

**Alver kommune**

Byggesak

**Arkoconsult AS**Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
E-post: post@arkoconsult.no  
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:  
Malin BruuDato:  
13.04.2023**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR.425, BNR.128 I ALVER KOMMUNE****1 Saksforhold:**

Det søkes med dette om tillatelse til tiltak på gbnr. 425/128 i Alver kommune. Tiltaket består i oppføring av tomannsbolig med utomhusanlegg, samt va-ledninger. Tiltakshaver er Bolig & Eiendom AS.

Eiendommen er i dag ubebygd.

**2 Planstatus:**

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for *Bustadfelt Bøvågen*. Denne reguleringsplanen er uten bestemmelser, og reguleringsplan for Bøvågen er supplerende. Kommuneplan for Radøy er gjeldende ved motstrid.

**3 Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i forkant av søknad.

**4 Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet iht. plan- og bygningsloven §21-3. Det foreligger to merknader fra gbnr. 425/111 og gbnr. 425/3. Merknadene i sin helhet følger som egne vedlegg.

Merknad fra Kenneth Morten Kvamme, hjemmelshaver av gbnr. 245/111:

*«Merknad, er alt for høyt, tar all utsikt og all sol fra meg.*

*Dette var en tomt som ble tilrettelagt for en liten enebolig tilsvarende den foran og min egen bolig.*

*Min bolig verdi vil og bli forringet av dette.*

*Når denne del av feltet ble utbygd så var og stikk vei kun beregnet til 3\_4 boliger, så ikke enda en ny bolig som i tillegg er søkt om som 2manns bolig.»*

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknad:

Til merknad om utsikt og solforhold ønsker vi å bemerke at på eiendommen regulert til bebyggelse må det kunne forventes at eierne av eiendommen bygger i tråd med sine eierinteresser. Bnr. 111 ligger også minimum 5 meter høyere i terrenget enn bnr. 128, med en avstand på over 20 meter til merknadsstillers terrasse. Slik vi vurderer det vil det også være siktlinjer mot sjø for bnr. 111.

Reguleringsplanen åpner for at det kan bygges tomannsboliger på eiendommer hvor forholdene ligger til rette for det. Eiendommen oppfyller krav om uteoppholdsareal, utnyttelse og parkering,

og det er derfor vurdert at forholdene ligger til rette for bygging av en tomannsbolig. Vi viser også til at det rett over veien, på bnr.109 er bygget en tomannsbolig i to etasjer. På bnr. 3 er det også oppført en bolig med kjelleretasje, 1.etasje og 2.etasje. Slik vi ser det vil ikke omsøkt tomannsbolig bryte med bestemmelsene i reguleringsplanen.

Merknad fra Roger Sundt, hjemmelshaver av gbnr. 425/3:

«Vi synest bygget er for høyt og det vil ruve veldig i terrenget. Jeg kan ikke skjønne at det skal være plass til 4 biler på en så liten tomt. Har ingen problem med at det blir bygget standard hus på tomten. Men dette vil ta all utsikt for oss og kveldsol om sommeren.»

Ansvarlig søkes kommentar til nabomerknad:

Merknaden omhandler i stor grad de samme momenter som merknaden fra bnr. 111. Vi ønsker igjen å presisere at boligen oppføres i tråd med reguleringsplan, og det er derfor påregnelig med utbygging på eiendommen i tråd med eiers interesser. Vi ønsker ellers å vise til at det er om lag 20 meter fra omsøkt bolig til bolig på bnr. 3. Merknadsstillers eiendom er har også opparbeide utearealer mot sørvest og sørøst, og ikke mot boligen på bnr. 128. Omsøkt bolig er også plassert på den slik måte at vi ikke kan se at den vil ta noe særlig utsikt fra naboeiendommen.

Til merknad om parkering, er parkeringsplasser utformet etter gjeldende regelverk og vi følgelig ikke se at det er noen grunn til å stille spørsmål ved dette.

## **5 Dispensasjon:**

Tiltaket plasseres med en minste avstand på 7,5 meter fra kommunal vei. I reguleringsplanen er det ikke spesifisert byggegrense mot kommunal vei, det legges derfor til grunn den generelle byggegrensen på det tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt. Denne er på 12,5 meter. Tiltak er følgelig i strid med byggegrense mot vei, og tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes som omsøkt. Dispensasjon er sendt til veimyndighet for behandling. Dispensasjon vil ettersendes når denne mottas fra veimyndighet.

## **6 Vann og avløp:**

Tiltaket skal tilkobles offentlig vann og avløp. Rørlegger har parallelt sendt inn rørleggermelding, ref. BHGV78.

## **7 Avkjørsel, vei og parkering:**

Eiendommen vil ha adkomst fra kommunalvei, og det legges til grunn at eiendommen er sikret avkjøringstillatelse da eiendommen er regulert.

Kommuneplanen stiller krav til at det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser og maksimalt 3 parkeringsplasser per boenhet; jf. punkt 2.10.

På eiendommen er det avsatt 4 parkeringsplasser, 2 for hver boenhet. Følgelig vurderer vi at tiltaket oppfyller kravet til parkering.

## **8 Ansvarsretter:**

Arkoconsult AS erklærer ansvar som ansvarlig søker og PRO Arkitektonisk utforming – begrenset til tegninger for byggesøknad. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge

ansvarsområder. For øvrige ansvarsretter viser vi til vedlagte ansvarserklæringer og gjennomføringsplan.

### 9 Utnyttelsesgrad:

Kommuneplanens bestemmelser angir at utnyttelsesgraden for frittliggende småhus ikke skal overstige 35% BYA, jf. KPA punkt 3.1.1.

Tiltaket har en total BYA på 200,76 m<sup>2</sup>, inkludert parkering på terreng. Tomtens størrelse er 819 m<sup>2</sup>, som medfører at eiendommen får en utnyttelsesgrad på 24,51% BYA.

Utnyttelsesgraden for tiltaket vil følgelig være i tråd med kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse.

### 10 Uteoppholdsarealer:

Det stilles krav til 100 m<sup>2</sup> MUA per boenhet for tomannsboliger.

Det er avsatt totalt 200 m<sup>2</sup> MUA på eiendommen, dette er i tråd med kravet til uteoppholdsareal i KPA.

### 11 Avklaringer høyspentlinje:

Tiltaket er plassert med en minste avstand på 6,8 meter til høyspentlinje. Det er følgelig avklart med BKK hva gjeldende regelverk for plassering av bolighus i nærhet til høyspentlinje. Høyspentlinjen er en 22KV høyspenningsslinje med blank linjetråd. Bolighus skal plasseres med en minste avstand på 6 meter + X. X er et uttrykk for utsving ved vind, som i dette tilfellet er satt til 0,5 meter. Dette medfører at minste avstand fra høyspentlinje til bolighus kan være 6,5 meter.

Vi vurderer følgelig at boligen er plassert i henhold til gjeldende regler.

### 12 Andre forhold:

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver velger å følge bestemmelsene i TEK17 og SAK10 som gjaldt før forskriftsendringen 1. juli 2022, jf. II punkt 2 i Forskrift om endring i forskrift om byggesak og Forskrift om endring i forskrift om tekniske krav til byggverk.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Malin B. Bruu

**Malin Bruu**  
Rådgiver | Byggesak

#### Arkoconsult AS

Direkte: +47 91148139 | Felles: +47 56390003

Epost: [malin@arkoconsult.no](mailto:malin@arkoconsult.no)