

Alver kommune
Byggesaksavdelingen

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

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
06.05.2021

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE VED GNR. 134, BNR. 478 I ALVER KOMMUNE

Det søkes herved om rammetillatelse til tiltak ved gbnr. 134/478 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & eiendom AS.

Tiltaket består i oppføring av to nye tomannsboliger i felt BK01, som vist i gjeldende reguleringsplan.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert. Gjeldende plan er reguleringsplan for Hilland vest, planid. 1263200821. Eiendommen er avsatt til «bustader, konsentrert småhus». Tiltaket er således i tråd med plan.

2. Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i elektronisk via Altinn. Det kom inn til sammen 3 merknader, men den ene ble frafalt etter dialog der en kom opp med en endret løsning på tiltaket, der utvendige boder ble flyttet og delt opp slik at nabo nå får bedre utsiktsforhold mot sjøen. De er i tillegg senket 40 cm. og fått en takvinkel på 3 grader med senkede yttervegger. Merknaden ble derfor trukket. En står derfor igjen med merknader fra gbnr. 134/506 og 134/447.

Merknad – gbnr. 134/506:

Vi har merknader til ulempene vi vil få ved byggeplanene på bruksnr. 478. I sommer bygget vi et rekkverk, der høyden på rekkverket gjorde at vi kunne nyte den lille havutsikten vi har. Vi forstår det slik at parkeringsplassen løftes opp til kote 19,65 fra opprinnelig terreng kote 18. Denne forhøyelsen vil gi oss mer innsyn og vi mister havutsikt og annen sikt, med biler på parkeringsplassen. Det som likevel blir mest negativt for vår bolig er det frittstående bygget som kommer på toppen av det forhøyde terrenget. Høyden på bodbygget vil bli nesten samme kote som vårt hustak, ca. kote 23, og tar 10 meter utsikt som vi ikke hadde forventet å miste i henhold til dagens reguleringsplan 1263-2008-21. Dette er betydelig negativt for vår bolig. Vi ender opp med å

få parkeringsplassen opp i vår høyde, og på toppen ønsker dere et ekstra bygg 3, som med forhøyet terreng rekker opp til kote 23.

Vi regner med at det ikke kan legges til et tredje bygg uten søknad om disposisjon, på samme måte som bygg 1. Det frittstående bygget er uten tvil til skade for naboene, hele vår beste vinkel av huset blir nå tettet igjen av bygg. Boden står på et av de beste utsiktspunktene. For oss er det selvfølgelig ugunstig med større bygg 1. Det frittstående bygget er likevel et større problem. Ellers ser vi frem til fine leiligheter med en bodløsning som ikke tetter igjen 10 meter av Radøys vakre sørspiss.

Mvh Lena og Jonas Buene

Våre kommentarer til nabomerknadene:

Måten parkeringsplassen er planert på er med tanke på at det skal være universell tilkomst i andre planet for byggene, i tråd med kravet i reguleringsplanens § 2.5.2 som angir at minst 50% av boligene i BK01 skal ha universell utforming. Dersom en skulle senke parkeringsplassen vil en komme i konflikt med disse hensyn. Det ville også være praktisk vanskelig med tanke på de store terrenginngrep det ville medføre fordi en samtidig måtte ha senket byggene tilsvarende. Vi velger derfor å stå fast ved prosjektert planering slik at en får en optimal terrengtilpasning for byggene.

Det bemerkes at uansett kotehøyde på parkeringsplassen vil bygg nr. 2 i stor grad ligge mellom naboeiendommen og parkeringsplassen slik at parkeringsplassen i seg selv ikke hindrer vesentlig sikt for gbnr. 134/506. Dette fordi koten på mønet er vesentlig høyere enn koten på parkeringsplassen, med respektive mønehøyder på bygg 1 og 2 på +23,6 og +26,6. Begge høydene er innenfor maks mønehøyde i plan. Her er det slik at de endringer som skjer er en realisering av godkjent reguleringsplan.

Når det gjelder bodbyggene, er disse splittet i to separate bygg, nettopp for å minimere fjernvirkningene av dem. Dette er bl.a. gjort i dialog med nabo ved gbnr. 134/505. Dette medførte at merknaden ble trukket. Vi ser at bodbyggene vil ta noe av eksisterende siktforhold, men vi mener dette er noe en må forvente i og med at tomten er planlagt utbygget. Det må også her minnes om at byggene er i tråd med kotebegrensningen i plan. Byggeforventningen og det faktum at en i all hovedsak kun realiserer en godkjent reguleringsplan må derfor tillegges avgjørende vekt her.

Merknad – gbnr. 134/447:

Merknadene her går i all hovedsak på at de planlagte byggene er for store og høye. For nabovarslet i sin helhet, se vedlegg til elektronisk søknad.

Våre kommentarer til nabomerknadene:

Byggenes høyde er i tråd med kotebegrensning i plan. I den grad nabo ved gbnr. 134/447 mister sikt som følge av oppføring av byggene er dette noe som må påregnes og som er en del av byggeforventningen. Begge bygg blir liggende på OK gulv. Vi kan ikke se at byggene vil

avskjære sikt utover det som evt. vil være en forutsetning for realisering av reguleringsplanen. Vi mener derfor at merknadene ikke kan tas til følge. Vi minner også her om at utbygger allerede har senket boligene merkbart for å sikre best mulig terrengtilpasning og universell tilkomst for halvparten av beboerne i tråd med krav i reguleringsplan.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon. Det søkes om dispensasjon fra plassering for byggegrense, da bygg 1 kommer utenfor denne, i tillegg til frittstående bodbygg. Det søkes også om dispensasjon fra planeringshøyde parkeringsplass, samt oppføring av to frittstående bodbygg som ikke er vist i reguleringsplan. Dispensasjonssøknad er vedlagt, se vedlegg B-1.

5. Vann og avløp:

Eiendommen vil bli tilknyttet det offentlige vann og avløpsnett. Søknad om nytt utslipp vil bli innsendt sammen med søknad om igangsetting da ansvarlig foretak for rørleggerarbeid enda ikke er valgt.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket får adkomst og parkering i tråd med reguleringsplan. Dette er vist på vedlagte situasjonsplan, vedlegg D-1. Det skal i flg. reguleringsplanens § 3.1.6 settes av to parkeringsplasser per boenhet. Det vises til totalt 8 plasser i situasjonsplan, se vedlegg D-1. Vi er således innenfor kravet.

7. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker, samt PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult AS har sentral godkjenning innenfor begge ansvarsområder.

8. Utnyttelsesgrad:

Utnyttingsgraden er i flg. reguleringsplanens § 3.1.2 %BYA= 40%. Bygningsmassen på tomten utgjør til sammen 360,8 m². Tomten eks. parkeringsareal er 1111 m². Dette gir en utnyttingsgrad på $360/1111 \cdot 100 = 32,4\%$ BYA. Medregnet parkering og brutto tomteareal blir utnyttingsgraden $504,8 \text{ m}^2 / 1434,9 \cdot 100 = 35,18\%$ BYA. Vi er innenfor kravet i begge tilfeller.

9. Uteoppholdsareal:

Det er krav til 50 m² uteoppholdareal per boenhet. Det gir et krav i denne saken på 200 m². I situasjonsplanen vises et utomhusareal på 388,2 m². Vi er således innenfor kravet.

10. Rekkefølgekrav i plan:

Reguleringsplanen har flere rekkefølgekrav, jfr. § 2.3. Noen av disse slår inn ved søknad om tiltak, andre ved søknad om bruksløyve. I denne saken er det særlig aktuelt med vurdering av rekkefølgekravene som slår inn ved søknad om tiltak, da det i første omgang kun søkes ramme.

Når det gjelder krav til utbyggingsavtale etter § 2.3.1, er dette i flg. tiltakshaver/utbygger allerede avklart med kommunen. Dette er således ikke til hinder for rammesøknaden.

VA- rammeplan etter § 2.3.2 er under utarbeidelse og det må legges til grunn at den er godkjent eller avventer godkjenning som følger av søknad fra Alversund utvikling AS som er ansvarlig for utbygging i BK02. Se bl.a. sak 20/6243. Det samme gjelder arbeider med vei, fortau og gatebelysning.

Øvrige rekkefølgekrav skal være ferdigstilt innen det søkes bruksløyve. De blir derfor ikke redegjort for nærmere nå, men en kommer tilbake til disse i forbindelse med søknad om igangsetting.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen

Inge A. Johannessen
Jurist | Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles +47 56390003
Epost: inge@arkoconsult.no

