

**Alver Kommune
Byggesaks Avdeling**

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.:125/22

Dato: 01.06.2023



Søknad i ett trinn Enebolig/tilkomstvei Nøtlevågen, 5938 Sæbøvågen

Forord

Det søkes med dette om:

- Søknad i ett trinn
- Type tiltak enebolig og tilkomstvei

Eiendom: Gbnr – 472/1, Nøtlevågen, 5938 Sæbøvågen

Hjemmelshaver: Else Marie Skartveit Dale og Jostein Dale
Tiltakshaver: Johannes Skartveit Dale og Anita Skjelnæs Milde
Adresse: Nøtlevågen 3B
Tlfnr: 97630711
Epost: johadale89@gmail.com

Ansvarlig Søker: Villanger & Sønner AS
Orgnr: 925 580 376
Kontaktperson: Rune Kristoffersen
Tltnr: 92 68 50 32
Epost: rune.kristoffersen@villanger.no

Rettighet til planlegging og etablering fra hjemmelshaver til tiltakshaver følger denne søknaden.



Innhold

Forhåndskonferanse.....	3
Regulering.....	3
Dispensasjon	3
Vilkår i Dispensasjon	3
Støy	4
Utnyttelse	4
Uteopphold.....	4
Vann og avløp.....	4
Tilkomst.....	5
Estetikk	5
Plassering	5
Rettigheter	5
Nabovarsling.....	5

FORHÅNDSKONFERANSE

Det er avholdt forhåndskonferanse den 14.08.2020 i denne saken referanse 20/12414-20/47880

REGULERING

Eiendommen er regulert igjennom kommuneplan Radøy 2011-2023 med Formål LNF

DISPENSASJON

Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Det er gitt dispensasjon på vilkår fra LNF formålet i sak 125/22 dato 05.10.2022

VILKÅR I DISPENSASJON

- Fyllingsfoten mot vest er vurdert som dominerende og markant, og administrasjonen rår til at tiltaket vert betre tilpassa terrenget på staden. Ved søknad om løyve til oppføring av bustad med BYA areal inntil 298 m², er det naudsynt å ta omsyn til både nær,- og fjernverknaden til det omliggende kulturlandskapet.
- Innmarksbeite som vert bygd ned vert erstatta, jf. løyve gitt ved handsaming etter jordlova.

Vilkår imøtekommes på følgende måte:

- Boligen er justert noe mot øst. Dette fører til større avstand til synk i terrenget på vest side, dette fører igjen til mindre behov for fylling. Det blir også etablert plastret fyllingsfot. Dette medfører at fylling blir betydelig mindre dominerende.

Før justering:



Etter justering:



- Innmarksbeite blir erstattet iht. vedlagte kart
Bilde dokumentasjon av opparbeidet areal vil følge søknad om ferdigattest

STØY

Det er ikke gjort støy vurdering av tiltaket. Vi har ikke registrert at tiltaket ligger i støysone

UTNYTTELSE

Beregning av utnyttelse er gjort med bakgrunn i kommuneplan Radøy 2011-2023 § 3.4.2 med maks utnyttelse på 25%BYA

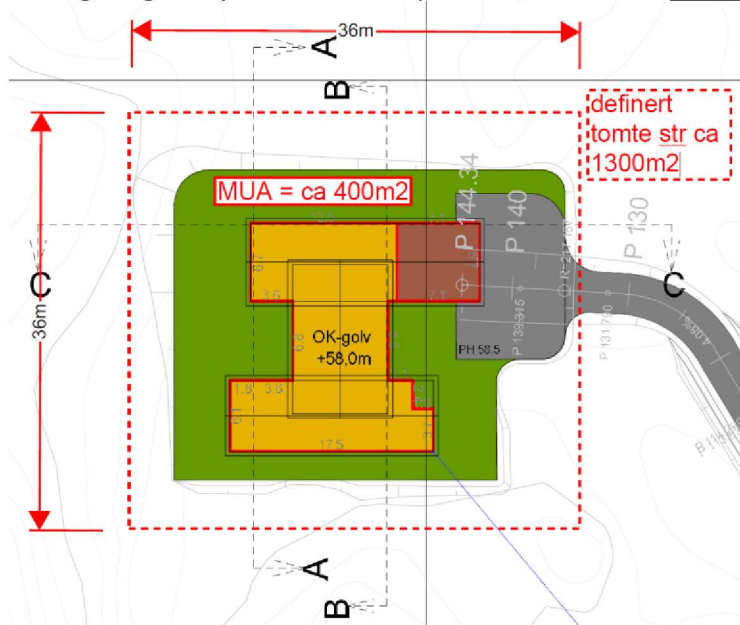
Vi har brukt hele eiendoms areal som grunnlag for beregning. (Dette er gjort etter drøfting på telefon med byggesaksvakten den 30.05.2023)

Dette er et stort areal og beregnet utnyttelse sammen med eksisterende bebyggelse blir om lag 1%.

Under viser en typisk størrelse for enebolig med ca 1300m²
Utregning for denne størrelsen blir:

Bebygd areal med integrert garasje: 298,4m²

Beregning utnyttelse = $298,4 \times 100 / 1300 = \underline{23\%BYA}$



UTEOPPHOLD

Planlagt uteoppholdsareal (MUA) imøtekommer kommuneplanens §2.9 krav på minimum 200m² for enebolig

VANN OG AVLØP

Planlagt tiltak skal tilkobles offentlig vann og privat avløpsanlegg

Rettighet for tilkobling og rett til etablering av ledninger sendes for tinglysning

Ansvarlig søker sender direkte søknad om tilkobling



TILKOMST

Tilkomst skjer fra kommunal vei Nøtlevågen til privat vei. det planlegges ny tilkomstvei iht. vedlagte situasjonsplan over gbnr 472/1. rett til etablering av vei samt veirett sendes for tinglysning. Søknad om utvidet bruk avkjørsel er sendt direkte via veivesen.no 01.06.2023

ESTETIKK

Boligen etableres i ett plan, med saltak. Dette vil bidra til at bygningen ikke vil virke dominerende i terrenget
Yttervegger etableres med trepanel. Boligen vil framstå som tradisjonell med noen moderne inntrykk. Vi mener at boligen vil passe godt inn

PLOSSERING

Plassering skjer iht til situasjonsplan. Grunnlag for valgt plassering er redegjort og behandlet i søknad om dispensasjon

RETTIGHETER

Tiltakshaver har fullmakt fra hjemmelshaver for planlegging og oppføring av bolig samt andre nødvendige tiltak for utbygging.
Rettigheter for vei, vann og avløp følger denne søknaden

NABOVARSLING

Tiltaket har vært varslet ved søknad om dispensasjon. Det kom ingen merknader til varsling. Det er ikke gjort vesentlige endringer annet en justering av bygning mot øst. Vi vurderer at dette ikke utløser behov for ytterligere varsling

Med vennlig hilsen
Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen
rune.kristoffersen@villanger.no