



Alver Kommune

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 137/771
Saksnr

Dato: 26.01.2021

FØLGEBREV SØKNAD OM TILTAK GBNR 137/771 ALVERMARKA

Det søkes med dette om tiltak Enebolig over 2 plan u.etg+h.etg på gbnr 137/771. Alvermarka.

Eiendom:

Eiendommen er lokalisert i Alvermarka.

Denne var godkjent fradelt fra gbnr 137/481 ref godkjent vedtak 18.01.2013

Regulering:

Eiendommen er regulert via Ikenberget. Del av gnr 137 med plan id: 1263-200202.

Eiendommen er ikke med i opprinnelig detaljregulering, men delt av i etterkant. Bestemmelser blir derfor supplert med KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen. Dette gjelder unyttelsesgrad og uteoppholdsareal samt andre forhold som regplan ikke har fastsett.

Tilkomst:

Tilkomst er planlagt fra Fylkesvei 565 Alverflaten via Alvermarka og inn via omsøkt avkjørsel.

Det er søkt om avkjørsel 17.12.2020, denne er sendt til høring til Avdeling for samferdsel, veg og VA. Deres referanse: 20/19220-21/4682

Vann og Avløp:

Det planlegges tilkobling vann og avløp til kommunalt anlegg, dette er omsøkt og godkjent ref *godkjend røyrleggjarmelding- gbnr 137/771* datert 12.01.2021 med referanse 20/19292-21/2168

Utnyttelse:

Gjeldende Eiendom har størrelse på	1040,1m ²
Planlagt tiltak Enebolig	BYA 117m ² , BRA 176,8m ²
Parkering 2 plasser x 18m ² =	36 m ²

Utnyttelse % BYA = $BYA 117m^2 + 36m^2 \times 100\% / 1040,1m^2 = \underline{\underline{14,71\%}}$

Viser til KDP Knarvik – Alversund med Alverstraumen § 3.1.1 hvor utnyttelse ikke skal overstige 30% BYA.

Samme bestemmelse hvor samla bruksareal ikke skal overstige 400m²

Planlagt tiltak imøtekommer begge krav satt i KDP.

Uteopphold:

Planlagt hage i sør/vest (framside bolig) har et målt areal på ca 400m²

Område for planlagt uteopphold vil ligge på samme høyde og kunne utnyttes i sin helhet.

Planlagt uteopphold vil med det imøtekomme krav til MUA i KDP § 2.6.4

Estetikk:

Valg av bygging/bolig er gjort med utgangspunkt i eiendommens beskaffenhet samt utsiktsforhold til nabo i nord. Boligens møneretning går fra nord til sør som vil beholde mest mulig av utsikt fra nabo.

Eiendommen er smal på midten med nabo i vest og trafo kiosk i øst.

Med valgt bygningskropp er det mulig å få til en funksjonell bolig.

Omsøkt Bolig går over 2 plan, med u.etg og h.etg og vil imøtekomme bestemmelse i reguleringsplan §25.1 første avsnitt

Deler av u.etg etableres med grunnmur for tilbakefall og bæring av areal for tun/parkering samt sportsbod.

Terreng mot sør/øst vil ligge på ca samme nivå som gulv i u.etg.

Boligen etableres med liggende tre kledning på yttervegger og takpanner på saltak med 27°.

Det er planlagt åpen himling i stue mot sør, der da også planlagt skråvindu for å utnytte utsikt og solforhold maksimalt. Sportsbod mot nord etableres med flat tak for å bryte opp lengde på bygningskroppen.

Boligen vil framstå tradisjonell med noen moderne elementer som skråvindu og spile kledning.

Plassering og høyder:

Plassering av bolig i høyde og plan framkommer i situasjonsplan samt beskrivelse i tekst over.

- Avstand til nabo i øst imøtekommer krav til 8m mellom bygninger ref TEK 17 §11-6 (2).
- Avstand til trafokiosk i vest imøtekommer krav til avstand i KDP §2.6.2.
- Avstand til nabogrense mot trafokiosk på gbnr 137/769 er mindre en 4 meter (krav til avstand nabogrense gitt i pbl § 29-4)
Vedlagt søknad følger bekreftelse fra Eiendomsavdeling Alver kommune vedrørende nærmere plassering.
- Planlagt bolig har gesims høyde 6,1 og mønehøyde 7,8 fra laveste planert terreng. Fra gjennomsnittlig planert terreng vil høyder være gesims 4,6m og møne høyde 6,3m.

Nabovarsel:

Det er nabovarslet digitalt og sendt ut via altinn, kvittering vedlegges denne søknaden.

Det er kommet 2 merknader fra nabo i nord 137/481 og i vest 137/451
Merknader lyder som følger:

137/481

Jeg har intet å bemerke i forhold til plassering på bolig, men ville foretrekke at boligen ble senket ned til et nivå hvor mønehøyde var samme nivå som nabo Bjørn Mo (nabo mot øst). Som geolog vil jeg sterkt anbefale en støttemur mot min grense med tanke på løsmassene som ligger på kanten. Disse vil mest sannsynlig begynne å bevege seg nedover ved graveaktivitet og evt.sprenging.

137/451

ønsker om at huset senkes ca 1 meter.Grunnet solforhold. Vær oppmerksom på at det går en strømførende jord kabbel fra stolpe i nedre tomte område og en telefonledning fra stolpe til vårt hus.videre at det nye huset blir bygget i henhold til situasjonskart og at bygget ikke kommer lenger ned en det som vises på mottatt situasjonskart ,om mulig 1-2 meter bak på tomten om det er teknisk mulig og at dette ikke forringer utsikten til naboen.Ellers ingen andre merknader fra vår side

Våres svar på merknader til 137/481 blir som følgende:

viser til din merknad datert 11.01.2021.

Boligens plassering er i forhold til avstand til nabo bolig i øst, sammen med avstand til trafo kiosk i vest.

Det et bevist valg at vi har lagt møne retning fra nord til sør, dette for ikke blokkere utsikt fra dere.

Vi kan ikke senke bolig slik at møne blir samme høyde som nabo i øst. Dette pga fall på kloakkledninger samt store terreng inngrep. Høyde plassering har utgangspunkt i avkjørsrel og ideel stigning fram til parkering og inngangsparti. I etterkant av din merknad har vi hatt en runde på eiendommen og valgt å senke boligen med 1m.

Møne høyde på planlagt bygg vil da ligge på 47,4 m.o.h.

Basert på kartdata ligger deres hus med en planert høyde framside bolig på 46.mo.h + kjeller (ca 150cm) + brystningshøyde til vindu (ca 50cm) = underkant vindu +48 m.o.h

Med andre ord så vil ikke planlagt bolig forringe deres utsikt.

Utførte undersøkelser på eiendommen og utført prosjektering har ikke avdekket spesielle behov for sikring av løsmasser. Dersom det ved avgraving av løsmasser

viser seg at det likevel skulle være behov for sikring av løsmasser mot 137/481 vil dette bli utført før sprengningsarbeider blir igangsatt.

Våres svar på merknader til 137/481 blir som følgende:

Viser til deres merknad datert 15.01.2021

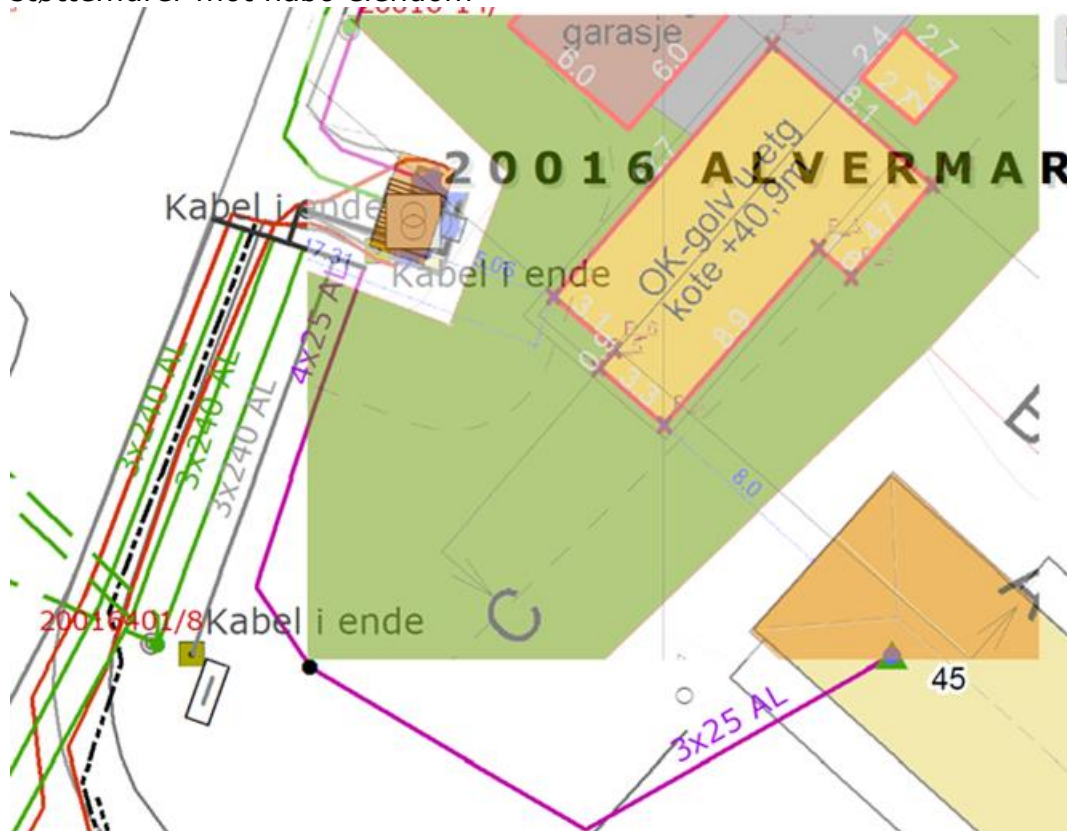
Vi imøtekommer deres ønske om senking av boligen 1meter. Ny høyde plassering blir planering sør framside bolig utenfor kjeller 39,5m.o.h
Topp møne 47,4 m.o.h

Vi er observant på jordkabel. Vi har mottatt kart fra Bkk. inntegnet jordkabel vil ligge i god avstand til planlagt bolig.

Under viser situasjonsplan lagt oppå kart fra Bkk, her er målt en avstand på ca 15m.

Vedrørende flytting av boligen 1-2 meter nord mot nabo.

Boligen er plassert så langt nord som vi mener er mulig, med ytterligere justering mot nor vil føre til større terreng inngrep samt en behov for større støttemurer mot nabo eiendom



Nabomerknader svar slutt.

Revidert situasjonsplan og snitt framkommer i situasjonsplan vedlagt denne søknaden. Opprinnelig situasjonsplan med snitt som nabovarslet vil ligge sammen med dokument for opplysninger gitt i nabovarsel vedlagt denne søknaden



Dispensasjon:

Tiltaket krever dispensasjon fra formål i reguleringsplan
Dette gjelder avkjørsel og tilkomst. Planlagt og omsøkt avkjørsel fører til kryssning av formålet Gang- / Sykkelveg i reguleringsplankartet.
Søknad om dispensasjon er opplyst i nabovarsel og framkommer i dokument for opplysninger gitt i nabovarsel vedlagt denne søknaden

Det søkes derfor om dispensasjon iht PBL § 19-1
Søknad om dispensasjon fra Formål Gang-/ Sykkelveg

Begrunnelse:

Planlagt avkjørsel krysser regulert og etablert gang og sykkelvei langs tomtegrense i vest. slik denne gang og sykkelveien er regulert og etablert omkranser den hele eiendommen i vest og sør. Det vil si at det finnes ikke alternativ uten å måtte gå over naboeiendommer.

Vi kan ikke se at formålet blir forringet da denne løsning med kryssning av fortau er vanlig i byggefelt og er tilfelle i resten av det aktuelle feltet

Kommentarer:

- Dokumenter vedlagt denne søknad er signert elektronisk.
Det foreligger rettigheter for signering for tiltakshaver
- Samsvarserklæringer lagres i våre systemer og følger ikke denne søknaden
- Vi ber om dialog pr telefon eller epost i denne saken

Vedlegg:

1. søknad om tiltak
2. boligspesifikasjoner
3. opplysninger gitt i nabovarsel
4. kvittering for nabovarsel
5. merknad for nabovarsel gbnr 137/481
6. merknad for nabovarsel gbnr 137/451
7. byggemeldingstegninger samlet
8. situasjonsplan samlet
9. erklæring avstand gbnr 137/769
10. gjennomføringsplan
11. erklæring ansvarsrett UAK Majo Eigedom
12. erklæring ansvarsrett PRO UTF Hjelmås vvs
13. erklæring ansvarsrett PRO Mestergruppen arkitekter
14. erklæring ansvarsrett UTF Romarheim Entreprenør
15. erklæring ansvarsrett PRO SH Oppmåling
16. erklæring ansvarsrett UTF Villanger & Sønner

Kopi:

Krom Holding AS

Alvervegen 25, 5911 Alversund

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen

rune.kristoffersen@villanger.no