

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.:  
21/677

Vår ref.:  
Adelin Hanstveit Hjellvik

Dato:  
12.04.2021

## **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 217, BNR. 4 I ALVER KOMMUNE**

Det søkes herved om tillatelse til tiltak i ett trinn ved gbnr. 217/4 i Alver kommune. Tiltakshaver er Eivin Høiland.

Tiltaket består av følgende:

- Riving av eksisterende våningshus, driftsbygning/løe og uthus
- Oppføring av ny enebolig og frittliggende garasje
- Etablering av ny veg over eiendommen
- Etablering av minireseanlegg
- Planering av terreng i forbindelse med oppføring av enebolig, garasje og etablering av veg

Eksisterende våningshus, driftsbygning/løe og uthus på eiendommen skal rives. Total BYA på bygninger som skal rives er ca. 205m<sup>2</sup>. Arealene er hentet fra tidligere takst rapport. Alle tre bygningene som skal rives er Sefrak-registrerte. I registeret til Riksantikvaren er våningshus og løe registrert oppført i fjerde kvartal av 1800-tallet, og redskapsbod oppført i andre kvartal av 1900-tallet. Det skal derfor ikke være nødvendig å innhente uttalelse fra fylkeskommunen i forkant av igangsetting.

### **1. Planstatus:**

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for Lindås kommune (KPA) 2019-2031 er gjeldende. Den aktuelle delen av eiendommen har formålet bolig.

### **2. Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

### **3. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet i Norkart to ganger da søknaden i etterkant har blitt oppdatert til å også omhandle ny garasje. Det foreligger ingen merknader i saken. Se vedlegg C-1-4 for opplysninger gitt i nabovarsler og kvitteringslister for begge nabovarsel. Panthaver er varslet per e-post, og det er gitt samtykke til riving av eksisterende våningshus og driftsbygning/låve på eiendommen, se vedlegg C-5.

#### **4. Dispensasjon:**

Tiltakshaver ønsker å anlegge ny tilkomst til eiendommen som vist i situasjonsplan, vedlegg D-1. Arealet vegen er planlagt plassert på er avsatt til LNF-formål i KPA. Det er søkt om dispensasjon fra formålet i KPA i forkant av søknad om tillatelse til tiltak. Dispensasjonen er innvilget av kommunen, se vedtak om dispensasjon i vedlegg B-1.

#### **5. Vann og avløp:**

Eiendommen er i dag tilknyttet felles privat vannverk og privat septiktank, men dette har ikke vært i bruk på lang tid. Takstrappert i forbindelse med kjøp av eiendommen oppgir at septiktanken ikke er i bruk og at den bør oppgraderes. Det skal derfor installeres minirensanlegg. Det er gitt utslippstillatelse for minirensanlegg, se vedlegg Q-4. Ledninger vil gå over naboeiendom gbnr. 217/77 og det er tinglyst rettighet i fast eiendom datert 02.19.2020, se vedlegg Q-6.

Det blir etablert borehull for vannforsyning.

#### **6. Avkjørsel, vei og parkering:**

Tiltakshaver ønsker å anlegge ny veg med adkomst via privat veg nord på eiendommen som vist i situasjonsplan, se vedlegg D-1. Tiltakshaver har tinglyst rettighet for tilkobling til eksisterende privat veg. Denne er tinglyst i grunnboken for eiendommen 22.12.1997 – 1997/9057-1/51. Se vedlegg Q-7 for utskrift av tinglyst rettighet.

Det er gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg, se vedlegg Q-3.

KPA § 2.6.5 oppgir krav til to parkeringsplasser per boenhet for eneboliger. Omsøkt tiltak får to parkeringsplasser i ny garasje og en er således innenfor kravene.

#### **7. Ansvarsretter:**

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og PRO – arkitektur avgrenset til tegninger til byggesøknad. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder. Se vedlegg G-1-10 for gjennomføringsplan og resterende ansvarsretter.

#### **8. Utnyttingsgrad:**

Eksisterende våningshus, driftsbygning/løe og uthus på eiendommen skal rives. Total BYA på bygninger som skal rives er ca. 205m<sup>2</sup>. Arealene er hentet fra tidligere utarbeidet takstrappert.

KPA § 3.1.1 oppgir for boligformål at BYA ikke skal overstige 30% og BRA ikke skal overstige 400m<sup>2</sup>.

Areal av aktuell teig som har formål bolig er oppgitt av kommunen til å være 2232m<sup>2</sup>.

Alle eksisterende bygninger på eiendommen skal rives. Ny BYA for omsøkt tiltak er 303,5m<sup>2</sup> inkl. ny enebolig og frittliggende garasje og %-BYA = 13,6%.

Totalt bruksareal for ny enebolig og garasje er 285m<sup>2</sup> BRA inkludert takoverbygg, se ellers vedlegg A-1.

Tiltaket er således innenfor kravene til utnytting jf. KPA § 3.1.1.

## 9. Uteoppholdsareal:

Etter KPA § 2.6.4 b) er det krav til 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet i områder for ene- og tomannsboliger. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med et uteoppholdsareal på 389m<sup>2</sup>. Tiltaket er således innenfor kravet. Se ellers vedlegg D-1.

## 10. Plassering:

Ny enebolig blir plassert nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense mot nabo ved gbnr. 217/2. Det er gitt avstandserklæring fra hjemmelshaver for eiendommen for plassering av ny bolig inntil 3,5m fra felles grense, se vedlegg Q-1.

## 11. Skredfare

Deler av eiendommen, der ny veg er omsøkt, er lokalisert innenfor faresone H310: Ras- og skredfare. I vedtak om dispensasjon fra arealformålet LNF for etablering av ny veg, er det stilt som vilkår at det må være gjennomført en geologisk vurdering av ras, og at dersom risiko/fare blir avdekket skal tilstrekkelig sikkerhetstiltak mot ras være gjennomført eller dokumentert før det blir gitt tillatelse til tiltak.

Tiltakshaver har innhentet geologisk vurdering av ras knyttet til etablering av veg. Denne er utført av Geolog AS v/Øivind Eikefet. Rapporten konkluderer med at topografi og vegetasjon vil hindre dannelse av snøskred. Mangel på løst materiale og hyllelignende parti i skråningen nord for tomten eliminerer fare for steinsprang ned mot den planlagte vegen. Eiendommen settes i sikkerhetsklasse S2, og største nominelle årlige sannsynlighet for skred er mindre enn 1/1000. Se vedlegg Q-2 for rapport.

## 12. Riving og nedbrenning

Rivingsarbeidene skal foregå ved nedbrenning i regi av Nordhordland brann og redning. Forut for nedbrenning vil ansvarlig for tømmerarbeid fjerne det som finnes av farlig avfall innvendig i byggene, ihht. miljøsaneringsrapport, se vedlegg Q-5. Utvendig kledning som er behandlet med maling som inneholder tungmetaller, og registrert som farlig avfall, blir ikke fjernet i forkant av nedbrenning. Aske etter nedbrenning vil derfor bli prøvetatt og levert til godkjent mottak, som beskrevet i miljøsaneringsrapporten. Etter samtale med kommunen fremgår det at kommunen stiller seg positiv til nedbrenning uten å fjerne utvendig kledning, selv om den inneholder farlig avfall, på grunn av at brannvesenet har behov for øvingsobjekter

Ta kontakt på telefon eller e-post ved spørsmål vedrørende saken.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Adelin Hanstveit Hjellvik**  
**Ingeniør Bygg**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 41038820

Fax: +47 56191130

Epost: [adelin@arkoconsult.no](mailto:adelin@arkoconsult.no)



**arkoconsult**  
Arkconsult AS