

# Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



**Prosjektnavn:** Dyrhovden 25, 5993 Ostereidet

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
233	161	0	0

**Kommune** Alver

**Adresse** Dyrhovden 25, 5993 Ostereidet  
Søknad gjelder også gnr/bnr 233/162

### VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

### TILTAKETS ART OG BRUK

**Tiltakstype:** Nytt bygg - Boligformål  
**Næringsgruppe:** X Bolig  
**Bygningstype:** 121 Tomannsbolig, vertikaldelt  
**Formål:** Bolig

### TILTAKSHAVER

**Navn:** ALVER EIENDOMSUTVIKLING AS  
**Organisasjonsnummer:** 927957329  
**Telefon:** 96888855  
96888855  
**E-postadresse:** stig.bergetun@gmail.com  
**Adresse:** Slettevikvegen 40, 5124 MORVIK  
**Kontaktperson**  
**Navn:** Stig Are Bergetun  
**Telefon:** 96888855  
96888855  
**E-postadresse:** stig.bergetun@gmail.com

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

**Navn:** ALVER EIENDOMSUTVIKLING AS  
**Adresse:** Slettevikvegen 40, 5124 MORVIK  
**Organisasjonsnummer:** 927957329  
**Bestiller referanse:** Stig Bergetun  
**Fakturareferanser:** Dyrhovden 25

Faktura på papir

## ANSVARLIG SØKER

**Navn:** SMARTCON AS  
**Telefon:** 46865515  
**E-postadresse:** helge@smartcon.no  
**Adresse:** Ytrebygdsvegen 37 , 5251 SØREIDGREN  
**Organisasjonsnummer:** 920244548

**Kontaktperson**

**Navn:** Helge Løseth  
**Telefon:** 46865515  
46865515  
**E-postadresse:** helge@smartcon.no

## VARSLING

**Er tiltaket unntatt nabovarsling?** Nei  
**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?** Ja  
**Hvor mange merknader foreligger?** 1

### Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

1) Det er riktig at tiltaket overstiger tillatt utnyttelsesgrad. Tiltaket er på 296,4 m<sup>2</sup> BRA  
Vi har søkt om dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgrad  
Ved å måle på kartet kan vi se at nabo i Dyrhovden 21 også overskrider tillatt utnyttelsesgrad med en nybygget garasje.

2) Vi mener at vi oppfyller bestemmelsene i punkt 2.1.2 i reguleringsplanen; "bygg i samme byggefelt får ei heilskapleg og harmonisk utforming".  
Bygget er tilpasset tiden det er bygget i. Reguleringsplanen er fra 1999 og mye har endret seg siden den gang.  
Nye krav til standard og tekniske løsninger tilsier at utforming av hus er endret en del på over 20 år.  
Gesimshøyde er dokumentert i 'Snitt A-A'. Gesimshøyden er 4,5 m over gjennomsnittlig terreng.  
Planeringshøyde utenfor plan 2 er 105 moh. Planering utenfor Dyrhovden 21 er ca. 106 moh.

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tiltakshaver ønsker å bygge en tomannsbolig på 2 tomter som grenser til hverandre.  
Bygningen føres opp med underetasje og hovedetasje.  
Boligene vil få felles innkjørsel.

### REDEGJØRELSE:

Søknaden omfatter 2 stk. gnr/bnr; 233/161 og 299/162  
Totalt areal for begge tomtene er 1048 m<sup>2</sup>  
Tomtene er ferdig planert med ferdigattest.

Tillat utnyttingsgrad i reguleringsplan: 25% TU. T  
Boligene er totalt 296,4 m<sup>2</sup> BRA  
Boligene tilfredsstillers ikke krav i reguleringsplan og tillatelse er avhengig av dispensasjon.  
Det er søkt om slik dispensasjon.

Det er satt av 200 m<sup>2</sup> uteareal til hver av boligene. Uteareal har gode solforhold og har ikke stigning som er mer enn 1:3

Bygningen får en takvinkel på 6,0 grader. Reguleringsplanens § 2.3.2 Takvinkel skal ikke overstige 35 grader.

Avstand til offentlig ledningsnett. Private VA- ledninger ligger i tomtegrense og blir ikke berørt av tiltaket.

Inntegnet avkjørsel er vurdert av kommunen til å være i samsvar med regulert avkjørsel, ref. referat fra forhåndskonferanse.

Gjeldende reguleringsplan for følgende formål/bestemmelser:  
Eventuell fravik av plassering av bygg fra reguleringsplankart krever dispensasjon. § 2.2.1 Innafor viste byggegrenser skal bygg plasserast som vist i planen.  
Bygningen er plassert noe lengre mot nordvest og plassering viker derfor noe fra reguleringsplankart.  
Det er søkt om slik dispensasjon.

Fravik for utformingskrav av bolig i reguleringsplan krever dispensasjon.  
§ 3.1 Arealet skal nyttast til einebustadsføre mål med tilhøyrande anlegg innafor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføre segnar og plankart.  
Det søkes om en tomannsbolig som er plassert på gnr. 233, bnr. 161 og bnr. 162  
Det er søkt om slik dispensasjon.

Vi mener at tiltaket passer godt til 2 'inneklemte' tomter i et 20 år gammelt boligfelt.  
Boligenes utforming og plassering er godt tilpasset både tomten og boligfeltet.

## FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt.

## SØKNAD OM DISPENSASJON

### Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

### Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.2.1 Innafor viste byggegrenser skal bygg plasserast som vist i planen. Planlagt bygg er plassert noe lenger mot nordvest.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.1 Arealet skal nyttast til einebustadsføre mål med tilhøyrande anlegg innafor dei avgrensingar som er gitt i reguleringsføre segnar og plankart. Det søkes om en tomannsbolig som er plassert på gnr. 233, bnr. 161 og bnr. 162

### Begrunnelse:

Se vedlagt Søknad om dispensasjon

# SØKNAD OM DISPENSASJON

## Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

### Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra PBL § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Tiltak utføres nærmere nabogrense enn 4 meter.

Tiltaket ligger 3,2 m fra 233/119. Denne delen av eiendommen er en gangsti. Det er Alver Kommune som er hjemmelshaver.

### Begrunnelse:

Tiltaket føres opp på en eiendom som er kun 14 m bred. Eiendommen 233/119 som ligger øst for tiltaket er en gangsti. Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen da eiendommen ikke kan bebygges. Eiendommen er kun 2,0 m bred. Tiltaket har god avstand til nærmeste bygning (233/163) på 8,7 m.

Vi er av den oppfatning at det etter en samlet vurdering er en klar overvekt av fordeler, og at lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon derved er oppfylt. Dispensasjonene vil ikke gi negative konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

## Arealdisponering

### PLANSTATUS MV.

#### Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Dyrhovden. Plan-ID: 1263-23091999
Reguleringsformål:	Boligområde

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bruksareal (%BRA)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	25 %

### TOMTEAREALET

Bygeområde/grunneiendom	1 048 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	1 048 m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	262 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	0 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	296,4 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	0 m <sup>2</sup>
= Sum areal	296,4 m <sup>2</sup>

### GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	28,28 %
-----------------------------	---------

## PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

## Krav til byggegrunn

---

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):	Nei

## Tilknytning til vei og ledningsnett

---

### ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Privat vei
Er tillatelse gitt for privat vei?	Ja

### VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

### AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

### OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja
---	----

## Løfteinnretninger

---

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

## Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

---

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og

bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

---

HELGE LØSETH på vegne av SMARTCON AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

16.11.2022 13:04:05 AR515802304

Filvedlegg:

Situasjonsplan.pdf  
Fasade nordvest.pdf  
Fasade nordøst.pdf  
Fasade sørvest.pdf  
Fasade sørøst.pdf  
Plan 1.pdf  
Plan 2.pdf  
Snitt A-A.pdf  
Snitt B-B.pdf  
Søknad om dispensasjon revidert.pdf  
Kvittering-for-nabovarsel-20220916-1335.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT-KONT\_SMARTCON AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_SMARTCON AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_SH OPPMÅLING AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_BERGETUN MASKIN AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_AS NORDHORDLAND BYGG OG REHABILITERING.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_BETONGENTREPRENØREN SUNDT MORSTØL AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_AS HAUGLAND VVS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_AS NORDHORDLAND BYGG OG REHABILITERING.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_MURMESTER WIIK AS.pdf  
Nabovarsel-20220916-1335.pdf  
SvarPaaNabovarsel.pdf