

Alver kommune
Avd. byggesak

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

Deres ref.:

Vår ref.:
Merethe Svarstad

Dato:
19.06.2020

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 108, BNR. 568 I ALVER KOMMUNE

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 108/568 i Alver kommune. Tiltakshaver er Søreide Bygg AS.

Tiltaket består i oppføring av ny tomannsbolig med to carporter.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Kolås III. I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel for Lindås kommune (KPA). Eiendommen er regulert til enebolig i reguleringsplanen. Ved motstrid gjelder Kommuneplanen foran alle eldre planer, og som supplement der reguleringsplanen ikke regulerer forholdet.

2. Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet elektronisk via Norkart og Altinn. Det er kommet inn to nabomerknader, se vedlegg C-3 for nabomerknader og kommentar. Eier av Gbnr 108/580 seksjonsnr 1 krysset av for at han hadde merknad i det digitale nabovarselet fordi han ikke fikk opp tegningene. Han har senere fått informasjon angående tiltaket fra tiltakshaver og har trukket merknaden sin. Se vedlegg Q-4. Det viste seg dessverre at inntegnet avkjørsel måtte endres for å bli godkjent av kommunen. På grunn av dette måtte boligen og carporten endre plassering og vi har derfor nabovarslet på nytt. Det har ikke kommet inn merknad til nytt nabovarsel.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- 1) Reguleringsplanen § 2 – vedrørende etasjeantall.
- 2) Reguleringsplanens bestemmelse om enebolig § 2 i reguleringsplanen jf KPA bestemmelse 2.4 om størrelse for tomannsboliger (minste tomteareal 1000 m2).
- 3) Uteoppholdsareal i KPA bestemmelse 2.5

Dispensasjonssøknad er vedlagt under vedlegg B-1.

5. Vann og avløp:

Eiendommen skal tilknyttes det offentlige vann og avløpsnett. Vedlagt er søknad om tilkobling under vedlegg Q-2.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Eiendommen har tilkomst fra kommunal vei i tråd med reguleringsplan. Vedlagt er godkjent avkjørsel for tomannsbolig fra Alver kommune sin veimyndighet.

Etter KPA pkt 1.15 er det krav til 2 parkeringsplasser pr boenhet for boliger med inntil 4 boenheter. I reguleringsplanen er det også i § 7 krav om 1 parkeringsplass i garasje og en på terreng for eneboligtomt. Boligene får en parkeringsplass på terreng og en i carport. Det er plass til å snu på egen grunn jf KPA pkt 1.16. Parkeringskravet er dermed oppfylt.

7. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og for PRO-arkitektur-begrenset til byggets plassering, fasademessig utforming og planløsning. Vi har sentral godkjenning for begge ansvarsområdene.

De øvrige ansvarsområder ligger vedlagt under vedleggsgruppe G.

8. Utnyttingsgrad:

I reguleringsplanen er utnyttingsgraden på maksimalt TU=40%. Med det nye tiltaket inklusiv parkering vil tiltaket få en utnyttingsgrad på 34, 74 % TU. Vi er således innenfor kravet, se vedlegg A-1.

9. Uteoppholdsareal:

Etter KPA pkt 2.5 er det krav til 200 kvm. uteoppholdsareal per boenhet. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med et uteoppholdsareal på 280 kvm. Vi klarer derfor ikke kravet på 200 m² pr boenhet. Under vedlegg B-1 er søknad om dispensasjon.

10. Plassering og høyder:

Bygget er plassert i tråd med reguleringsplankartet og i tråd med byggegrenser i reguleringsplankartet. Møneretningen følger angitt møneretning i reguleringsplanen arealplankart. I arealplankartet er garasje plassert utenfor byggegrensen vi har derfor plassert carporten utenfor byggegrensen, men i tråd med avstandskrav etter Pbl.

Topp grunnmur er på +98,9 det er da et avvik på 0,1 m i forhold til oppgitt topp grunnmur i reguleringsplanen. Et avvik på 0,1 m er innenfor det som godtas som feilmargin og bør dermed ikke utløse krav om dispensasjon. Det er dessuten ikke tydelig sagt i plankartet at det er absolutt bestemt høydeplassering på topp grunnmur, det kan likeså godt tolkes som maksimal lovlig plassering av ok gulv. For at tomten på best mulig måte skal kunne utnyttes vil det være hensiktsmessig å ikke plassere topp grunnmur høyere enn +98,9.

11. Andre opplysninger:

Lindås tomteselskap har godkjent at tomten kan bebygges med tomannsbolig såfremt det ikke foreligger nabomerknader, se vedlegg Q-1 og Q-3 der det blir sagt at de mener at nabomerknader ikke får betydning for samtykket.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Merethe Svarstad

Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Sentralbord: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkokoconsult.no

 arkokoconsult
Arkokoconsult AS