

Alver kommune  
Kvernhusaugane 10  
5914 Isdalstø  
post@alver.kommune.no

**Deres ref.:**

**Vår ref.:** Julian Kobus

**Dato:** 09.05.22

**GNR. 428 BNR. 75, Fløholmen 40, 5937 Bøvågen,  
FØLGEBREV TIL SØKNAD OM TILTAK**

#### **ORIENTERING**

Det søkes herved om rammetillatelse for oppføring av en enebolig og utebod.

Det søkes også om riving av eksisterende bolig.

På eiendommen ligger en eldre bolig og utebod. Boligen er i dårlig stand og holder ikke dagens standard. Det har vært vurdert å rehabilitere boligen, men dette vil kreve mange ressurser hvor sluttresultatet ikke vil være tilfredsstillende. Det er ikke mulig å rehabilitere så gamle bygg til å tilfredsstille dagens standard.

#### **REGULERINGSMESSIGE FORHOLD/§Planens formål**

Det legges til grunn Radøy Kommuneplan 2011-2023

Formål: Boligbebyggelse nåværende

Bebyggelsen er i tråd med formålet.

Det foreligger en del formelle krav i Radøy Kommuneplan 2011-2023.

Disse er omtalt under. Så er det PBL som er gjeldende.

#### **Byggegrenser**

Avstand til nabogrense er innenfor regelverket.

Byggets plassering er innenfor byggegrense.

## Byggehøyder

Byggehøyder ligger innenfor tillate grenser.  
Gesimshøyde er 5,4m og mønehøyde er 7,0 m.  
Tak vinkel er 22 grader.  
Bygget har to etasjer.

## Parkering

Det blir etablert 2stk. parkeringsplasser på tomten.

## Tomteutnyttelse/arealer

Tillatt tomteutnyttelse ifølge kommuneplan er 25% BYA  
Tomteutnyttelsen ligger godt innenfor tillate grensen – 16%

TOMT STØRRELSE: 987m<sup>2</sup>

BYA ENEBOLIG : 106,1m<sup>2</sup>

BYA UTEBOD:10,7m<sup>2</sup>

BYA EKSISTERENDE UTEBOD 4,2m<sup>2</sup>

BYA P.PLASS:36m<sup>2</sup>

BYA TOTAL : 157,0m<sup>2</sup>

BRA ENEBOLIG :174,0m<sup>2</sup>

BRA UTEBOD:9,1m<sup>2</sup>

BRA EKSISTERENDE UTEBOD 3,5m<sup>2</sup>

BRA P.PLASS:36m<sup>2</sup>

BRA TOTAL: 222,6m<sup>2</sup>

BTA ENEBOLIG 203,0 m<sup>2</sup>

BTA UTEBOD 10,7 m<sup>2</sup>

BTA EKSISTERENDE UTEBOD 4,2 m<sup>2</sup>

TILLATT TU=25%BYA

TU= 16%

MUA 240m<sup>2</sup> med bredde på minst 10m

MUA 260 med minst bredde på 4,7m

MUA total 500m<sup>2</sup>

## Minste uteoppholdsareal til lek

Minste uteoppholdsareal er innenfor gjeldende kommuneplan og oppfyller kravene til MUA spesifisert i Radøy kommuneplanens Radøy Kommuneplan 2011-2023 2.9 Krav til uteoppholdsareal (MUA) og leikeplass (pbl. § 11-9 nr 5)

Ingen steder er MUA brattere enn 1:3 og smalere enn 10m. MUA er tilnærmet flat og har gode solforhold. Støynivå overstiger ikke 55 dB.

MUA på prosjektet med min. bredde større enn 10m er 240m<sup>2</sup> med bredde på minst 4,7m 260m<sup>2</sup>. Til sammen er det 500m<sup>2</sup> med MUA.

## Energi.

Huset bygges med alle nødvendige energiltak.

1. U-verdi yttervegg [W/(m<sup>2</sup> K)] ≤ 0,18
2. U-verdi tak [W/(m<sup>2</sup> K)] ≤ 0,13
3. U-verdi gulv [W/(m<sup>2</sup> K)] ≤ 0,10
4. U-verdi vinduer og dører [W/(m<sup>2</sup> K)] ≤ 0,80

Boligen oppføres med skorstein

## Radon.

Både radonmembran og radonbrønn skal brukes.

## Universell tilgjengelighet, planløsning.

Første etasje av huset er universell tilgjengelig. Det er trinnfri adkomst til boligen. Bodareal, dagslys, utsyn, romhøyde er innenfor gjeldende regelverket.

## Terrengtilpasning

Huset bygges på samme sted som eksisterende hus som skal rives- det betyr ingen tilpasning- kun nødvendig rensning.

Det er ikke eksisterende trær på tomten. Stor del av tomten er planlagt å være opparbeidet med plen og beplantet.

## Arkitektoniske kvaliteter:

Bygget vil være to etasjer høyt med saltak.

Takvinkel er kun 22 grader for å minimalisere høyde på bygget. Bygget har et stramt og moderne uttrykk. Enkle detaljeringene gir et moderne og minimalistisk preg til den tradisjonelle bygningskroppen. Med skarpe og rene linjer er denne boligen helhetlig og tydelig i sin form og uttrykk. Bygget har elementer av det tradisjonelle og gjenkjennelige, men er samtidig moderne og original.

Trekledning i forbindelse med store vinduer skaper moderne komposisjon. Fargevalg er nøytral, og materialbruk holder dagens høye standard og er miljøvennlige. Dette moderne saltakshus er tidsmessig korrekt og harmoniserer godt med nabobygninger. Slik som det er prosjektert blir boligen et friskt pust i etablert boligområde. Planløsning er meget effektiv, med (det er) få arealer som er brukt til kommunikasjon. Inngangen er tydelig markert. Inngangspartiet er overbygget med tak for å gi ly for vær og vind.

### **Avkjørsel**

Det skal brukes eksisterende avkjørsel.

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med PBL og SAK-10. Det er mottatt en kommentar før fristens utløp fra JAN ROGER IVERSEN på vegne av BRESVIKA BYGGEFELT AS. Merknad til nabovarslet vises i kursiv, med vår respons til kommentarer påfølgende under.

*Vi viser til nabovarsel om riving av eksisterende hus og bygging av nytt hus. Vi er ikke imot riving og bygging av nytt hus, Eiendommen har ingen tinglyste rettigheter til vei vann og avløp. Det foreligger en dom på eiendommen. Dommen har ikke gitt eiendommen rettigheter til bruk av vår private vei vann og avløp. Vi tillater ingen bygging før rettighetene til bruk av vår vei vann og avløp foreligger og er tinglyst på eiendommen i samsvar med PBL §27-3, SAK10 § 5-4j og prinsipiell avklaring fra sivilombudsmannen. Vi ber vi om at eksisternde MH og gesims ikke overskrides i nytt bygg. Vi mener at nytt bygg ikke er estetisk tilpasset terreng og omliggende bebyggelse. Dersom den som har sendt deg nabovarslet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.*

BRESVIKA BYGGEFELT AS refererer til en dom (sendes som vedlegg). Slik som det fremgår av dommen så tidligere eier av gnr.428 bnr.75 - Linda Merethe Nilsen, som ble saksøkt (sammen med tre andre eiere av eiendommer som ligger i feltet) av Tore Kvalheim (som representerte da samme part som nå BRESVIKA BYGGEFELT AS ved JAN ROGER IVERSEN) vant på alle punkter når det gjelder rettigheter til tilknytting og bruk av vei, vann og avløpsnett etablert av Tore Kvalheim – nå BRESVIKA BYGGEFELT AS. Dommen slår fast at eiendommen gnr.428 bnr.75 har alle nødvendige rettigheter til bruk av vei, vann og avløpsnett. Vi har i tillegg avklart dette sammen med teknisk avdeling i Alver kommune – kopi av avklaring sendes som vedlegg.

Når det gjelder gesims høyde så gesimshøyden ligger innenfor tillatt grense.

Når det gjelder «*Vi mener at nytt bygg ikke er estetisk tilpasset terreng og omliggende bebyggelse*»

Den delen av naboklagen ikke medfører riktighet. Prosjektert hus er plassert på tilnærmet samme kote høyden som eksisterende hus, nesten uten behov for terrengtilpasninger.

Boligen er også godt tilpasset nabobygninger - både tak form, volum og generell størrelse ligner på eksisterende bygg. Ved utsending av nabovarsel var responsen fra flere naboer positiv. Det er verdt å bemerke at de naboene som var positive faktisk bor på stedet i motsetning til JAN ROGER IVERSEN. Det ønskes husets plassering, størrelse, høyde og takvinkel, følger bestemmelsene for gjeldende kommuneplan. Husets gode arkitektoniske kvaliteter vil være et positivt bidrag til nabolaget.

Vi ber om at naboklager/kommentarer ikke tas til følge.

Vennligst gi tilbakemelding via mobilnummer eller pr. E-post, dersom det skulle være noen spørsmål eller behov for ytterligere dokumentasjon.

Mvh.  
Julian Kobus  
Sivilarkitekt



Tlf: 46265077  
E-post: [post@jk-ark.no](mailto:post@jk-ark.no)