

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:
Merethe Svarstad

Dato:
28.04.2020

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 123. bnr. 93 i Alver kommune.

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved Gbnr. 123/93 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av enebolig med uinnredet loft og garasje. 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.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Alver kommune. Tiltaket er nabovarslet digitalt via Norkart. Det er ingen nabomerknader.

3. Dispensasjon:

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

4. Utnyttingsgrad:

Reguleringsplanen tillater en maks utnyttingsgrad på 40% BRA, samt maks BRA på 400 m².

Bygget har et totalt 241,1 BRA m² som inkluderer takoverbygg, parkeringsplass og garasje. Tomtestørrelsen er 1018,3 m².

Dette gir en utnyttingsgrad på $(223,1 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2 / 1018,3 \text{ m}^2) * 100 = 23,68 \% \text{ BRA}$.

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

5. Vann og avløp:

Vedlagt som eget vedlegg ligger rørleggermelding for søknad om tilkobling til offentlig vann og avløp.

6. Avkjørsel og vei:

Tiltaket medfører ny avkjørsel fra kommunal vei KV1039 – Risøyvegen. Avkjørsel og parkering opparbeides som vist på situasjonsplan vedlegg D-1. Det er sendt inn elektronisk søknad om etablering av ny avkjørsel, men vi har ikke fått svar på denne søknaden enda.

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 høgd. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgd + loftsetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgd opp til 8,5m og gesimshøgd opp til 4,5m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha mønehøgd opp til 6,5m og gesimshøgd opp til 4,5m. Høgden skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng».

Det søkes om enebolig i en høyde + loft. Vi vurderer tiltaket til å være i tråd med plan på området ettersom gesimshøyde og mønehøyde er i tråd med unntaksbestemmelsen. De aller fleste boligene i område er bygd med enten en høgd + loft eller med en høgd + kjeller. Tiltaket vil dermed ikke skille seg ut med den øvrige bebyggelsen i området.

Boligen oppføres med gesimshøyde ca 3,195 m og mønehøyde ca 6,295m. Gesims- og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Se vedlagte tegninger, vedleggs gruppe E.

9. Parkering

Det tilrettelegges for 2 stk parkeringsplasser i dobbelgarasje og mulighet for en parkeringsplass på terreng, som vist på situasjonsplan.

Parkeringskravet er dermed ivarettatt jf bestemmelse i reguleringsplan med minimumskrav på 2 plasser og i tråd med bestemmelse i KDP om maksimalt 3 parkeringsplasser.

10. Uteoppholdsareal

Reguleringsplanens § 2.5 stiller krav om at det skal settes av areal for lek og opphold som tilsvarer MUA=200m² 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 315m² MUA på eiendommen.

Utearealet ligger på terreng, har gode solforhold og er ikke brattere enn 1:3. Vi anser kravene om MUA å være oppfylt.

11. Andre forhold:

Dersom det er behov for ytterligere informasjon i saken, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS