



# Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

## F1 - Følgebrev Søknad om enebolig og garasje

<b>Tiltakshaver:</b>	Subsea Independent AS	<b>Dato:</b> 23.02.2023
<b>Prosjekt:</b>	P2021325 (1) Krossleitet 19	<b>Ansvarlig:</b> RE
<b>Matrikkel nummer:</b>	Alver kommune, 4631 Gårds og bruks nummer 106/93	

### Om tiltaket og hjemmel for søknadsplikt

- Oppføring av enebolig (112)
- Dobbel garasje
- 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. Avstand til veiens midtlinje

Eneboligen har 16,7 m avstand til den kommunale vegens midtlinje, og vi behøver derfor ikke å ha dispensasjon i forhold til avstand vei for boligen, ettersom kravet her er 15m.

Garasjen har en avstand på 7,8 m til den kommunale vegens midtlinje, men vi viser til utklipp fra referatet fra forhåndskonferansen hvor det står at kommunen kan godkjenne nærmere plassering av garasje:

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærmere plassering av garasjer, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4 |
|--|

Garasjene har kun et bebygd areal på 43,6 m<sup>2</sup>, jf. TEK 10 § 6-4.





# Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

## 4. Dispensasjoner

- Byggegrense kraftlinje, se dispensasjonssøknad vedlegg B1 og uttale fra BKK vedlegg I1.

## 5. Enebolig

Bestemmelsen for bolig er i reg. plan § 2 lyder slik «Arealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger i inntil 1 ½ etasje over grunnmur med maksimum høyde 0,8m.»

Den omsøkte boligen går inn under kategorien enebolig og er frittliggende. Den er også bygget opp som en bolig med 1 til 1 ½ etasje. Boligen er derfor i tråd med bestemmelsene i reguleringsplan.

## 6. Hybler

Eneboligen er utstyrt med to hybler som er knyttet sammen med resten av boligen via interne dører. Hyblene er derfor ikke fysisk adskilt fra øvrig boligareal og er derfor ikke søknadspliktige i seg selv.

Vi viser her til Tek 17 § 2-2

«Søknadspliktig oppdeling oppstår bare hvis alle tre vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Det oppstår derfor ikke søknadspliktig oppdeling hvis en del av en boenhet har alle hovedfunksjoner og egen inngang, men bare er adskilt fra øvrige deler av boenheten med en låst dør. Å bruke boenheten på denne måten vil ikke være søknadspliktig.»

## 7. Garasje

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

I forbindelse med boligen setter vi derfor opp en dobbel garasje, og parkeringsplass for handikap parkering på terreng.

## 8. Avkjørsel

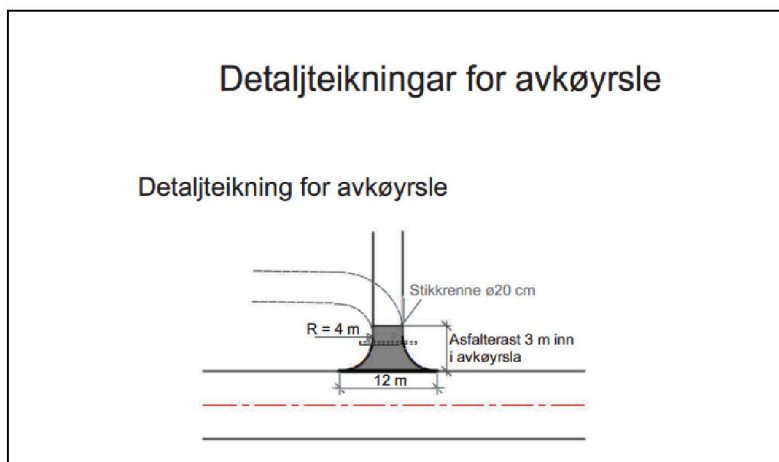
I forbindelse med tidligere omsøkt byggesak fikk vi en henvendelse fra kommunen om hva som kreves i forbindelse med en avkjørsel i dette området, og vi fikk oversendt detaljtegning, se utklipp på neste side:





# Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker



Vi viser i tillegg til vedlagt avkjørselsplan D3 og lengdeprofil av avkjørsel.

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

## 9. Utomhusareal

I KPA §2.6.4 står det:

- MUA jf. KP 2.6.4:
  - 200 m<sup>2</sup> pr hovudbueining
  - 50 m<sup>2</sup> sekundærleileighet
  - ikkje brattare enn 1:3 eller smalare enn 10m

Utomhusareal som ikke er brattere enn 1:3 eller smalere enn 10m:

$$371,3 \text{ m}^2 + 230,9 \text{ m}^2 = 602,2 \text{ m}^2$$

Eneboligen har dermed et gyldig uteareal på 602,2 m<sup>2</sup>.  
Se vedlagt utomhusplan D2.

## 10. Plass for avfallsløsning

Vi har tegnet inn 3 boss spann 140 liter, vi viser til plassering ved handikap parkeringen i utomhusplanen D2.

## 11. Tomte utnyttelsen

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

Tiltaket gir en tomteutnyttelse på 16,55 %. Vi viser til utregning av grad av utnyttingen i selve søknadsdokumentet og vedlagt underlag for beregning, vedlegg F2.





# Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

## 12. Universell utforming plan løsning

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

## 13. Universell utforming uteareal

I prosjekteringen har vi hensyn tatt:

- Trinnfri adkomst til boligene fra parkeringsplass
- Store deler av uteoppholdsarealet blir planert
- Stigning og bredde gangbane og snuareal
- Trygging av gangareal med gjerde

## 14. Bod areal

Vi viser til at kravet for bod areal er på 5 m<sup>2</sup> ref. Tek 17 §12-10 (2).

Boligen har en bod areal med areal 5,9 m<sup>2</sup> i 1 etasje og i tillegg bodareal i 2. etasje og på loft for hyblene. Kravet til bod er dermed innfridd.

## 15. VA ledninger

Det ligger i dag offentlige VA ledninger i vei, viser til vedlagt grov skisse av VAplan. 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.

## 16. Boligens visuelle kvaliteter

Det visuelle utgangspunktet for eneboligen har vært å bevare følelsen av det lokale. Eneboligen har derfor tatt utgangspunkt i tradisjonell, familievennlig og tidløs arkitektur. Sammen med dette har vi gitt boligen en noe særegen takkombinasjon. Saltakene har samme takvinkel på 34 grader, men er satt sammen med noe variasjon i takhøyden, og på midten har vi plassert to symmetriske takopplett. Sammen skaper dette balanse og er med på å gi eneboligen et mer estetisk og moderne uttrykk.

Eneboligen vil dermed være med på å tilføre noe nytt, samtidig som det harmonerer godt med nabohus og bidrar til videreføring av bydelens arkitektoniske tilnærming.

Tidløs og tradisjonell arkitektur har en rekke fordeler. De er koselige og familievennlige, gir en bolig som er enkel og komfortable å leve i, de tar utgangspunkt i tradisjonelle håndverk og materialer som er holdbare over tid, og er kostnadseffektive.

Videre passer størrelsen på eneboligen med størrelsen på tomten, og gir mye ledig plass til garasje, parkeringsplasser og uteareal. Den innvendige høyden på alle rom er 2,5 m i 1. etasje, noe som gir en følelse av romslig plass. Den indre trappen er komfortabel og designet i henhold til relevante regler. Den er plassert i hovedstuen og fungerer som et viktig element i interiørdesignen.







# Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Eneboligens brune trekledning, de mørkegrå takene, vinduene og dørene skaper en fin kombinasjon. De valgte fargene og materialene er som tidligere nevnt en kombinasjon av tradisjonell stil og et moderne uttrykk. Fargekombinasjonen fremhever harmoni og varme. Størrelsen og formen til vinduene gir rikelig med dagslys og utsyn fra hvert rom med krav til dette.

Eneboligen er prosjektert med to hybler. Alle er forbundet med interne dører, og skaper en god intern planløsning.

Vi viser også til at en av de nærmeste naboene har en enebolig med hybel/sokkelleilighet.



Krossleitet 22A/22B er en enebolig (112) med hybel/sokkelleilighet.

Eneboligen består av halvannen etasje. Første etasje byr på soverom, stue, kjøkken, bad og bod. Alle de ovennevnte følger reglene for universell utforming, og tilbyr enkel tilgang/bruk for alle. Andre etasje byr på soverom, bad, tv-stue, og bod. Alle rommene er romslige og komfortable.

## 17. Oppsummering:

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

- Boligen er enebolig med inntil 1 ½ etasje, jf RP § 2.
- Uteoppholdsareal er 602,2 m<sup>2</sup>, jf KPA § 2.6.4
- Det er lagt inn snuareal på egen grunn, jf KPA 2.4.2
- Bolig er plassert 4 meter fra nabogrensen, jf. pbl. 29-4
- Boligen har en dobbel garasje og annen parkering på egen grunn. jf RP §4
- Det blir ikke satt opp gjerd i tomtegrense mot veg, jf.RP §5
- Boligen har en samlet BRA på 316,2 m<sup>2</sup>, jf KPA 3.1.1
- Tomte Utnyttelsen (TU) % BYA blir 16,55 %, jf KPA 3.1.1
- Boligen har gesims høyde 4653 mm og mønehøyden 7214 mm, jf pbl.§ 29-4(1)
- Universelt utformet, jf pbl § 29-3.

## 18. Nabovarsel

Tiltaket ble nabovarslet den 01.02.2023, og det kom inn 1 nabomerknad. Viser til tilsvar i selve søknaden.





# Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

## 19. 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

