



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

F1 - Følgerev Søknad om to frittliggende eneboliger

| | | |
|--------------------------|---|----------------------------|
| Tiltakshaver: | Subsea Independent AS | Dato: 08.08.2022 |
| Prosjekt: | P2021325 Krossleitet 19 | Ansvarlig: RE |
| Matrikkel nummer: | Alver kommune, 4631 Gårds og bruks nummer 106/93 | |

Om tiltaket og hjemmel for søknadsplikt

- Oppføring av to like frittliggende eneboliger
- Fremtidig plass for 2 garasjer
- Ny avkjørsel
- Parkerings- og snuplass

Hjemmel for søknadsplikt Pbl § 20-1 a, k, og l.

1. Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse den 11.03.2022, se vedlegg Q2.

2. Planstatus

Reguleringsplan:

Fanabust Terrasse Krossleitet
Bustader (1110)

KPA:

Lindås 2019-2031

3. Dispensasjoner

- To eneboliger, vedlegg B1.
- Byggegrense kraftlinje og kommunal vei, vedlegg B2 og uttalelse fra BKK angående kraftlinjen vedlegg I1.

4. Plass for fremtidig garasje

I reg.plan §4 står det: «Hver frittliggende enebolig skal ha plass for 1 garasje, og i tillegg 1 bilparkeringsplass på egen grunn.»

Vi har derfor planlagt og tegnet inn plassering av fremtidig garasje og parkering på terreng, se vedlagte plankart og snitt tegninger.



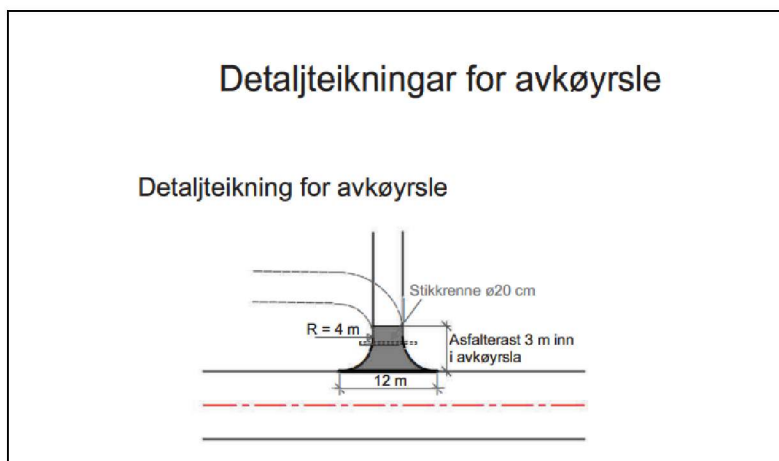


Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

5. Avkjørsel

I forbindelse med første nabovarsel fikk vi en henvendelse fra kommunen om hva som kreves i forbindelse med en avkjørsel i dette området, og vi fikk oversendt detaljtegning, se utklipp under:



Vi viser til vedlagt avkjørselsplan D3 og snitt D, E og F samt vedlegg D5 Avkjørsel frisikt.

Vi har lagt inn detaljtegningen i D3 da det er viktig at det prosjekteres inn en stikkrenne slik som detaljtegn viser, samt at det skal asfalteres 3 meter inn i avkjørselen.

6. Utomhusareal

I KPA §2.6.4 står det:

- MUA jf. KP 2.6.4:
 - 200 m² pr hovudbueining
 - 50 m² sekundærleilegheit
 - ikkje brattare enn 1:3 eller smalare enn 10m

Etter oppmåling og fratrekk ut i fra retningslinjene får vi ved oppmåling i kart et utomhusareal på 745,8 m².



Din Boligsøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

$745,8 \text{ m}^2 / 2 = 372,9 \text{ m}^2$ utomhusareal.

Hver bolig har dermed 372,9 m² med utomhusareal. Dette er nesten det dobbelt av minste kravet til uteoppholdsareal, ref. KPA § 2.6.4.

7. Plass for avfallsløsning

Vi har tegnet inn 3 boss spann 140 liter per enebolig, vi viser til plassering i utomhusplanen D2.

8. Tomte utnyttelsen

Tomte utnyttelsen er i KPA 3.1.1 angitt som 30 %(TU).

Tiltaket gir en tomteutnyttelse på 19 % (TU). Vi viser til utregning av grad av utnyttingen i selve søknadsdokumentet og vedlagt underlag for beregning, vedlegg F2.

9. Universell utforming plan løsning

Eneboligene vil bli oppført med 1 ½ etasje, hvor første etasje vil være universelt utformet og har alle hovedfunksjoner jf. Tek17 §12-1 (1).

10. Universell utforming uteareal

I prosjekteringen har vi hensyn tatt:

- Trinnfri adkomst til boligene fra parkeringsplass og videre til planert uteoppholdsareal
- Planert uteoppholdsareal
- Stigning og bredde gangbane og snuareal
- Trygging av uteplass og gangbane med gjerde

11. Bod areal

Boligene har en stor bod på 6,4 m². Arealet under trapp er 0,9 m² og ettersom takhøyden under trapp er lavere enn 2,2 m må vi trekke i fra dette arealet. Vi har også satt inn en dør til bod fra stue.

Videre har vi satt inn et ventilasjonsanlegg som tar 0,3 m².

Vi må derfor trekke fra disse to arealene. Etter at vi har trukket fra disse arealene har vi 5,2 m² igjen. Vi viser til at kravet for bod areal er på 5 m² ref. Tek 17 §12-10 (2).

12. Nødvendige justeringer av eneboligene i forbindelse med TEK 17 krav

I forbindelse med gjennomgang av planløsningen og innvendige høyder m.m. har vi i etterkant av nabovarsel nr.2 måttet gjøre noen små justeringer for å imøtekomme kravene som er satt i TEK17.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

- Vi måtte flytte innvendig trapp lengre inn i rommet for å få 2 meter ganghøyde i trappen, ref. Tek 17 §12-14 (1) bokstav h.
- For å oppnå riktig avstand fra dør til trapp på loft måtte vi heve taket ca. 26 cm, ref. Tek 17 §12-14 (1) veiledning til første ledd.
- Grunnet økt BRA areal på loft måtte vi sette inn større vindu i gavl samt takvinduer for å innfri dagslys kravet, ref. Tek 17 § 13-7 (2).

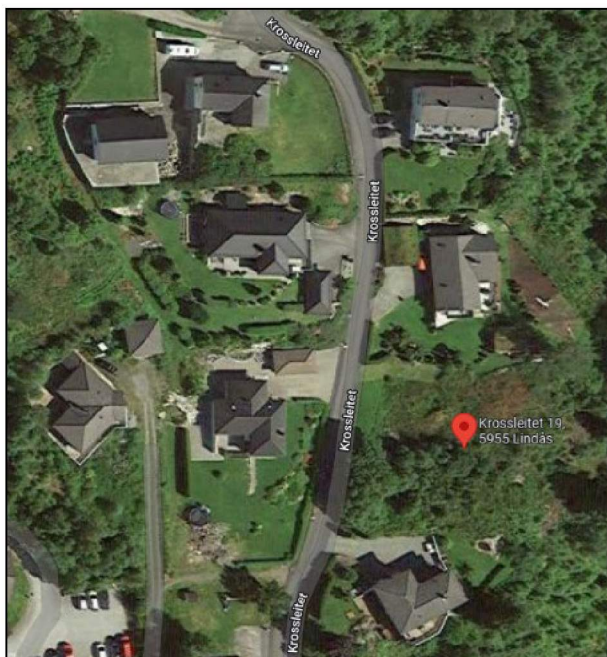
13. VA ledninger

Det ligger i dag offentlige VA ledninger i vei, viser til vedlagt VA tegning. Vi regner derfor med at påkobling for vann og avløp vil bli innvilget. Vi vil søke om påkobling i forbindelse med søknad om igangsettings tillatelse.

14. Visuelle kvaliteter

Eneboligene er like, bare at løsningen er speilvendt fra bolig 1 til bolig 2.

Eneboligene er enkle trehus med liggende kledning og vindu med sprosser. Boligene vil ha saltak og bygges med 1 ½ etasje. Dette samsvarer med reg.plan og eksisterende bebyggelse i området, som består av saltak og valmtak, se flyfoto utklipp under.



Vinduene er plassert symmetrisk og sprossene gir boligen et pent uttrykk.

Takvinduene er plassert med utgangspunkt i underliggende vinduer. Takvinduene er også relativt små og gjør lite ut av seg.

Boligene er plassert på samme linje og med samme himmelretning.

Kotehøyde i forhold til omkringliggende boliger(hentet fra høydedata):



Din Boligsøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369

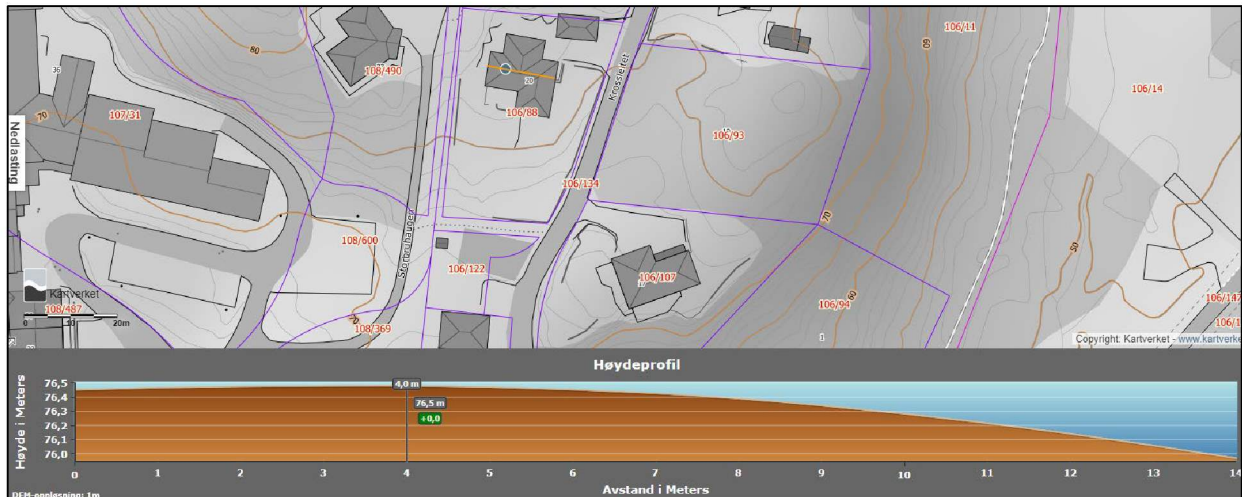


Din Boligsøknad

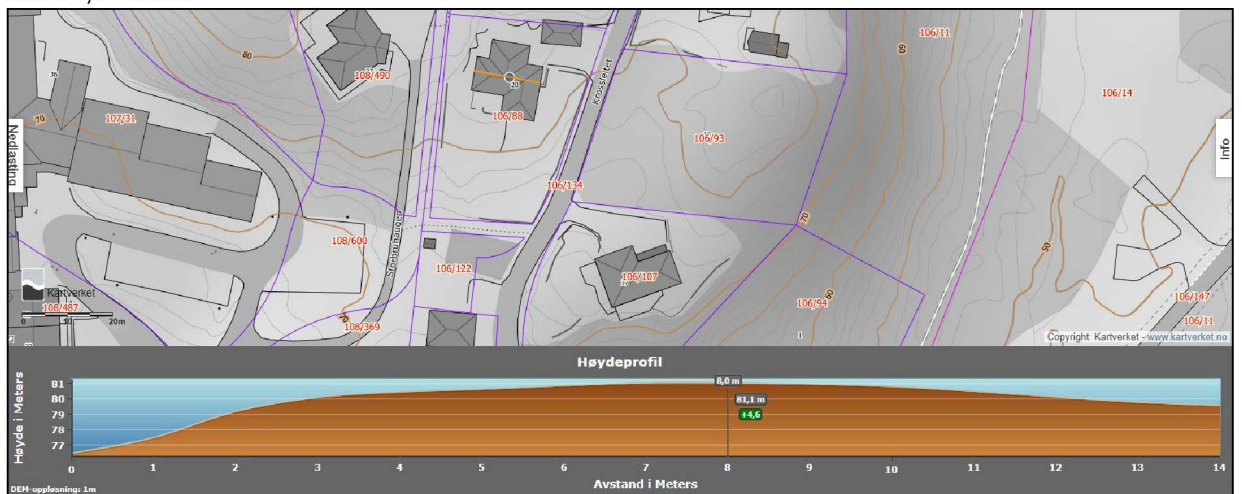
Din byggmester i byggesaker

Høydedata for bolig på Gnr 106 Bnr 88:

Utklippet under viser en høydeprofil av terrenget. Ut i fra denne informasjonen ligger boligen ca. plassert på 76,5 m.o.h.



Utklippet under viser høydeprofil av overfaltene/taket til boligen. Den viser at topp møne er på ca. 81,1 m.o.h.



Din BoligSøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Høydedata for bolig Gnr 106 Bnr 91:

Utklippet under viser en høydeprofil av terrenget. Ut i fra denne informasjonen ligger boligen ca. plassert på 77 m.o.h.



Utklippet under viser høydeprofil av overflatene/taket til boligen. Den viser at topp møne er på ca. 82,3 m.o.h.



Din Boligsøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369

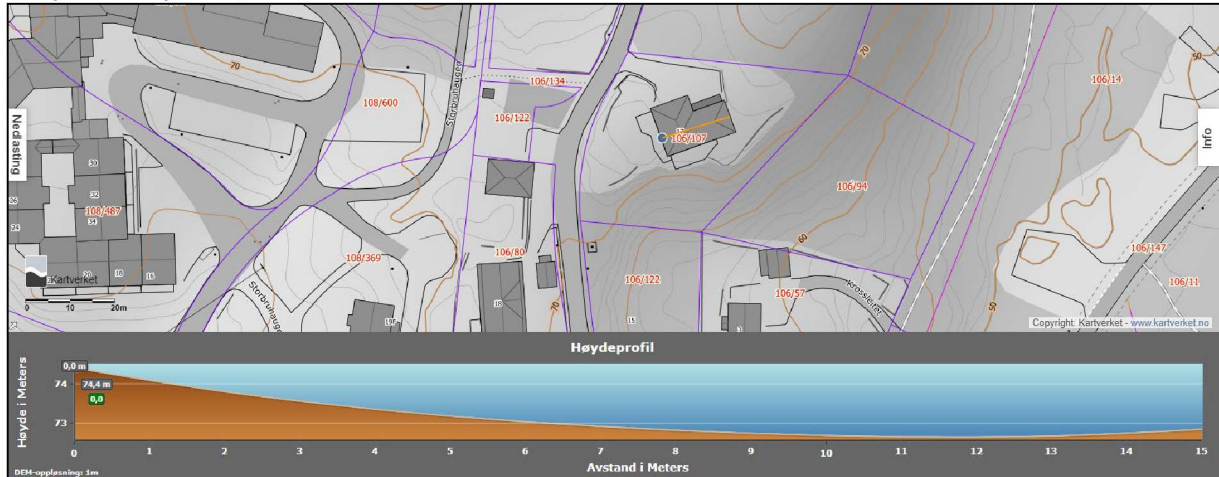


Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Høydedata for bolig Gnr 106 Bnr 107:

Utklippet under viser en høydeprofil av terrenget. Ut i fra denne informasjonen ligger boligen ca. plassert på 74,4 m.o.h.



Utklippet under viser høydeprofil av overfaltene/taket til boligen. Den viser at topp møne er på ca. 79,6 m.o.h.



Her er en tabell som viser kotene for plassering og møne for de 3 nærmeste boligene og kotene til de to omsøkte boligene:

| | Plassering | Møne |
|-----------------|-------------|-------------|
| Gnr 106 Bnr 88 | 76,5 m.o.h | 81,1 m.o.h |
| Gnr 106 Bnr 91 | 77 m.o.h | 82,3 m.o.h |
| Gnr 106 Bnr 107 | 74,4 m.o.h | 79,6 m.o.h |
| Omsøkt Bolig 1 | 74,63 m.o.h | 81,30 m.o.h |
| Omsøkt Bolig 2 | 74,2 m.o.h | 80,86 m.o.h |



Din Boligsøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

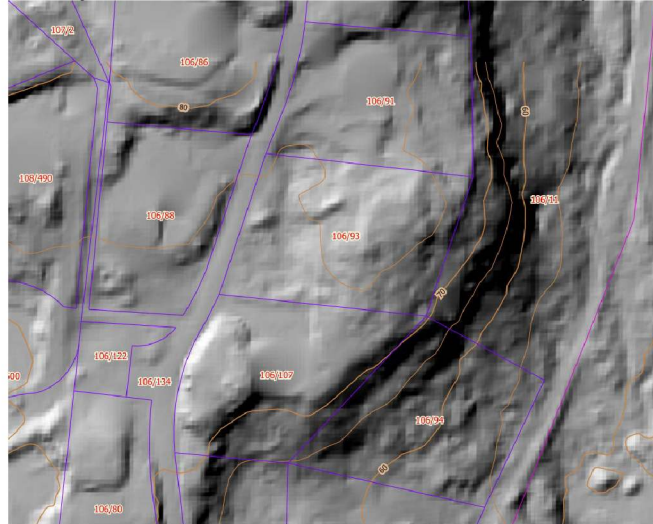
Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Under er et utklippet fra høydedata som viser konturene i landskapet.



Største parten av terrenget på omsøkt tomt har en kote fra 74 m.o.h og oppover til kote 77. Vi har forsøkt å tilpasse plasseringen slik at kommer så lavt som mulig i terrenget.

Vi mener dermed at eneboligen har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf.pbl §29-2.

15. Oppsummering:

Krav i forbindelse med boligene som samsvarer med RP, KPA og Pbl:

- Boligene er enebolig med inntil 1 ½ etasje, jf RP § 2.
- Uteoppholdsareal per boenhet er 372,9 m², jf KPA § 2.6.4
- Det er lagt inn snuareal på egen grunn, jf KPA 2.4.2
- Hver bolig er plassert 4 meter fra nabogrensen, jf. pbl. 29-4
- Hver av boligene har plass for 1 garasje og 1 bilparkering på egen grunn. jf RP §4
- Det blir ikke satt opp gjerd i tomtegrense mot veg, jf.RP §5
- Minste tomteareal per einebustad er ca. 853 m², jf KPA 3.1.1
- Hver av boligene har samlet BRA på 137,9 m², jf KPA 3.1.1
- Tomte Utnyttelsen (TU) % BYA blir 19 %, jf KPA 3.1.1
- Bolig 1: Gesims høyde 3,5 m og mønehøyden 6,4 m, jf pbl.§ 29-4(1)
- Bolig 2: Gesims høyde 3,3 m og mønehøyde 6,3 m, jf pbl.§ 29-4(1)
- Boligen lengst sør er innenfor byggegrenser, jf. RP kartet
- Universelt utformet, jf pbl § 29-3.

Krav som ikke samsvarer med RP

- To boliger i stedet for en
- Byggegrense for hus nr. 1



Din Boligsøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

16. Nabovarsel

Tiltaket ble først nabovarslet den 31.03.2022.

Dette nabovarslet var ment kun i forhold til dispensasjons søknad for oppføring av to boliger. Det ble derfor sendt ut et forenklet nabovarsel. I forbindelse med dette nabovarslet mottok vi 4 like nabomerknader fra følgende naboer: Rune Løvoll, Gudveig Seim Skjerve, Per Roald Skjerve og Jon olav Eidsnes.

Vi har imøtekommet naboene med å plassere eneboligene lengre ned i terrenget og har endret noe plasseringen ut i fra denne tilpassingen.

Vi har nå laget komplette tegninger med kotehøyder, møne- og gesims høyde av hver enebolig. Vi velger også nå å søke inn hele tiltaket i stedet for å bare søke om dispensasjon.

Vi sendte derfor ut et nytt nabovarsel den 16.06.2022.

I nabovarsel nr.2 kom det inn 1 nabomerknad:

Kort oppsummert bemerker naboen følgende:

1. At tomten er regulert til ein einebustad pr tomt
2. Trang og dårlig tilkomstveg
3. At de er opptatt av at boligene må komme så lavt som mulig i terrenget
4. At boligene bør trekkes inn på linje mellom bolig nr.17 og bolig nr. 21
5. Plassering av garasje 1 meter fra nabogrense

Tilsvaret:

1. Viser til vedlagt dispensasjonssøknad, B1.
2. Vi kan ikke se at en ekstra enebolig skal føre til vesentlig økt trafikk på tilkomstveg.
3. Vi har senket begge boligene lengre ned i terrenget, viser til redegjørelse høyder i under punkt 12(Visuelle egenskaper)
4. Plasseringen av boligene har hensyntatt kravene til avkjørsel, parkering, snuareal og gangareal. Boligene er også nå plassert på linje slik at de siktmessig tar mindre plass.
5. Viser til Sak 10 § 4-1 og veiledning til punkt a og at garasjen kan plasseres 1 meter fra grense. Vi viser også til at denne søknaden omhandler kun plassering av fremtidig garasje. I en eventuell fremtidig søknad i forbindelse med garasjen vil nabo ha mulighet for å komme med nye merknader.

17. SAK 5-4 bokstav o

Omsøkt tiltak krever tillatelse og uttalelse fra annen myndighet. Vi har ikke søkt eller innhentet annen godkjenning eller uttalelse enda, ettersom søknaden krever dispensasjon. Vi ber derfor om at kommunen vurderer om rammetillatelse kan gis selv om at gjennomføringen av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl § 21-5.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

18. Ansvarsforhold

Din Boligsøknad AS erklærer ansvar som ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur.

Jeg håper med dette søknaden er tilstrekkelig opplyst.

Med vennlig hilsen

Renate Eriksen

Teknisk tegner/søknadskonsulent

Tlf 908 10 287



DinBoligsøknad
Din byggmester i byggesaker

[Web: DinBoligSoknad.no](http://DinBoligSoknad.no)

Spesialist på byggesaker



Din BoligSøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369