2019. Det vises også til gjenpart av nabovarsel og signerte naboerklæringer som var vedlagt samme søknad. Dette grunnlaget er fortsatt gjeldende. Siden garaseløsningen er endret enda en gang siden den tid, så er det til denne suppleringen av søknad lagt ved et nytt sett med oppdaterte tegninger. Utvidelse av garasjen er mer eller mindre sammenfallende med løsningen som ble nabovarslet og godkjent i forbindelse med søknad om rammetillatelse – altså slik situasjonen var forut for søknad om endring i november 2019. På bakgrunn av dette, samt at utvidelse av garasjen skjer på tiltakshavers egen tomt uten sjenanse for omkringliggende eiendommer, søker vi om fritak fra nytt nabovarsel for dette forholdet. Til orientering er nærmeste nabo (gnr.137/bnr.703) informert om alle beskrevne justeringer og har også vært delaktig i planleggingen av uteområdene som ligger langs felles eiendomsgrænse.

Vedlegg

- Opplysninger om tiltakets ytre rammer (oppdatert blankett 5175)
- Situasjonsplan
- Situasjonsplan - MUA
- Tegninger som viser endret tiltak (planer, snitt, fasader)

Vi beklager at supplering av søknaden kommer såpass seint etter at kommunen har gitt sin tilbakemelding, men håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at saksbehandlingen kan fortsette.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL