

07.06.2022

TILLEGGSOPPLYSNINGER TIL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Eiendom: Gnr. 322/ Bnr. 18 m.fl.
Adresse: Sveåsen felt B1 i reguleringsplan

Tiltakshaver: Sveåsen AS

Ansvarlig søker: En til En Arkitekter AS

Vaskerelven 8

5014 Bergen

Viser til mottatt brev og e-post med anmodning om tilleggsopplysninger i saker:

1. Brev datert 26.04.2022, sak: 22/1572, enebolig tomt B1b-05
2. E-post datert 27.04.2022, sak: 22/1576 (B1a-07), 22/1573(B1a-06), 22/1568(B1b-06), 22/1569(B1a-05), 22/1572 (B1b-05)
3. E-post datert 07.04.2022 tomt B1a-03, B1b-04 og 05 (uteoppholdsareal) svart ut 27. 04.2022.

Det er totalt omsøkt 13 eneboliger innenfor feltet samt en felles lekeplass. Vi har mottatt tilbakemeldinger på noen av sakene. Vi ser at noen av tilbakemeldingene vil gjelde flere saker, og sender derfor inn dokumentasjon der vi har sett som aktuelt.

Frist for innsending av dokumentasjon etterspurt i brevet var 20.05.2022. Kommunen har imidlertid stoppet saksbehandling i påvente av vedtak om reguleringsendring. Man har derfor sett bort fra denne fristen.

EN ^{TIL} EN
AR K I T
E K T E R

ADRESSE

Vaskerelven 8,
5014 Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81
(+47) 910 00 987

E-POST

ole@entilen-arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

Vi trenger meir dokumentasjon i saka

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Mur og bod, som er vist på situasjonskart, krev samtykke frå grunneigare av tomt 04 og 06 evt. kan det søkjast dispensasjon frå avstandskrav §29-4.
2. Det skal sendast målsatte teikningar på mur som viser både dimensjonar og materialvalg.
3. Det er ikkje vedlagt situasjonsplan i målestokk 1:500 i samsvar med plankrav pkt.1.1.1 for felt B1.
4. Avstand til tomtgrense, byggjegrænse må visast på situasjonsplan 1:500. Det er utydeleg avstand på innsendt situasjonskart datert 22.11.21.
5. Tiltaket er plassert i konflikt med dagens eiendomsgrenser. Søknad om deling med nye eigedomsgrenser må sendast inn.

Vi minner på at det er krav i pkt.1.3.1 om utbygningsavtale -teknisk plan for teknisk anlegg for området som tar stode til gatelys, trafikktryggleikstiltak etc. med utbygningstakt og ferdigstillelse før igangsetting kan gis.

Vårt svar:

- 1.1. Samtykke mur ettersendes. Bod/eiendomsgrense er justert slik at samtykker ikke lenger er nødvendig, jf. situasjonsplan og utomhusplan datert 07.06.2022.
- 1.2. Målsatte tegninger for mur (tegning E12) sendes inn på saken.
- 1.3. Situasjonsplan skala 1:500 (datert 07.06.2022) sendes inn. Det vises til innsendt utomhusplan skala 1:500 datert 07.06.2022, send inn i forbindelse med endring tomter. Situasjonsplan og utomhusplan oppfyller sammen kravene i reguleringsplanens punkt 1.1.1. Reguleringsplanen stiller krav til situasjonsplan i skala 1:500, med krav til hva situasjonsplanen skal vise. Kravene er på nivå med det som normalt vises i en utomhusplan, mer detaljert enn det som normalt vises på en situasjonsplan. Vi har derfor opprinnelig levert utomhusplan i tråd med bestemmelsen. Situasjonsplan ble levert i skala 1:1000, da det var denne skala vi fikk på situasjonskart levert fra kommunen/infoland. Vi ser det som hensiktsmessig fortsatt å ha 2 tegninger som sammen oppfyller bestemmelsen, der utomhusplanen viser detaljene. Ellers ville informasjonen som normalt fremgår av situasjonsplan blitt utydelig. Dette for å belyse saken best mulig.
- 1.4. Avstander er tydeliggjort i situasjonsplan.
- 1.5. Det orienteres om at søknad om sammenslåing av tomter er sendt inn 20.04.2022, sak 22/3278. Søknad om deling er nabovarslet og sendes inn innen kort tid.
- 1.6. Utbygger var i kontakt med Alver kommune v/Berit Eskeland like i etterkant av forhåndskonferansen i januar 2021. Det ble da orientert om at utbyggingsavtale ikke var nødvendig. Oppsummering telefonsamtale med Berit Eskeland 28.01.22:

Hei Christian !

Eg har hatt telefonisk kontakt med Berit Eskeland.

Hun meddelte følgende.

1. Det er ikke behov for utbyggingsavtale.
2. I tilfelle vi skal bygge anlegg (vei, vann, avløp) som skal overtas av det offentlige må vi inngå egen kommunal teknisk avtale. (Kontaktperson Arne Helgesen som er leder av avdelingen.)
3. Saksbehandler Are XX Grande har allerede vært i kontakt med Berit Eskeland. Pkt. 1 og 2 ovenfor vil bli omtalt i referat fra forhåndskonferansen.

Mvh



Alvergruppen AS - Org. 913 820 533 - Strandgaten 9, 5013 Bergen

SAK 22/1576 (B1a-07), 22/1573(B1a-06), 22/1568(B1b-06), 22/1569(B1a-05)

Ref. e-post 27.04.2022 fra saksbehandler:

Hei. Jeg har sett kjapt gjennom mine enebolig-saker. Jeg tar ikke stilling til dispensasjoner som går på avkjørsler for alle eneboligtomter og skal ordnes i planendringen.

Vil gi tilbakemelding om følgende:

Alle enebolig-saker manglar situasjonskart 1:500, jf. plan pkt. 1.1.1. Før igangsetting skal pkt.1.3.1 på plass. Mine eneboligsaker: 22/1576 (B1a-07), 22/1573(B1a-06), 22/1568(B1b-06), 22/1569(B1a-05), 22/1572(B1b-05).

Sak 22/1576 felt B1a-07: mangler dispensasjon for parkeringsplass plassert i strid med regulert byggjegrense.

Sak 22/1573 felt B1a-06: mangler dispensasjon for parkeringsplass plassert i strid med regulert byggjegrense, det må sendes samtykke på mur plassert nær tomt 07, 04, mangler målsatte tegninger på mur. Her må det justeres avstand fra bolig til nabogrense på min.4 m ved fradeling.

Sak 22/1568 felt B1b-06: mangler samtykke for carport fra tomt 02, 03, det må sendes samtykke på mur plassert nær tomt 05, mangler målsatte tegninger på mur, konflikt med dagens eiendomsgrenser.

Larissa Dahl | Rådgjevar Plan og byggesak

Ref. e-post 10.05.2022 fra saksbehandler:

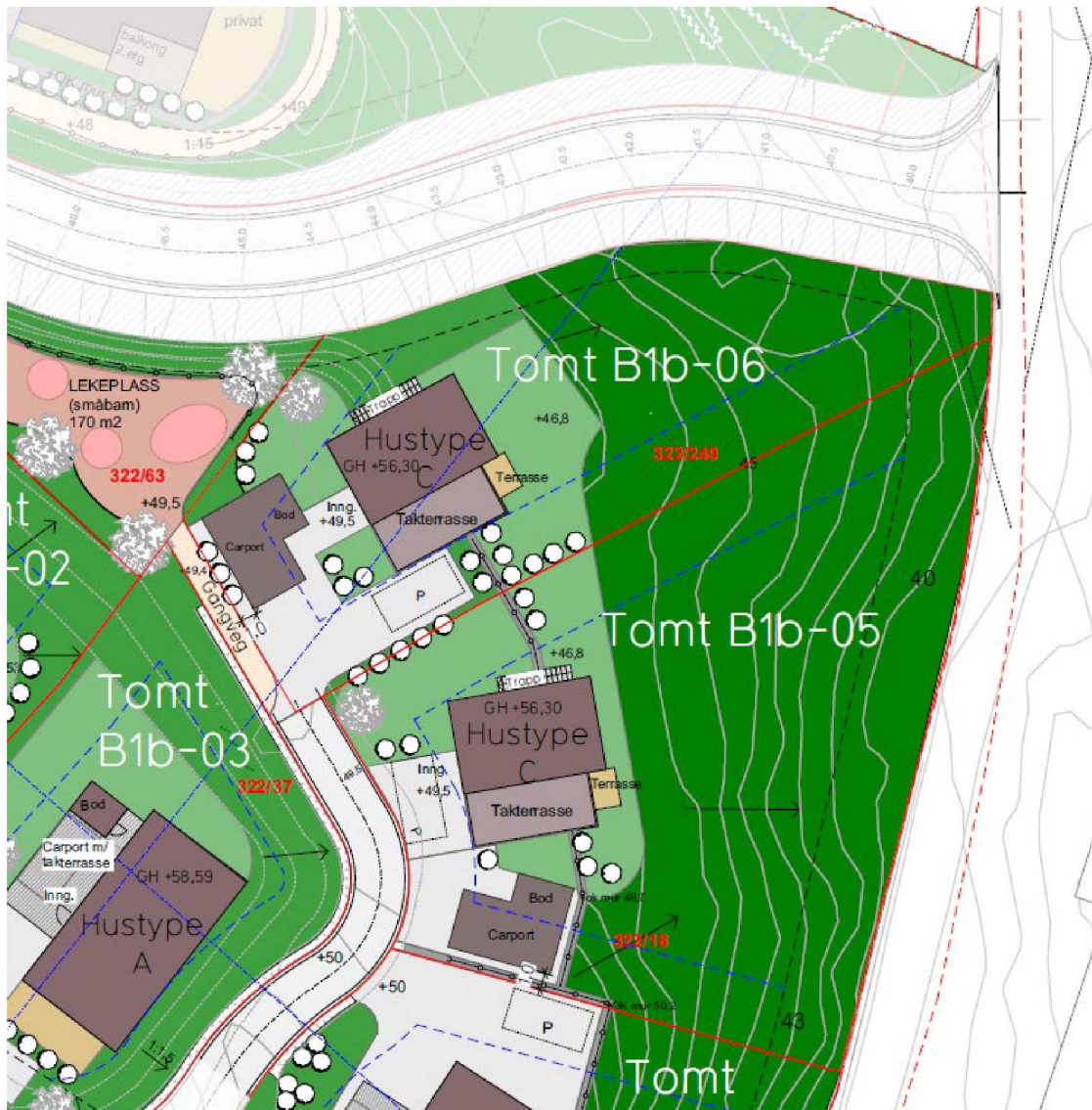
Vedr. dine «røde svar» på mine spl. nedanfor:

1. Alle enebolig-saker manglar situasjonskart 1:500, jf. plan pkt. 1.1.1. Dette kravet i planen må stettast for å sjå detalj i prosjektet.
2. Sak 22/1576 felt B1a-07: manglar dispensasjon for parkeringsplass plassert i strid med regulert byggjegrense. Dette pkt. utgår da det er tillatt med garasjar i strid med byggegrense i planen, så vurderte vi forhold på nytt og konkluderte at dispensasjon frå byggegrense for parkering er ikkje naudsynt.
3. Sak 22/1573 felt B1a-06: manglar dispensasjon for parkeringsplass plassert i strid med regulert byggjegrense, det må sendes samtykke på mur plassert nær tomt 07, 04, mangler målsatte tegninger på mur. Her må det justeres avstand fra bolig til nabogrense på min.4 m ved fradeling. **Samtykke mur og målsatte tegninger blir sendt inn. Hva menes med siste setning?** Med siste setningen mener vi at tomten kan justeres, kan ordnes tilleggsareal frå nabo for eks. slik at det blir 4 meter til nabogrensen.
4. Sak 22/1568 felt B1b-06: mangler samtykke for carport fra tomt 02, 03, det må sendes samtykke på mur plassert nær tomt 05, mangler målsatte tegninger på mur, konflikt med dagens eiendomsgrenser. **Carporter flyttes 1 meter fra eiendomsgrense, det blir sendt inn samtykke på murer og målsatte tegninger på mur. Konflikt med dagens eiendomsgrenser løses ved å sende inn søknad om deling.** OK

Vårt svar:

- 2.1. Situasjonsplaner 1:500 sendes inn på de ulike sakene, jf. punkt 1.3 over. Når det gjelder krav til utbyggingsavtale vises det til punkt 1.6 over.
- 2.2. Sak 22/1576 felt B1a-07: Dispensasjon for parkeringsplass plassert i strid med regulert byggegrense utgår ref. e-post fra saksbehandler 10.05.2022 (gjengitt over).
- 2.3. Sak 22/1573 felt B1a-06: Disp. for parkeringsplass utgår, jf. punkt over. Samtykker og målsatte tegninger på mur sendes inn.

2.4. Carporter på tomt B1b-05 og B1b-06 er flyttet 1 meter fra eiendomsgrense, slik at samtykker på carport/bod ikke lenger blir nødvendig. Jf. oppdatert situasjonsplan, utomhusplan og Mua-plan datert 07.06.2022. Samtykker og målsatte tegninger på mur sendes inn på aktuelle saker. Det orienteres om at søknad om sammenslåing av tomter er sendt inn 20.04.2022, sak 22/3278. Søknad om deling er nabovarslet og sendes innen kort tid.



SAK 22/1567 (B1a-04). 22/1567 (B1b-04). SAK 22/1560 (B1a-01). 22/1562 (B1a-02). 22/1564 (B1a-03). 22/1581 (B1b-01). 22/1582 (B1b-02). 22/1583 (B1b-03). 22/1585 (B1b-04). 22/1563. (Felles lekeplass)

Det er ikke mottatt tilbakemelding i disse sakene. Samtykker og målsatte tegninger på mur sendes inn på de sakene det gjelder. Det sendes inn nye situasjonsplaner skala 1:500 i alle saker.

Uteoppholdsarealer:

Ref. e-post 07.04.2022:

EN TIL EN

I tillegg må dere søke om deling før vi behandler byggesaker slik at nye tomtegrenser framgår på situasjonsplan som skal godkjennes, slik at avkjørsel tilhører konkrete eiendommen og tiltak ligger ikke i strid med dagens tomtegrensene. Gjør oppmerksom at det ser slik ut at det er ikke nok uteoppholdsareal for tomt B1a-03, B1b-04,05.

Ble svart ut på e-post til saksbehandler Larissa Dahl 27. april:

Som nevnt i e-post i går blir det søkt deling i nærmeste fremtid. Angående kommentar på uteoppholdsarealer på felt B1: «Gjør oppmerksom at det ser slik ut at det er ikke nok uteoppholdsareal for tomt B1a-03, B1b-04,05.» MUA-plan for tomt B1a-03 var feil. Markeringene er rettet opp i vedlagt MUA-plan. Kan ikke se at uteoppholdsareal for tomt B1b04 og 05 er i strid med reguleringsplanbestemmelsene. Samtlige eneboliger har minimum 200 m2 uteoppholdsareal, hvorav minimum 50 m2 som oppfyller kvalitetskrav etter punkt 1.5.1.

Krav i reguleringsbestemmelsene for eneboliger:

2.1.5. Minste uteoppfallsareal (MUA) skal vera 200m² pr bueining. Av dette skal uteoppfallsareal med kvalitetskrav som spesifisert i § 1.5.1 vera minimum 50m² pr. bueining.

1.5. Uteoppfallsareal

1.5.1. Følgjande kvalitetskrav gjeld for uteoppfallsareal som kan medrekna i arealkrav etter §2:

- føremålstenleg form og lett tilgjengeleg frå bustaden
- gode lokalklimatiske forhold, under dette gode soltilhøve
- ikkje brattare enn 1:3
- støynivå (L_{den}) skal ikkje overstiga 55 dB
- skjerma frå forureining

Vedleggene blir sendt inn på de aktuelle sakene. Samtykker ettersendes når de er klar.

Kontaktperson videre blir Ole Andreas Bjelland

tlf. 910 00 987 og e-post ole@entilen-arkitekter.no.

Med Vennlig Hilsen

En Til En Arkitekter AS

Marianne Ø. Aasebø og Ole Andreas Bjelland

07.06.2022

Vedlegg tilleggsopplysninger:

- Situasjonsplaner 1:500, A4
 - o Sendes inn per tomt/sak
- "E12 – Terrengmur B1a" – sendes inn på sak
 - o tomt B1a-04, sak 22/1567
 - o tomt B1a-06, sak 22/1573
- «E12 – Terrengmur B1b» – sendes inn på sak
 - o B1b-04, sak 22/1585
 - o B1b-05, sak 22/1572
 - o B1b-06, sak 22/1568
- Samtykker ettersendes