

Søknad om rammetillatelse

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



Prosjektnavn: Majo Egedom AS - gbnr. 137/783 - Mangerbua tomt BB - Alver kommune - HOVEDMAPPE - SØK/SITPLAN/ TURSTI

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

| Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|----------------|------------------------------------|---------|------------|
| 137 | 783 | 0 | 0 |
| Kommune | ALVER | | |
| Adresse | Nedre Mangerbua 57, 5911 Alversund | | |

TILTAKETS ART OG BRUK

| | | |
|-----------------------|-------------------------|-------|
| Tiltakstype: | Nytt bygg - Boligformål | |
| Næringsgruppe: | X | Bolig |
| Bygningstype: | Rekkehus | |
| Formål: | Bolig | |

TILTAKSHAVER

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Navn: | MAJO EIGEDOM AS |
| Telefon: | 97975339 97709118 |
| E-postadresse: | magnus@majo.no |
| Adresse: | Lindåsvegen 154, 5916 ISDALSTØ |
| Kontaktperson: | |
| Navn: | Magnus Helgesen |
| Telefon: | 97709118 97709118 |
| E-postadresse: | magnus@majo.no |
| Organisasjonsnummer: | 986462929 |

21.02.2023 10:49:55 AR538049505

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: MAJO EIGEDOM AS
Adresse: Lindåsvegen 154, 5916 ISDALSTØ
Organisasjonsnummer: 986462929
Bestiller referanse: Nedre Mangerbua 57
Fakturareferanser: Nedre Mangerbua 57
Prosjektnummer: Nedre Mangerbua 57
 Faktura på papir

ANSVARLIG SØKER

Navn: proESS AS
Telefon: 40614666
E-postadresse: post@proess.no
Adresse: Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND
Organisasjonsnummer: 921636326
Kontaktperson:
Navn: John Bergsnes
Telefon: 40614666
95761630
E-postadresse: john@proess.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 5

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Nabomerknad Gunnbjørg Systaddal, Gbnr. 137/701:

Dette er det minst ruvande av forslaga som har vore lagt fram. Ideelt sett er jo dette strandsone som det ikkje skulle vore bygd på, viktig at i allefall tilgang til vika nedanfor framleis blir tilgjengeleg for alle.

Antal bueiningar bør reduserast på grunn av biltrafikk. Kvar bueiining tel minst to bilar. Krysset Nedre Mangerbua/ Mangerbua og vidare til Alvermarka er på ingen måte dimensjonert for denne trafikken, utan gangfelt og smal. Det har allereie vore stygge situasjonar med barn på sykkel og bilar i begge retningar. Dette må kommunen merke seg før det skjer noko.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Området som er omsøkt har godkjent reguleringsplan som tilrettelegger for byggeformål. Mulighet til tilgang til sjøen blir uendret for allmennheten og strandsonen kan fremdeles nås som tidligere. Samtidig omsøkes det trasé for kyststi som strekker seg gjennom gjennom lekearealet f_L3 og som øker tilgjengeligheten til områdene i strandsonen. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. Antall boenheter er redusert i forhold til tidligere planer. Det er tillatt å etablere 12 boenheter på området, mens det nå omsøkes 9. Det vurderes at trafikksituasjonen er forbedret under utbyggingen av Nedre Mangerbua. Krysset mot

Riks/fylkesveg er utvidet og kostnad dekket av utbyggere Seim Bygg og Majo eigedom. Videre er forbikjøringsfelt etablert i hovedveg. Vegen forbi barnehage har fått utbedring, og det vurderes at alle rekkefølgekrav som var tilknyttet reguleringsplanen er utført, og at vegen er sikrere og bedre enn før utbyggingen.

Nabomerknad Tone Lauvås, Gbnr. 137/755:

Ber om at dei 7 rekkehusa i nabovarselet vert bygd i med same vinkel ned mot sjøen som husa i nabofeltet har. Slik tegninga og planen i nabovarselet er i dag, er dei vinkla annleis! Kommunen, og utbyggjar har eit særskildt ansvar for at boligar som vert bygd i standsona, slik høvet er her, vert bygd mest mogleg inn i terrenget, og då vil det medføre lik vinkel som i nabofeltet for å få ein heilskap, og husa vert mindre påfallande i terrenget. Dette er viktig hensyntagen til det skjøre landskapet ned mot sjøsida. Dette er sær viktig, og vonar dette vert teke omsyn til! Stien framfor byggjefeltet og fellesarealet må også bevarast, slik beskreve i kommuneplanen mht. friareal og leikeplass, og tursti for allemannsretten.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Det er reguleringsplanen som legger føringer for hvordan nye bygg kan vinkles mot sjøen, og for dette formålet ser det ut til å være planlagt forskjellig vinkel på omsøkte bygg og byggene som er etablert tidligere lenger sørøst. Planlagt bebyggelse er tilpasset terrenget i stor grad, og vi vurderer at dersom bygningenes vinkling skulle være lik byggene i sørøst, ville høydeforskjellene og terrengarrondringen i nordvest blitt ugunstig og mer omfattende enn i omsøkt forslag. Kyststien vil bli etablert i samsvar med rekkefølgekrav i §10.7. f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene.

Nabomerknad Idar Hersvik, Gbnr. 137/756:

Syner til motatt nabovarsel og me har fylgjande merknadar:

- front mot sjø bør gå i eitt med terrenget med minst mogelig bruk av murar.
- ein forutsette at murar i bakkant av tomta blir tilstrekkeleg sikra med gjerde etc.
- ein må sikre at utbyggjar(etter det me forstår samme som byggherre på denne tomta) ivaretek dei krav som ligg i området's(Nedre Mangerbua) reguleringsplan i høve utforming og krav som utstyr, leikeapparat og bord/benker etc. for område f_L3.

Kommentar fra ansvarlig søker:

Kyststien er plassert slik planen har tilrettelagt for og slik planføresegnene har stilt krav om. Fra sjøsiden vil det bli synlig en natursteinsmur som er planlagt vest for nordvestlig del av BB området. Denne skal sikre at stien ikke blir så bratt som det naturlige terrenget i dette området tilrettelegger for. Ved mindre mur vil altså stien bli brattere. Vår vurdering er at løsningen med foreslått natursteinsmur er et kompromiss som bedrer brukbarheten og som vil være nyttig for allmennheten. Øvrige murer på østsiden av byggene vil ikke bli synlige fra sjøsiden. Sikring av murer er regulert ved TEK17. Murer vil bli sikret i samsvar med forskriften, dvs høydeforskjeller på mer enn 0.5 meter vil normalt bli sikret. f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene.

Nabomerknad Anders Hersvik, Gbnr. 137/784 og Camilla Eltvik, Gbnr. 137/784:

Forventar at planbestemmelsar i opprinneleg reguleringsplanar for området f_NL (f_L3 på situasjonsplan i søknad) som angive av den tids lindås kommune, datert 06.01.2015, blir hensynstatt i samband med omsøkt tiltak.«Annet uteoppholdsareal (f_NL): Området skal nyttas til nærleikeplass og sosialt samlings-og aktivitetsområde, spesielt tiltenkt område BB. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. En mindre del av området kan planeres i en høyde som sikrer at lekearealet kan nås med en stigningsgrad på 1:20. I det planerte område

skal det etableres sandkasse på minimum 3x3 meter samt et lekeapparat og 2 sett med bord og benker.»

Kommentar fra ansvarlig søker:

f_L3 har rekkefølgekrav §10.1 som sikrer opparbeiding i samsvar med planføresegnene som er tilknyttet reguleringsplanen.

Dette er også beskrevet nærmere i følgebrev/redgjørelse.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om tomannsbolig, rekkehus med 7 boenheter (Totalt 9 boenheter), garasje under terreng og støttemurer iht. vedlagte tegninger og situasjonsplan. Det søkes også om dispensasjon iht. eget vedlegg (Vedlegg B1) samt opparbeidelse av tursti på gbnr. 137/538 mot sør som vist på situasjonsplan D1 og D2. Tursti bygges iht. krav fra kommunen.

REDEGJØRELSE:

Se vedlegg F1.

FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Se vedlegg B1

Begrunnelse

Se vedlegg B1

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

| | |
|--|--|
| Type Plan | Reguleringsplan |
| Navn på plan | Detaljregulering for nedre Mangerbrua - Reguleringsendring |
| Reguleringsformål | Boliger - Lavblokk |
| Beregningsregel angitt i gjeldende plan | Prosent bebygd areal (%BYA) |
| Grad av utnytting iht. gjeldende plan | 60 % |

TOMTEAREALET

| | |
|---|----------------------|
| Byggeområde/grunneiendom | 2 141 m ² |
| - Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler | 0 m ² |
| = Beregnet tomteareal | 2 141 m ² |

BEBYGGELSEN

| | |
|---|-----------------------------|
| Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan | 1 284,6 m ² |
| Areal eksisterende bebyggelse | 0 m ² |
| - Areal som skal rives | 0 m ² |
| + Areal ny bebyggelse | 677,33 m ² |
| + Parkeringsareal | 72 m ² |
| = Sum areal | 749,33 m² |

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 35 %

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: Kommunal vei

Er avkjørselstillatelse gitt for kommunal 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

JOHN INGEBRIGT BERGSNES på vegne av PROESS AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

D1_SITUASJONSPLAN.pdf
D2_PROFIL TURSTI.pdf
referat fra førehandskonferanse 22-9-2020.pdf
E2_FASADER MED TERRENGLINJER_TOMANNSBOLIG.pdf
E1_FASADER MED TERRENGLINJER_REKKEHUS.pdf
E6_FASADER TOMANNSBOLIG.pdf
E3_FASADER REKKEHUS.pdf
E9_CARPORT PLAN SNITT OG FASADER.pdf
E8_PLANER TOMANNSBOLIG.pdf
E5_PLANER REKKEHUS.pdf
E4_SNITT REKKEHUS.pdf
E7_SNITT TOMANNSBOLIG.pdf
F1_Redegjørelse.pdf
B1_Søknad om dispensasjon.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20230119-1615.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_PROESS AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Flo Brannsikring AS.pdf
Nabovarsel-20230119-1615.pdf
BYA BEREGNING.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf