

Alver kommune  
Byggesaksavdelingen

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
15.03.2022

## **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 327, BNR. 201 I ALVER KOMMUNE**

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 327/201 i Alver kommune. Tiltakshaver er Bolig & eiendom AS.

Tiltaket gjelder oppføring av ny tomannsbolig, slik det fremkommer av vedlagte bygningstegninger og situasjonsplan.

### **1. Planstatus:**

Tomannsboligen bygges på tomt nr. 58 innen reguleringsplan for Moldekleiv (1980). Tomten er avsatt til boligformål.

### **2. Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forbindelse med denne søknaden.

### **3. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet to ganger i altinn. Grunnen til dette er at en ved første varsling ikke hadde med dispensasjonssøknad. Det er innkommet totalt to merknader. En fra nabo ved gbnr. 327/176 samt en fra nabo ved gbnr. 327/50. Førstnevnte uttrykker bekymring knyttet til grense mellom de to eiendommene. Det synes noe uklart hva dette egentlig gjelder, men etter vårt skjønn får det ingen betydning for saken. Vi velger derfor å ikke kommentere denne merknaden ytterligere.

Følgende merknad fra gbnr. 327/176 (gjengitt i sin helhet):

*Da vi tidligere uttalte oss til Arvid Rikstad visste vi ikke at det var snakk om dispensasjonssøknader. Vi vil derfor nå gi uttrykk for følgende bemerkninger.*

*- Til pkt 3.1 Boligtype*

*Vi er tilknyttet kommunal vanntilførsel, bog kloaknett ved hjelp av kloakkpumpe på egen eiendom. Vi vil derfor stille spørsmål om to boenheter vil gå ut over kapasiteten vi trenger for at dette fungerer tilfredsstillende for oss.*

*Til pkt 3.2 Etasjeantall*

*Vi ser at planlagt bolig med to etasjer vil komme vesentlig høyere enn vår tomt og gi større innsyn. Dessuten er det fra vår side det blir mest sollys, og naturlig å oppholde seg.*

*- Til pkt 3.3 Uteoppholdsareal*

*Dersom det dispenseres fra krav om uteareal pr boenhet, tror vi det vil kunne føre til at det blir*

*mindre attraktivt å bli boende over lengre tid og det blir mindre stabilitet i nabolaget.*

Våre kommentarer til merknadene fra gbnr. 327/176:

Det vises til at bakgrunnen for at det kommer merknader nå er at det søkes om dispensasjon. Vi presiserer at dispensasjonssøknaden ikke fører til endringer i prosjektet i forhold til tidligere varsel. Boligtype, størrelse, mm. er uendret.

Ad pkt. 3.1: Det er søkt om tilknytning til kommunalt VA- anlegg for to boenheter. Dette er godkjent, og kommunen har vurdert at kapasiteten er god nok for to boenheter. Dette vil således ikke få noen negativ virkning for nabo.

Ad pkt. 3.2: Boligen får to boenheter, men vil ikke avvike noe særlig fra bebyggelsen i nabolaget ellers. Nabo ved gbnr. 327/176 bor selv i del av en tomannsbolig på tomt definert som eneboligtomt (nr. 63). Det samme gjelder også tomt nr. 59 (Heiane 47 A+B), nr. 57 (Heiane 45 A+B), nr. 53 (Heiane 41 A+B). Vi mener det er naturlig at også tomt nr. 58 tillates bebygd med tomannsbolig. Ut fra det vi kan se av terrengprofilene vil omsøkte tomt ligge lavere enn nabotomter i sør og øst. Vi kan derfor ikke se at bygget skulle gi vesentlig ulempe for nabo i form av mindre lys og sol. Uteplass og balkonger kommer i nordenden av tomten og vil derfor ikke føre til innsyn.

Ad pkt. 3.3: Vi kan ikke se at en dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal skulle føre til en destabilisering av nabolaget. Det vises også her til at det er flere tomannsboliger i området som er bygget på tomter avsatt til enebolig. Disse er ikke større enn omsøkte tomt. Dette tilsier at en har godkjent tilsvarende forhold i tidligere saker, med eller uten dispensasjon. Området er på mange måter «omregulert» gjennom faktisk utbygging over lengre tid. Tiltaket representerer i så måte ingen endring.

Etter dette mener vi at nabomerknadene ikke kan tillegges avgjørende betydning for utfallet i saken.

**4. Dispensasjon:**

Det søkes om dispensasjon for antall etasjer, uteoppholdsareal og subsidiær dispensasjon for boligtype/antall enheter. Se vedlegg B-1 i ebyggesøk.

**5. Vann og avløp:**

Eiendommen blir tilknyttet offentlig vann og avløp. Rørleggermelding for tilkobling av to boenheter er godkjent av kommunen. Godkjenningen er vedlagt i ebyggesøk.

#### **6. Utnyttelsesgrad:**

Det følger av reguleringsplanen § 2 at maks grad av utnytting er 30% BYA. Tiltaket i denne saken utgjør 164,6 m<sup>2</sup>. I tillegg er det avsatt fire parkeringsplasser på terreng som utgjør til sammen 72 m<sup>2</sup>. Tomten er 807,6 m<sup>2</sup>. Dette gir således en samlet utnyttingsgrad på 29,3% BYA. Vi er altså innenfor kravet.

#### **7. Uteoppholdsareal:**

Det følger av KPA § 1.6.13 at det er krav om 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. I denne saken kan vi viser til et areal på 207,6 m<sup>2</sup> inkl. terrasser. Det søkes derfor om dispensasjon, jfr. vedlegg B-1.

#### **8. Ansvarsforhold:**

Arkoconsult erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og PRO arkitektonisk utførelse og brukbarhet, avgrenset til søknadstegninger i forbindelse med denne saken. Vi har sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet. For øvrige ansvarsområder, se elektronisk gjennomføringsplan i ebyggesøk.

#### **9. Parkering:**

Reguleringsplanens § 7 angir krav om plass til garasje og minst en hel terrengparkeringsplass i tillegg. I denne saken er det vist fire parkeringsplasser på terreng. Vi vurderer at kravet til garasje ikke gjelder for tomannsbolig. Dersom kommunen mener det er krav til garasje, kan en evt. legge det inn som vilkår i tillatelsen.

#### **10: Adkomst:**

Tiltaket har direkte adkomst via kommunal vei. Vi vurderer det slik at det ikke er nødvendig med søknad om økt bruk av avkjørsel, da det ikke er satt konkrete grenser for antall boenheter på eiendommen. Dersom kommunen er uenig i dette, er denne redegjørelsen/søknaden å anse også som en søknad om økt bruk av avkjørsel til tomten. Det er da byggesak som skal behandle også dette spørsmålet ettersom det er i regulert område.

#### **11. Andre forhold:**

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

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 97019880  
Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)

 arkoconsult  
Arkoconsult AS