

Alver Kommune

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: 21/7721 - 22/24379
Saksnr

Dato: 14.11.2022

SØKNAD OM DISPENSASJON OG UTSLEPP FOR TILTAK PÅ G/BNR 488/64



Forord

Det planlegges oppføring av enebolig på g/bnr 488/64
Boligen planlegges over 2 plan med hoved etasje og 2. etasje. Boligen vil ha tilkomst fra fylkesvei over g/bnr 188/103.
Eiendommen ligger vestvendt med utsikt mot Sæbøvågen

Tiltakshaver:

Gudrun Sæbø
Strandveien 2A, 5105 Eidsvåg
Tlfnr 92465706, Epost: jenny_sabo@live.no

Eiendom

g/bnr 488/64, Sæbøvegen, 5938 Sæbøvågen

Regulering

Eiendommen reguleres via: Kommuneplan delrevisjon 2018 (planid: 12602013000200). formål bolig.

Forhåndskonferanse

Det har vært avholdt forhåndskonferanse den 28.03 med referat datert 30.03
ref. 21/7721 - 22/24379

Dispensasjon

Planlagt tiltak vil være avhengig av dispensasjon. Det søkes med dette om dispensasjon fra følgende bestemmelser:

KDP 3.1.1 bestemmelse vedr maks mønehøyde

KDP 2.1 bestemmelse vedr krav til reguleringsplan for område satt av til bolig
Veiloven § 29 Avstandskrav fra fylkesvei

Begrunnelse for Dispensasjon

KDP 3.1.1

Bestemmelsen setter krav til maks mønehøyde 7,0m

Formål med en slik bestemmelse er å sikre at bygging skjer dempet og ikke ruvende samt sikre utsikt fra omkringliggende boliger.

Planlagt tiltak har mønehøyde pålydende 8,2m og gesims høyde 6,3m

Bolig er planlagt med valmet tak. Type takform vil føre til at maks mønehøyde (7,0m) ikke brytes før halvveis opp på takflaten.

Bolig i øst ligger med retning og utsikt mot sør. Planlagt plassering og takform er gjort for og ta hensyn til utsikt.

Boligen har yttermål 8,8m x 11,2m og 2 etasjer + kaldt loft størrelsen på boligen på tross av mønehøyde på 8,2m ikke vil virke ruvende/sjenerende på denne eiendommen

KDP 2.1

Bestemmelsen setter krav om reguleringsplan for tiltak etter pbl kap 20

Formål med en slik bestemmelser er for å sikre helhetlige område planer

Gjeldende eiendom ligger igjen mellom utbygde eiendommer

Reguleringsplan utover situasjonsplan og byggesøknad for et enkelt tiltak vil ikke være hensiktsmessig for område.

Planlagte tiltak imøtekommer bestemmelser i:

- KDP 3.1.1 i forhold til maks utnyttelse
- KDP 2.10 krav til parkeringsdekning
- KDP 2.9 krav til uteoppholdsareal

Med andre ord så er tiltaket planlagt med hensyn til omkringliggende bebyggelse og generelle krav i kommuneplanen. Vi mener at en reguleringsplan vil ikke ha noe ytterligere samfunns gevinst for dette enkle tiltaket.

Støy

Eiendommen ligger innenfor gul støysone i kommunedelplan. Vi har igjennom forhåndskonferanse fått melding om at støyrapport for prosjektet må foreligge.



I Dialog med prosjekterende for støyrapport har vi fått uttale vedr dette. vedlagt denne søknad følger dialog med Brekke & Strand Akustikk AS.
Om kommunen mener det likevel må foreligge støyrapport, ber vi om at dette blir satt som vilkår i et eventuelt dispensasjons vedtak

Vann og Avløp

Vedlagt denne søknad følger va plan som viser:

- Tilkobling til kommunal ledning i kum ved kryss i fylkesvei 5240. Det foreligger tinglyst rett til plassering vannledning over opprinnelig hovedbruk.
- Plassering av minirensesanlegg og utslepps ledning til eksisterende kisteveit på egen eiendom

Søknad om utslepp og påkobling vil følge søknad om igangsetting
søknad om utslepp sendes av ansvarlig rørlegger

Tilkomst

Planlagt tilkomst skjer fra fylkesvei 5240 via ny avkjørsel på g/bnr 488/103
Det lages veirett over g/bnr 488/103 og inn på egen eiendom iht. situasjonsplan.
Veirett vil foreligge ved søknad om igangsetting

Vedlagt denne søknad følger uttalelse fra Vestland Fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg.

Fylkeskommunen har vært på plassen og befart ny avkjørsel, De skriver at denne er mangelfull og at det skulle vært gitt godkjenning på avkjørsel før brukstillatelse på g/bnr 488/103

Vi regner med Alver Kommune tar dette punktet videre slik at tiltakshaver kan fortsette med planlegging av tiltak og tilkomst.

Utnyttelse

KDP 3.1.1 sitter krav til maks utnyttelse på 25% BYA

Utnyttelse av eiendom etter planlagt tiltak blir som følger:

Eiendom: 828,4m²

Bolig 132 m² + parkering 36 m² = 168 m²

Utnyttelse 168m² x 100% / 828,4 = 20,3 % BYA

Estetikk

Planlagt bolig går over 2 plan + kalt loft

Yttervegger klees med liggende tre kledning

Yttertak etableres som valmet tak med w-takstoler. Omkringliggende bygninger består av forskjellige takformer, sal, valm og pulttak.

Planlagt bolig vil passe bra inn i området

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon og søknad om etablering av minirensesanlegg er varslet.
Det er kommet inn 2 merknader til varsel:



Merknad 1:

Sæbøvegen 295F, 5938 Sæbøvågen G/bnr 488/103

Vi i bnr 488 gnr 103 protesterer mot plassering av minirensanlegg på grunn av plassering, og som

vi mener vil tilføre sjenerende lukt for bnr 488 gnr 103.

Vi foreslår at minirensanlegget blir lagt nord/øst på tomten hvor parkeringen er tegnet inn, og slange

for minirensanlegg kan da gå til eksisterende kisteveit. Her bør det også være en oppsamlings tank

for overflate vann/tak vann som vil komme fra området som blir ført videre til kisteveit.

Svar på merknad 1 fra g/bnr 488/103

Minirensanlegg er planlagt plassert slik at man kan få sel fall fra bolig til anlegget, vi viser til vedlagte dokumentasjon for rensanlegget. Denne beskriver at anlegget er støy og luktfritt i normal drift.

Vi har drøftet saken vedr takvann og bekrefter at dette vil bli ført i drensør til kisteveit. Dette framkommer på vedlagte situasjonsplan

Merknad 2:

Sæbøvegen 307, 5938 Sæbøvågen G/bnr 488/83

Hallgeir Tjore og Linda Kvamme Tjore, innehaver av g/Bnr 488/83 protesterer mot følgende i planlagt

tiltak på g/bnr 488/64.

Plassering av mini rensanlegg

Mini rensanlegg kan ikke plasseres der det er tegnet inn. Dette grunnet sjenerende lukt, støy, og

påfølgende komplikasjoner under drift. Vi foreslår at dette flyttes til nord østre hjørne av tom ved

planlagt garasje. Dette vil gagne samtlige tilstøtende boliger.

Overvann og tak vann

Vi forutsetter at tak vann og overvann på tomten ledes systematisk bort til en kum for oppsamling og

videre kobles til eksisterende kisteveit/kum i sør vestre hjørne av tomt, hvor det allerede er planlagt

tilkobling. Dette for å unngå overvann fra tomt ned mot vår eiendom. Det forutsettes også at det

gjøres nødvendige tiltak for å unngå tilsig av overvann mot vår eiendom under bygging.

Svar på merknad 2 fra g/bnr 488/83

Minirensanlegg er planlagt plassert slik at man kan få sel fall fra bolig til anlegget, vi viser til vedlagte dokumentasjon for rensanlegget. Denne beskriver at anlegget er støy og luktfritt i normal drift.

Vi har drøftet saken vedr takvann og bekrefter at dette vil bli ført i drensør til kisteveit. Dette framkommer på vedlagte situasjonsplan.

Det vil også taes hensyn til overvann og tilsig under grunnarbeider

Med vennlig hilsen

Villanger & Sønner AS



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R. Kristoffersen".

Rune Kristoffersen
rune.kristoffersen@villanger.no