

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Alver	188	726	Oterdalen 58, 5914 ISDALSTØ

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	131	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Erlend Andås	Oterdalen 58, 5914 Isdalstø	94004190	erlend@romarheim.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
ROMARHEIM ENTREPRENØR AS	997050789	Alvervegen 25, 5911 ALVERSUND	Trygve Andås
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse	
40854665	40854665	trygve@romarheim.no	

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall
1

Søkers vurdering av merknader

Vi registrerer at merknaden kun er utarbeidet med tanke på å få byggesaken mer opplyst, og at tiltaket slik det fremstår ikke medfører vesentlige ulemper for Hosøy Sleire. Til kommunen ønsker vi å bemerke at dette er den fjerde versjon tegninger av tilbygget som er utformet av arkitekt. De to første ble forkastet etter dialog med Hosøy Sleire, fordi tiltakshaver tok hensyn til deres merknader før tilbygget ble omsøkt. Den tredje versjonen (sak 20/4513) fikk ingen merknader av samtlige naboer i velforeningen (20 stk), og alle samtykket skriftlig til at man ikke hadde noen innsigelser vedr. bygging mot grense til fellesareal under 4 m (ytterpunktet i sør-øst nærmest naboer helt inntil fellesareal). Tiltaket hadde svært omfattende nabovarsling uten merknader, samt skriftlige samtykker iht. bygging mot fellesareal, men søknaden ble avvist av byggesak i Alver Kommune med hovedvekt på det visuelle (takkonstruksjon).

Herunder er tilsvar til punktene Hosøy Sleire har merknad til.

Bygningsmessig: Hosøy Sleire mener at terrasse 1,5 m bred på utsiden av bygget vil øke innsikt til naboene i Oterdalen 50-56.

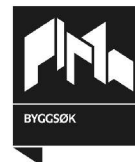
Dersom det er noen som har ulempe med terrassen på utsiden av bygget, så er det nærmeste nabo i Oterdalen 50 (188/727). Denne naboen er varslet i den nye søknaden, og har ingen merknader. Terrassens bredde på kun 1,5 m tilsier også at dette ikke er en oppholdsplass. Den er nødvendig for at tilbygget skal harmonere med eksisterende bygning og oppfylle visuelle krav iht. kommunen sine retningslinjer (når man først ikke bygger full bredde i 2. etg. for å hensynta tidligere merknader fra Hosøy Sleire), og er praktisk for tiltakshaver iht. fri bevegelse mellom uteområdene sine.

Nabovarsel - antall som er varslet i denne omgang: Hosøy Sleire mener alle 20 stk burde vært varslet på nytt:

Alle 20 stk naboer er godt kjent med byggeprosessen for tilbygget fra starten av og har fått mulighet til å ivareta sine interesser underveis. Samtlige 20 stk har fått forrige tegning av tilbygget (som ble avslått av kommunen i januar 2020) presentert ved personlig oppmøte, og samtlige har samtykket skriftlig for bygging inntil grense for fellesareal (inkl. Hosøy Sleire). I dialogmøte mellom tiltakshaver og byggesak i kommunen etter avslaget på forrige søknad den 11.02.20, ble det opplyst at kun de nærmeste omkringliggende burde være nødvendig å varsle i en ny søknad med justerte tegninger for samme prosjekt. Alle de nærmeste omkringliggende (8 boenheter) som i tilfellet er mest berørt av tilbygget er varslet med de justerte tegningene. Kun Hosøy Sleire har merknader, uten at tiltaket slik det fremstår medfører vesentlige ulemper for Hosøy Sleire (!).

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Situasjonskart: Hosøy Sleire mener at avstand mellom nybygg og eksisterende bebyggelse (rekkehus 188/727 og fellesgarasje) ikke fremgår av situasjonskartet, brannsikkerhet må omhandles, at høyder fra nybygg til terreng må orienteres mer, og at evt. sprengningsarbeid må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter:

Avstand mellom tilbygg og 188/727 (og fellesgarasje) ER opplyst i situasjonskartet. Den er 7,8 m. Avstand til fellesgarasje er selvfølgelig den samme som til 188/727, siden det er samme grunnmur til eier av 188/727 (Arne Urdal) og fellesgarasje.

Brannsikkerhet blir ivaretatt iht. TEK 17, slik det er nevnt i nabovarslet.

Høyder fra nybygg med terrasse mot fellesareal og Arne Urdal blir ca. 0,5 m over eksisterende uteområde i dag. Dette er langt under terrenget til eneboligen og uteområdet med tilstøtende fellesareal til Hosøy Sleire. Det er også akseptert gjennom befarings med familien til Arne Urdal i 188/727 i forkant av forrige søknad til kommunen. Hosøy Sleire er også invitert på befarings med tiltakshaver pr. sms, men Hosøy Sleire har ikke respondert på dette. Høyde på terrenget for fellesareal blir som eksisterende.

Evt. sprengningsarbeid blir selvsagt utført med ansvarsrett av selskap med dokumentert kompetanse. Mulig også at en kan klare seg uten sprengning ? ved å pigge eller ved bruk av hydraulikk.

Dispensasjonssøknad:

Dette er kommunen sitt bord.

Like fullt ønsker vi å kommentere punktet med at borettslaget nedenfor velforeningen (som tiltakshaver er en del av) ønsker å overta noe av fellesarealet til velforeningen for bygging av et nytt bosshus, og at nevnte borettslag disponerer deler av gjesteparkeringen. Hosøy Sleire mener at dette bør hensyntas i vurdering vedr. disp. av utnyttelsesgrad.

Ifølge nåværende styre i Oterdalen Velforening har det aldri vært tema at borettslaget skal overta fellesareal som tiltakshaver er medeier i. Bossdunkene til borettslaget har siden feltet ble bygd blitt plassert ved siden av Oterdalen Velforening sine, og opptar ca. 8 m². Spørsmålet i styret er om de kan få låne sin egen plass separert fra velforeningen, fremdeles på fellesarealet til tiltakshaver og velforeningen. Nevnte borettslag har gjester som parkerer på gjesteparkeringen til velforeningen/tiltakshaver, uten at styret i Oterdalen Velforening har registrert at det foreligger en skriftlig avtale på dette. Ifølge styret i velforeningen er det som regel alltid god plass, så det er ikke et problem noen har valgt å bruke energi på. Gangsti på fellesområde mellom 188/726 og 188/727 som er nevnt tilknyttet disp. søknad vil heller ikke bli berørt av tilbygget. Denne er ca. 7 meter unna bygging.

Oppsummert: Merknadene til Hosøy Sleire er utarbeidet med tanke på å få byggesaken mer opplyst. Tiltaket slik det fremstår medfører ikke vesentlige ulemper for Hosøy Sleire. Vi mener denne saken er svært godt opplyst, og at alle naboer har fått mulighet til å ivareta sine interesser underveis. Med dette ber vi kommunen om å se bort ifra merknadene til Hosøy Sleire i vurderingen av den nye reviderte søknaden som foreligger.

Følgerebrev

SØKNAD om TILBYGG Gnr. 188, bnr. 726 i Lindås kommune

Viser til forrige nabovarsel i juli 2019 om å oppføre et tilbygg til eksisterende bustad på egen tomt i Oterdalen 58. Tilknyttet den søknaden var det ingen merknader fra 21 naboer (samtlige boenheter i Oterdalen Velforening), men søknaden fikk avslag på byggesak i kommunen med hovedvekt på det estetiske/visuelle.

Det søkes nå på nytt med nye tegninger. Forskjellen fra sist er at vi har redusert tilbygget med 11 m² i 2. etg. i BRA (bruksareal), og taket følger naturlig eksisterende. Videre vil tilbygget bli kledd med 1,5 m bred terrasse på deler av utsiden av tilbygget, for å harmonere med resten av fasaden og «dempe tilbygget» visuelt i terrenget.

Tilbygget vil i retning sør-øst grense mot fellesareal, og under selve bygging vil vi måtte berøre noe av dette. Etterpå skal det fylles inntil, og området skal opparbeides med tilsvarende kvalitet eller bedre - både mtp. estetikk og innsyn for naboer.

Tilbygget vil ikke medføre mer trafikk, og ikke hindre sikt for trafikanter kjørende inn i tunet. I retning sør-vest vil tilbygget oppføres 2,5 meter fra privat vei, og har således god klaring mtp. grensen som er satt til 1 meter for denne type veier. Veien inn til Oterdalen 58 har heller ingen gjennomgangstrafikk, og parkering skjer i felles garasjeanlegg eller utenfor eksisterende plasser ved bolig. I tillegg har vi en stor privat gjesteparkering for besøkende.

Alt av nybygg søkes etter dagens krav i TEK 17.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplanen for felt E Såta, planid. 1263-1605 1983 som har krav om samlet U = 0,25 (utnyttelsesgrad). Det vil på nytt bli søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Det nå omsøkte BRA er på totalt 54 m².

BYA = bebygd areal på tilbygg = 55 m² (inkl. terrasse). BRA = innvendig areal, nede + oppe = 54 m².

Isdalstø, 4/5-20

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Erlend Andås & Karina Høvik
Jon & Ella

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

- Tiltaket berører ikke trafikk.
- Må regne med 4060 m² med fellesareal (Alver 4632 - 188/637 188/639 188/735), når en skal beregne utnyttelsesgrad for de 21 enhetene i Oterdalen Velforening. Om en ikke gjør dette, er det ingen som er innenfor av eksisterende enheter i velforeningen. Kan ikke bare beregne tomtestørrelse pr. enhet når det er bygd på denne måten (ble opprinnelig omsøkt og bygd med utgangspunkt i BYA med U=8150 m² og BYA 2002 m², se vedlegg).
- Plass til å bygge. Selv etter gjennomført tilbygg vil eiendommen ha mer uteareal/hage enn majoriteten av boligene rundt.
- Selv etter gjennomført tilbygg vil eiendommen ha en utnyttelsesgrad i det nedre sjikt vs. flere av de nærmeste naboene rundt.
- Eiendommen har 3 egne parkeringsplasser (to utenfor huset og en i felles garasjeanlegg) + felles gjesteparkering, langt mer enn tiltakshaver bruker.
- Fra sentralt hold og lokalpolitisk er det ønske om en fortetting i Knarvik.
- Med argumentene over mener vi at hensyn i bestemmelsene for utnyttelsesgrad U = 0,25 ikke blir satt vesentlig til side i dette tilfellet med tilbygg på BRA 54m² over to etasjer.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Felt E Såta 1983

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
U-Grad	25%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	249,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	213,00 m ²
= Beregnet tomteareal	462,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	116,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	100,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	54,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	154,00 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning	33,00
-----------------------------	-------

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket. Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	55,00	100,00	0,00	100,00	1	0	1
Ny bebyggelse	55,00	51,00	3,00	54,00	0	0	0
Av dette åpne arealer	13,50	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	96,50	151,00	3,00	154,00	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til avløpssystem

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det planlegges IKKE en slik innretning

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Merknader fra ByggSøk

Kontroll av søknaden viser at følgende sider mangler obligatorisk informasjon:

Gjennomføringsplan - Ansvarsfordeling - Utførelse

Gjennomføringsplan - Ansvarsfordeling - Kontroll

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Dato 30/6-20

Signatur T. Andås

Gjentas med blokkbokstaver

TRYGVE ANDÅS

Tiltakshaver

Dato 25/6-20

Signatur Erland Andås

Gjentas med blokkbokstaver

ERLEND ANDÅS