

ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 Frekhaug

Ålesund: 20.02.23

FØLGEBREV OG REDEGJØRELSE– GBNR.137/783, NEDRE MANGERBRUA 57, ALVER KOMMUNE

Beskrivelse av tiltak

Søknaden omfatter følgende tiltak:

- Oppføring av rekkehus på 3 plan med 7 boenheter hvorav rekkehus lengst mot øst er utformet som horisontaldelt tomannsbolig.
- Garasje/sportsboder til rekkehus delvis under terreng med 6 parkeringsplasser.
- Tomannsbolig på to plan plassert på garasjekjeller med 4 parkeringsplasser.
- Øvrige biloppstillingsplasser til boligene på terreng som vist på situasjonsplan.
- Støttemurer, blant annet mot nord for å ta opp det bratte terrenget samt terrengtilpasninger og forskriftsmessig sikring av overnevnte.
- Tursti mot sør på Gbnr. 137/538 iht. krav fra kommunen om at dette skulle omsøkes samtidig med tiltaket.

Estetikk og omgivelser

Rekkehus og tomannsbolig utføres med stående kledning i naturfarger (mørke nyanser av grått eller brunt) og vinduer med mørke karmen slik at byggene fremstår dempet i landskapet både ifht. nær- og fjernvirkning. Toppetasjen på rekkehusene er tilbaketrukket for å minimere høydeinntrykket fra strandsiden og for å delvis imøtekomme planens krav til terrassering. Topp kotehøyde på rekkehus går fra +25,3 på det laveste bygget og +27,3 på det høyeste. Topp kotehøyde på rekkehus ligger på +25,2.



-Fasade sett fra sørvest

Garasje/sportsboder delvis under terreng er ikke synlig fra veg i nord da terrenget ligger på garasjetaket i sin helhet. Det er valgt støttemurer i én høyde som overstiger makskravet i planen på 1,5meter. Dette for å ta opp det bratte terrenget mot nord på en effektiv måte og videre utnytte

eiendommen på en hensiktsmessig måte, samtidig som vi mener at muren ikke virker ruvende fra sørvest, dvs fra sjøsiden, på grunn av at bygningene er plassert sørvest for murene. Murene er plassert i forlengelsen av carportene og bodene nordøst for bygningene, og vil være synlig hovedsakelig for de fremtidige beboerne her. Kun mindre deler av murene vil være synlig fra områder utenfor byggetomten. Støttemurer, garasjetak og andre steder med stor høydeforskjell vil naturligvis sikres forsvarlig iht. gjeldende forskrifter.

Eksisterende boliger i området rundt Mangerbrua er oppført i varierende byggestil og fra forskjellige byggeår. Omsøkt tiltak er godt tilpasset terrenget, ligger mye lavere enn bebyggelse bak og vil ikke påvirke sollys og utsikt i nevneverdig grad for tilgrensende naboer.

Planforhold

Eiendommen er regulert i 2015 og det er «*Detaljregulering for Nedre Mangerbrua*» som er gjeldende plan med bestemmelser. For øvrige bestemmelser som ikke er beskrevet i reguleringsplan gjelder «*Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031*».

Tomten er regulert til lavblokkbebyggelse, med begrensning på 4 etasjer pluss garasjekjeller, 12 boenheter og byggehøyde på maksimalt kote 35. Tomteutnyttelse skal være maksimalt 60% BYA. Støttemurer skal være maksimalt 1,5 meter.

For MUA gjelder kommuneplanens arealdel §2.6.4 - Minimum 50m² pr. boenhet for konsentrert bebyggelse.

Dispensasjoner

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mtp. byggegrense mot øst, maksimal høyde på støttemur og type bygning som iht. plan skal være blokkbebyggelse. Dispensasjon er nærmere beskrevet og begrunnet i vedlegg B1.

Tilgjengelige boenheter

Bolig nr 1 og 2 i østligste rekkehus er tilrettelagt som tilgjengelige boenheter.

Parkering

Gjeldende reguleringsplan stiller krav til 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Omsøkt tiltak er planlagt med totalt 9 boenheter som igjen utløser et krav om 13,5-14 parkeringsplasser. En av disse skal være biloppstilling utformet mtp. handikap.

Rekkehus disponerer garasje med 6 p-plasser som kan nås fra boligene (rekkehus nr 2-7) via felles gårds plass som har 1:15 hellingsgrad. Området har i tillegg 4 biloppstillingsplasser på terreng der den ene er handikap-plass. Sistnevnte handikap-plass er plassert på samme nivå som bolig 1, og vil ha hellingsgrad 1:15 mellom parkering og inngang til boligen.

Tomannsboligen disponerer 3 p-plasser i egen garasjekjeller. I tillegg vil bolig 1 i østligste rekkehus (nevnt over) disponere garasjeplass i tomannsboligens underetasje med tilkomst med maks helling 1:15.

Totalt er det 14 parkeringsplasser på tomten og kravet er oppfylt iht. plan.

Bod

6 boenheter i rekkehus (bolig 2-7) får adkomst til egen bod i bygg på nordsiden av rekkehusene, vest for felles garasjebygg under terreng. Bodene kan nås via felles gårds plass med 1:15 hellingsgrad.

Bolig 1 i underetasje østligste rekkehus vil ha bodplass i tomannsboligens underetasje, som kan nås innenfor hellingsgrad 1:15.



-Utsnitt av situasjonsplan som viser parkeringsforhold for rekkehus. Tomannsbolig har parkeringsplasser i egen parkeringskjeller.

Areal for lek og uteopphold

Plankartet viser felles lekeplasser og friluftsområder. Området f_L3 er felles lekeplass for hele området og er i tillegg del av felles uteoppholdsareal for omsøkt tiltak (BB).

Tomannsboligene har privat uteoppholdsareal på balkonger i tillegg til at f_L3 er tilgjengelig som felles uteoppholdsareal på terreng.

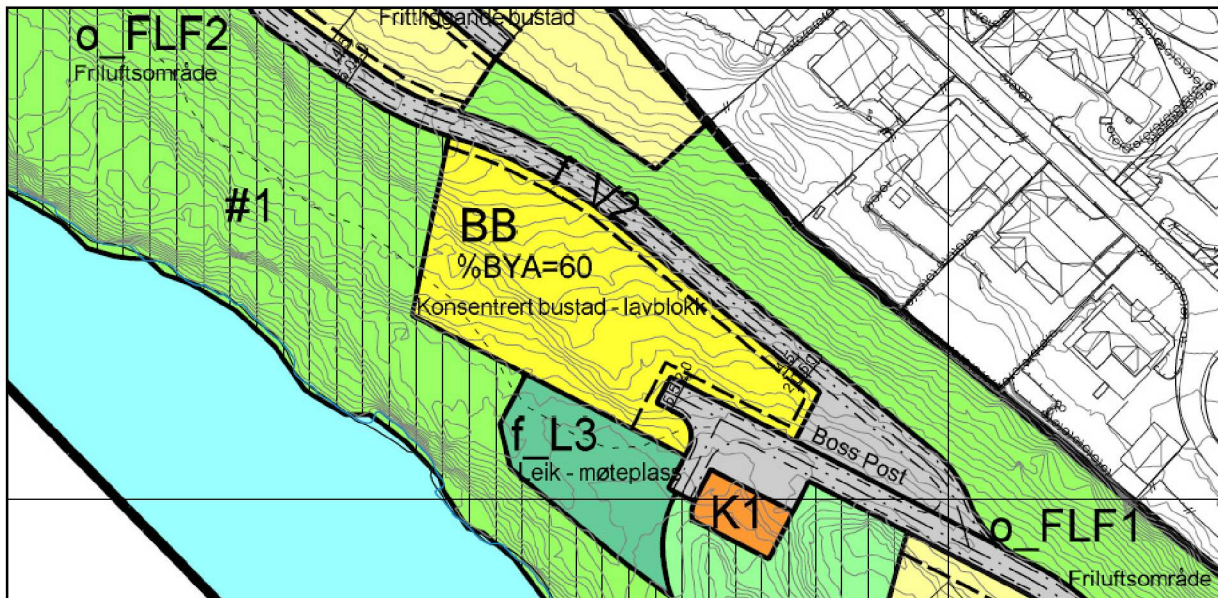
Rekkehusene har privat uteoppholdsareal på sørvendt plen, balkong og takterrasse, i tillegg til felles uteoppholdsareal innenfor f_L3.

Nordlig del av f_L3, har et parti med forholdsvis slakk helling mot sørvest. I dette området ser man for seg å planere terrenget og deretter etablere gressplen. Lenger sør innenfor regulert lekeareal er terrenget brattere. Man ser for seg at det hellende terrenget skal videreføres med stedegen vegetasjon når utbyggingen er ferdigstilt. Det finnes allerede stier til sjøen fra dette området, og ved ferdigstilling av arealet skal terrenget tilrettelegges for at sti til sjøen kan videreføres.

Innenfor f_L3 ser man for seg etablering av sitteplasser i form av benker og bord som blir plassert på egnede steder, slik at de blir tilgjengelige for alle innenfor en hellingsgrad på 1:15. Arealet har flott utsikt mot sjøen og solforholdene vil være svært gode. Målsetningen er at arealet skal utgjøre en naturlekeplass og et møtested for sosialt samvær og gi mulighet for restitusjon og fri lek for mennesker i alle aldersgrupper.

Det vurderes at det pr i dag finnes en flott nærlekeplass på 470 m² internt i planområdet lenger vest, som er etablert med sandkasse og 3 lekeapparater. Avstand mellom omsøkt bygg og lekeplassen er ca 130 meter. Det er kun 13 eneboliger som er felles om lekeplassen pr i dag. Størrelsen på lekeplassen tilsier at den er tiltenkt å være felles for flere enn de 13 eksisterende boenhetene. Det vurderes at kjørevegen mellom omsøkte boliger og lekeplassen vil ha lite trafikk og derfor vil utgjøre en akseptabel tilkomst til lekeplassen, også for fremtidige boenheter i de omsøkte boligene. Dette til tross for at avstanden er større enn 50 meter som er den anbefalte avstanden mellom boliger og nærlekeplasser. Veien er en endevei som kun vil bli benyttet av beboere i de omsøkte boligene i tillegg til de 4 eneboligene som er plassert mellom omsøkte boliger og lekeplassen.

Ved planlagt løsning vil boligområdet få tilgang til 2 typer lekeareal, ved at det ene er møblert med flere lekeapparater for de minste, og ved at det andre arealet f_L3 vil være naturlekeplass for fri lek. Sistnevnte egenskaper vil være svært godt egnet for de litt større barna, og man ser for seg at også eldre og voksne vil kunne ha stor nytte og glede av den planlagte naturlekeplassen med gressdekke planlagt møblering med benker og bord. Denne vil da også være et naturlig samlepunkt ved større anledninger (St.Hansaften o.l.)



-Utsnitt av plankart

Adkomst, vann og avløp

Tiltaket har adkomst i tråd med regulert offentlig veg fra sørøst. Det skal også tilknyttes offentlig vann og avløp.

Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse 17.09.2020. Møtoreferat ligger vedlagt i søknad.

Naturpåvirkninger og grunnforhold

Det er utført egnethetsanalyse av tomten og det er ikke avdekket faresoner og aktsomhetsområder med unntak av at tomten i sin helhet ligger under marin grense. Da området er regulert anser vi

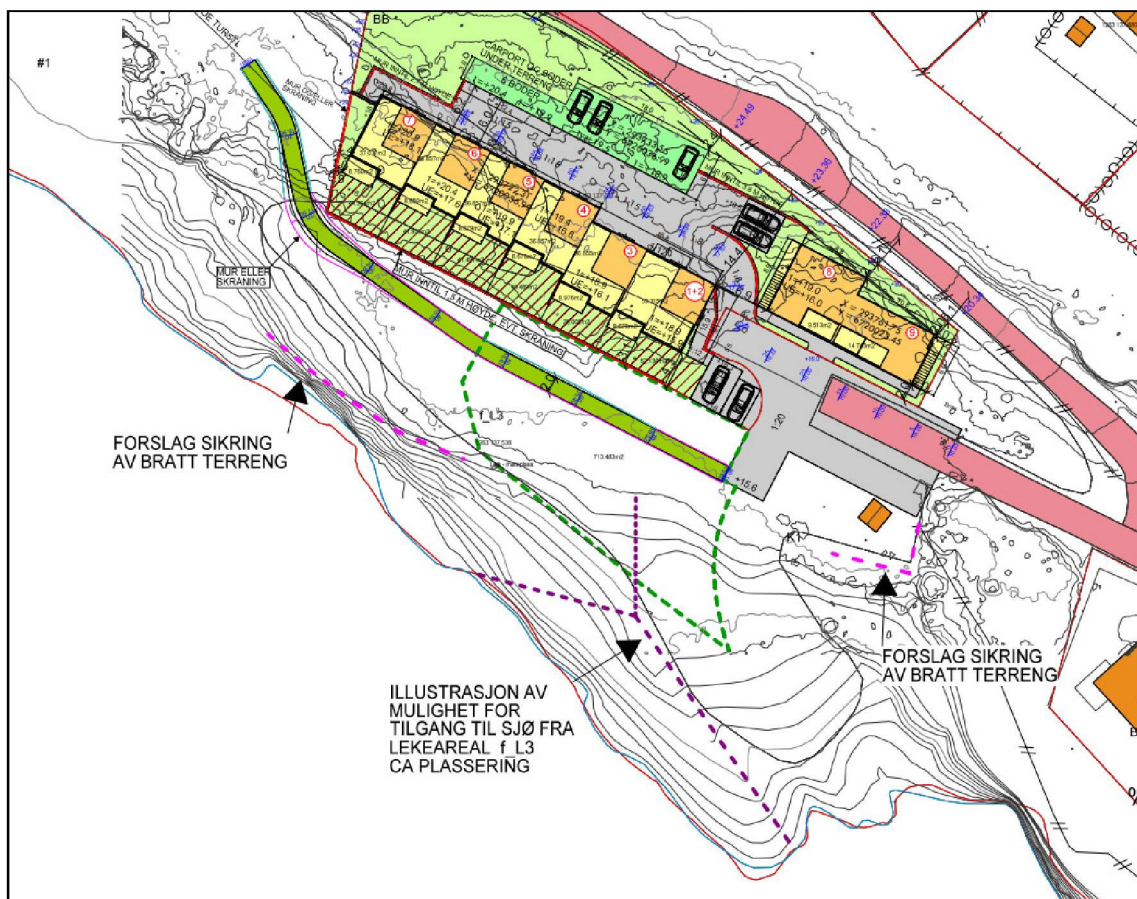
temaet som utsjekket og avklart. Grunntreprenerør vil kartlegge grunnforhold undervegs i prosjektet og rapportere til ansvarlig søker ved behov for geoteknikk.

Nabovarsling

Tiltaket er varslet alle berørte naboer iht. SAK10. Det er kommet 5 merknader innenfor fristen og disse er kommentert av ansvarlig søker i eget punkt i søknaden

Tilkomst til sjø fra f_L3

Tilkomstmuligheter til sjø via f_L3 blir ikke endret som følge av utbyggingen. Skissen under viser omtrentlig trasé vedr. hvordan det er mulig å nå sjøen.



- Kartutsnittet er en uformell skisse som viser hvordan sjøen er mulig å nå til fots med utgangspunkt i lekeklassen f_L3 (lilla stiplet linje). Traséene vises med omtrentlig plassering.

- Skissen viser også hvordan utbygger ser for seg å sikre bratt terreng utenfor byggeområdet (rosa stiplet linje). Befaring i området før gjennomføring av sikring vil legges til grunn for endelig plassering av sikringsgjerdet. Regulert lekeareal er markert med grønn stiplet linje.

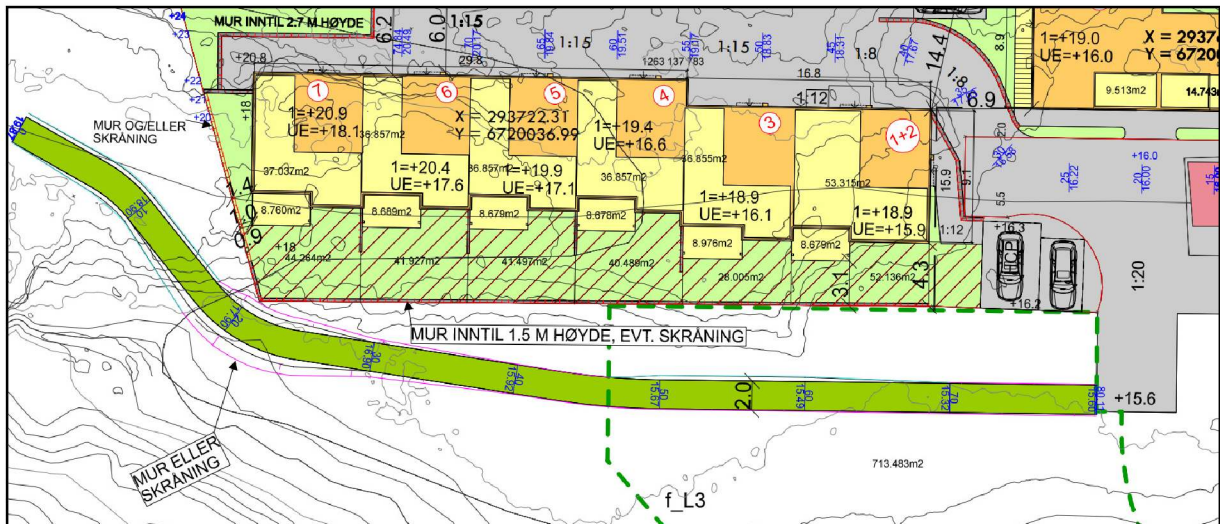
Sikring av bratt terreng utenfor byggeområdet

Det er ønskelig å videreføre f_L3 uten inngjerding av lekearealet. Imidlertid ser man for seg at det vil være fornuftig å sikre bratt terreng utenfor byggeområdet omtrent som illustrert i skisse over.

Strandsti på 137/538

Omsøkt tiltak bygges delvis over eksisterende strandsti som strekker seg gjennom regulert boligareal, og denne må derfor legges om.

Det er stilt krav fra kommunen om at tursti/strandsti skal opparbeides før brukstillatelse gis for område BB. Ny tursti som vist under i grønn trasé.

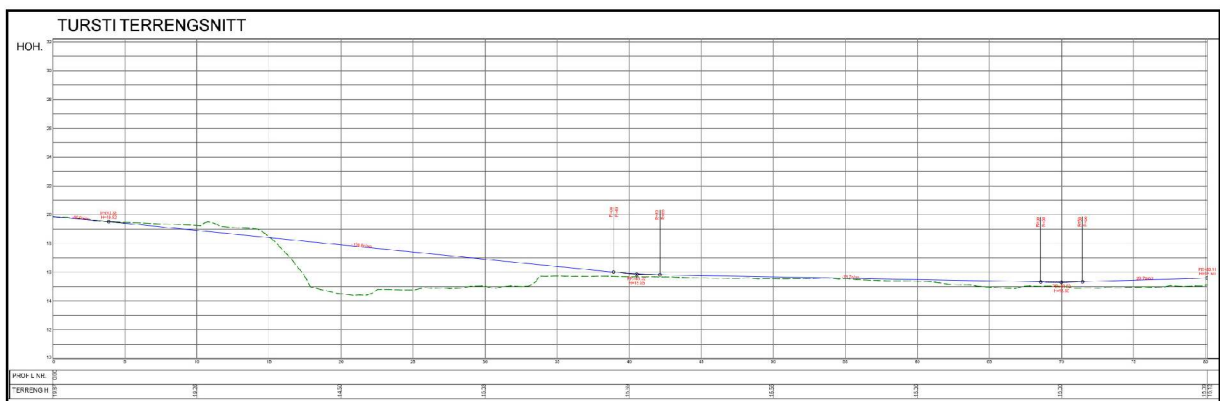


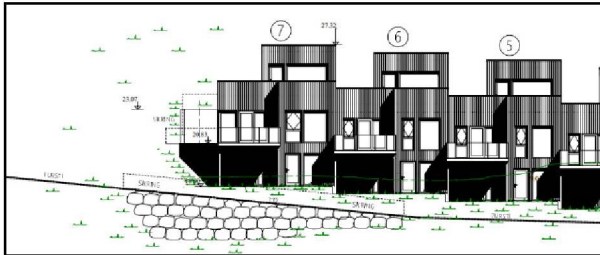
-Utsnitt av sitplan ifht. omlegging av strandsti

Stien er planlagt i 2 meters bredde gjennom lekeareal f_L3. Man ser for seg at turstien etableres omtrent på terrenghøyde innenfor f_L3. For å kunne ta igjen eksisterende tursti lenger vest innenfor friområdet, blir det nødvendig å etablere en fylling under turstien. Høyde på fyllingen vil være ca 3 meter i senter av turstien slik det fremgår av vedlagte profiltegning.

Vedlagt prosjektering av boligene (terrenglinjer - sørlig fasade) viser fyllingen slik den kan bli dersom man bruker naturstein til å avgrense fyllingen. Det vil alternativt være mulig å etablere jorddekt steinskråning i stedet for naturstein.

Man har tilrettelagt for en hellingsgrad på 1:10 (10 %) på turstien i en strekning på ca 40 meter inntil turstien kobles til eksisterende tursti i vest. Ved nevnte hellingsgrad vurderes det at terrengfyllingen og/eller natursteinsmuren kan holdes på et akseptabelt nivå.





Lengdeprofil gjennom senterlinje for tursti fremgår av illustrasjon over.

Løsning for terrengfyllingen ved bruk av natursteinsmur er illustrert på fasade sør.

Ansvarsforhold

Da søknadsform på dette stadiet er på rammenivå er det kun ansvarsbelagt arkitektur og brannkonsept i tiltaksklasse 1 iht. vedlagt gjennomføringsplan. Øvrige ansvarsområder blir tilført gjennomføringsplan ved søknad om igangsettingstillatelse.

Uttale fra andre myndigheter

Vi ber om at kommunen samordner evt. innhenting av uttaler fra andre instanser/myndigheter.

Ved behov for ytterligere informasjon og dokumentasjon i saken ber vi om at det tas kontakt så snart som mulig.

Med vennlig hilsen
proESS AS


John Bergsnes