

Alver kommune
Avd. byggesak

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Adelin Hanstveit Hjellvik

16.06.2020

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 196, BNR. 60 I ALVER KOMMUNE

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 196/60 i Alver kommune. Tiltakshaver er Terje Tredal.

Tiltaket består i riving av eksisterende fritidsbolig på eiendommen og oppføring av ny enebolig og frittliggende garasje. Størrelse på eksisterende fritidsbolig er oppgitt av tiltakshaver til å være ca. 40 m².

Omsøkt frittliggende garasje er prosjektert med BYA = 42 m², BRA = 39,1 m² og mønehøyde på ca. 4,2 meter. Garasjen er søknadspliktig pga. mønehøyde over 4 meter, og inkluderes derfor i denne søknaden.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende plan er reguleringsplan for Fløsvika, Leiknes, Lindås kommune, planid. 1263-201009. Eiendommen er regulert til frittliggende fritidsbolig, felt BFF1, men det er gitt dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen, se punkt 4.

2. Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet digitalt via Norkart. Det er mottatt én merknad fra nabo. Se vedlegg C-1-3 for opplysninger gitt i nabovarsel, kvitteringsliste for nabovarsel og svar på merknad fra nabo.

Etter nabovarsel ble sendt ut er det gjort endringer på tegningene i forhold til terrengjusteringer og mindre fasadeendringer som omfatter ny dør på kjellerplan i fasade nord vest, og endring fra dør til vindu på hovedplan fasade sør vest. Vi mener at endringene ikke vil påvirke nabointeresser, og anser det derfor ikke som nødvendig å sende ut nytt nabovarsel.

4. Dispensasjon:

Det er søkt om og gitt dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen til å føre opp enebolig og frittliggende garasje på eiendommen. Se vedlegg B-1 for vedtak om dispensasjon.

5. Vann og avløp:

Eiendommen er allerede tilknyttet kommunalt vannverk. Ansvarlig rørlegger har søkt om utvidet påkoblingstillatelse til kommunalt vannverk. Eiendommen skal tilknyttes kommunalt avløp. Ansvarlig rørlegger har søkt om påkobling. Se vedlegg Q- 1 for innsendt rørleggermelding.

Situasjonsplan innsendt som vedlegg til rørleggermelding avviker fra siste reviderte situasjonsplan. Endringen er plassering av garasjen i tillegg til å vise støysone og frisktlinjer, og vil ikke ha betydning for rørleggers prosjektering. Gjeldende situasjonsplan for omsøkt tiltak er vedlegg D-1.

Tiltakshaver har rettighet til å legge avløpsledning over Fløsvika Utvikling AS sin grunn, se vedlegg Q-2 for tinglyst rettighet.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Eiendommen er sikret lovlig tilkomst til offentlig veg via privat veg. Avkjørsel til kommunal veg ble godkjent av vegstyremakten i sak 18/2598 i vedtak datert 26.09.2018 i tidligere Lindås kommune. Administrativt saksnr. 524/18. Se vedlegg Q-3 for vedtak.

Parkering løses ved oppføring av omsøkt dobbel garasje. Det er tilstrekkelig plass til å snu bil på egen eiendom.

7. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvar 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 vedlegg G-1-10 for gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett

Tiltakshaver søker om personlig ansvarsrett for UTF riving og miljøsanering, se vedlegg G-9 for søknad. Tiltakshaver sannsynliggjør nødvendig kompetanse ved delvis egen utdanning og praksis som anleggsmaskinmekaniker, og bruk av medhjelper Frode Tredal sin utdanning og praksis i tillegg til bistand fra foretak Totlandsdal Bygg AS. Det er lagt ved dokumentasjon på tiltakshavers og medhjelpers utdanning, se vedlegg Q-4.

8. Utnyttelsesgrad:

For felt BFF1 stiller reguleringsplanen krav til maks tillatt BYA = 20%. Omsøkt tiltak har BYA = 19,1 % inkludert garasje, og er således innenfor kravet i reguleringsplanen.

Totalt bruksareal for bolig inkludert takoverbygg er BRA = 275,6 m². Se ellers vedlegg A-1. Takoverbygg er inkludert for hver etasje i oppgitt bruksareal i vedlegg H-1.

9. Uteoppholdsareal:

Omsøkt tiltak gir uteoppholdsareal på 202,5 m² inkludert terrasser. Oppgitt uteoppholdsareal er utenfor støysonen. Se situasjonsplan i vedlegg D-1.

10. Plassering og høyde:

Enebolig og garasje er plassert innenfor byggegrense som vist i reguleringsplankartet. Se ellers vedlegg D-1.

11. Støy

Eiendommen er delvis lokalisert i gul støysone, jf. plankart i kommuneplanens arealdel for Lindås kommune 2019-2031. Hensyn bak bestemmelsen om hensynssoner for støy blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å plassere omsøkt tiltak som vist i situasjonsplan, vedlegg D-1. Det er kun små deler av bygningen som blir berørt av støysonen på hovedplanet. Rommene som berøres er delvis et mindre soverom, wc og små deler av oppholdsrom. Vi ser det derfor ikke som nødvendig å få utarbeidet en støyfaglig vurdering for tiltaket da en stor overvekt av oppholdsrom og soverom ikke berøres av støysonen.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) oppgir at gul sone er en vurderingssone, og at det i utredning skal vektlegges at alle boenheter får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold, jf. pkt. 3.2.1 i T-1442. I forbindelse med omsøkt tiltak vil det bli utført avbøtende tiltak i form av dobbel gips og lydisolerte vinduer i fasade mot sør vest. Tiltaket vil gi uteoppholdsareal på over 200m² lokalisert utenfor støysonen, og bygningen vil ha en stille side som vender bort fra støykilden.

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

Adelin Hanstveit Hjellvik
Ingeniør Bygg

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: adelin@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkconsult AS