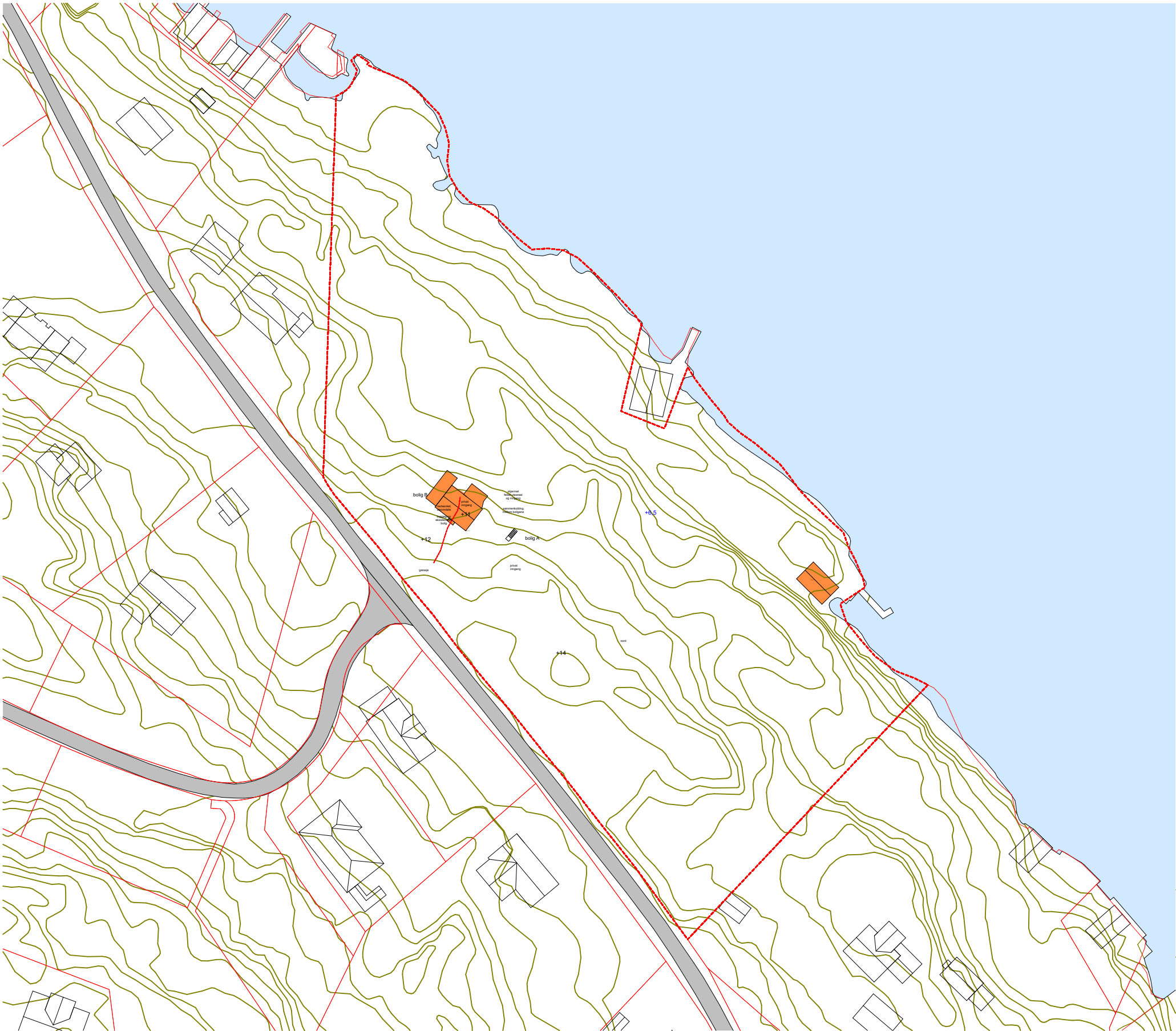




Prosjekt	Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225	Anne Karin Nesse		102/8	
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
konseptutvikling	juni 2021	2041	hp/ja	ab
Tegning	Tegningsnr:	Mål	Rev. ID	
Forside	A10-1	A3/1:171,10		



Tomten

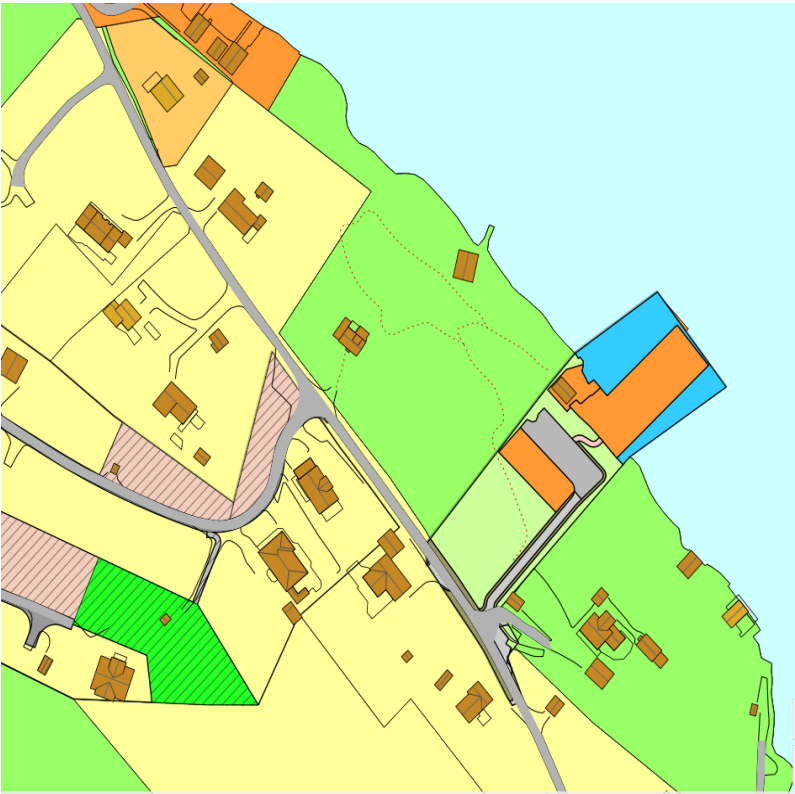
Det gjelder eiendom gnr. 102 bnr. 8 med adresse Vabøvegen 225 i Alver kommune. Tomten er 13200,5 m2 stort og ligger ved strandsone til Austfjorden. Tilkomsten er via Vabøvegen.

Terrenget innenfor eiendommen skråner fra kote 13 moh ved Vabøvegen og ned mot vannkanten i nord-øst retning. Det finnes et mindre område liggende på 14 moh, også langs Vabøvegen. Terrenget har en regelmessig variasjon av bratte partier og terrenghyller, berg er synlig i dagen mange steder, og vegetasjonen er lav. Avstanden mellom veg og vannkanten varierer mellom ca. 80-100 meter.

Per i dag står det 2 bygninger på tomten. Den ene bygningen er en naust i sør-øst som står på kote 2 moh og har 46m2 fotavtrykk, Den andre er et boligbygg i 2 etasjer nord-vest på ca. 100 m2 fotavtrykk over 2 etasjer (begge markert i oransje i kartet til venstre).

Planstatus

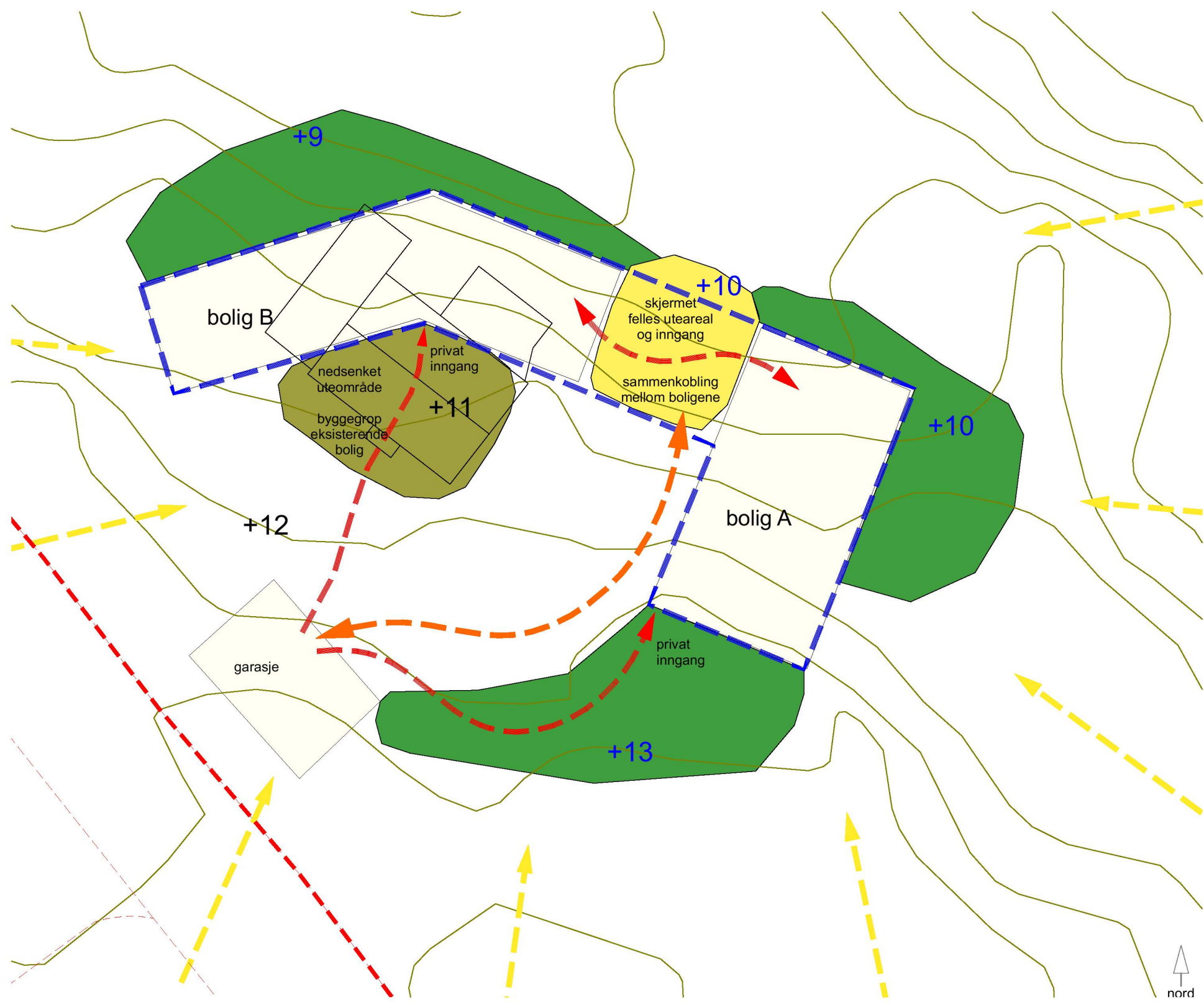
Se plankart under (kilde: Alver kommune /karttjeneste). Den sørlige deler av eiendommer er regulert i plan Bjørnestø Småbåthavn (planid 1263201401). Planen legger til rette for småbåthavn, parkering og uthus/naust/badepus. Eksisterende naust ligger innenfor planområdet til denne reguleringsplanen. Småbåthavn er oppført. Resten av eiendommer er avsatt til LNFR-område i gjeldende kommuneplan arealdel i (planid 1263201805). Mot nordvest og sørvest grenser eiendommen til områder regulert til boligformål.



Prosjekt		Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225		Anne Karin Nesse		102/8	
Fase		Dato:		Prosjekt nr:	Kontr:
konseptutvikling		juni 2021		2041	hp/ja ab
Tegning		Tegningsnr:		Mål	Rev. ID
Eksisterende situasjon		A10-2		A3/1:1000	

EN TIL EN
ARKIT
EKTER

55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no



Initiativet - bakgrunn
Grunneier Anne Karin Nesse har gitt En til en arkitekter AS i oppdrag å utarbeide innledende konseptskisse for eiendommen. Konseptskissen synliggjør grunneierens intensjon/ønsker på eiendommen. Grunneier ønsker å igangsette dialog med myndighetene i Alver kommune for å avklare rammer og forutsetninger for en eventuell gjennomføring av ønsker/prosjektet.

Intensjon
Grunneier ønsker å bosette seg på eiendommen og oppføre 2 boliger, slik at hun i tiden framover kan bo i lag med egen familie. Eksisterende hus på tomten er i dårlig stand, mangler grunnmur, har omfattende mugg og råteskader og takhøyden er for lav i forhold til dagens standard. Bygget er ikke egnet til å utfylle overnevnte ønsker. Grunneier ønsker å bygge ny funksjonell bolig som også ivaretar generasjonsperspektivet. Det er derfor ønskelig å fjerne/rive den eksisterende boligen og oppføre 2 nye sammenkoblede boenheter på maksimalt 2 etasjer, og omtrentlig 120m² BRA hver.

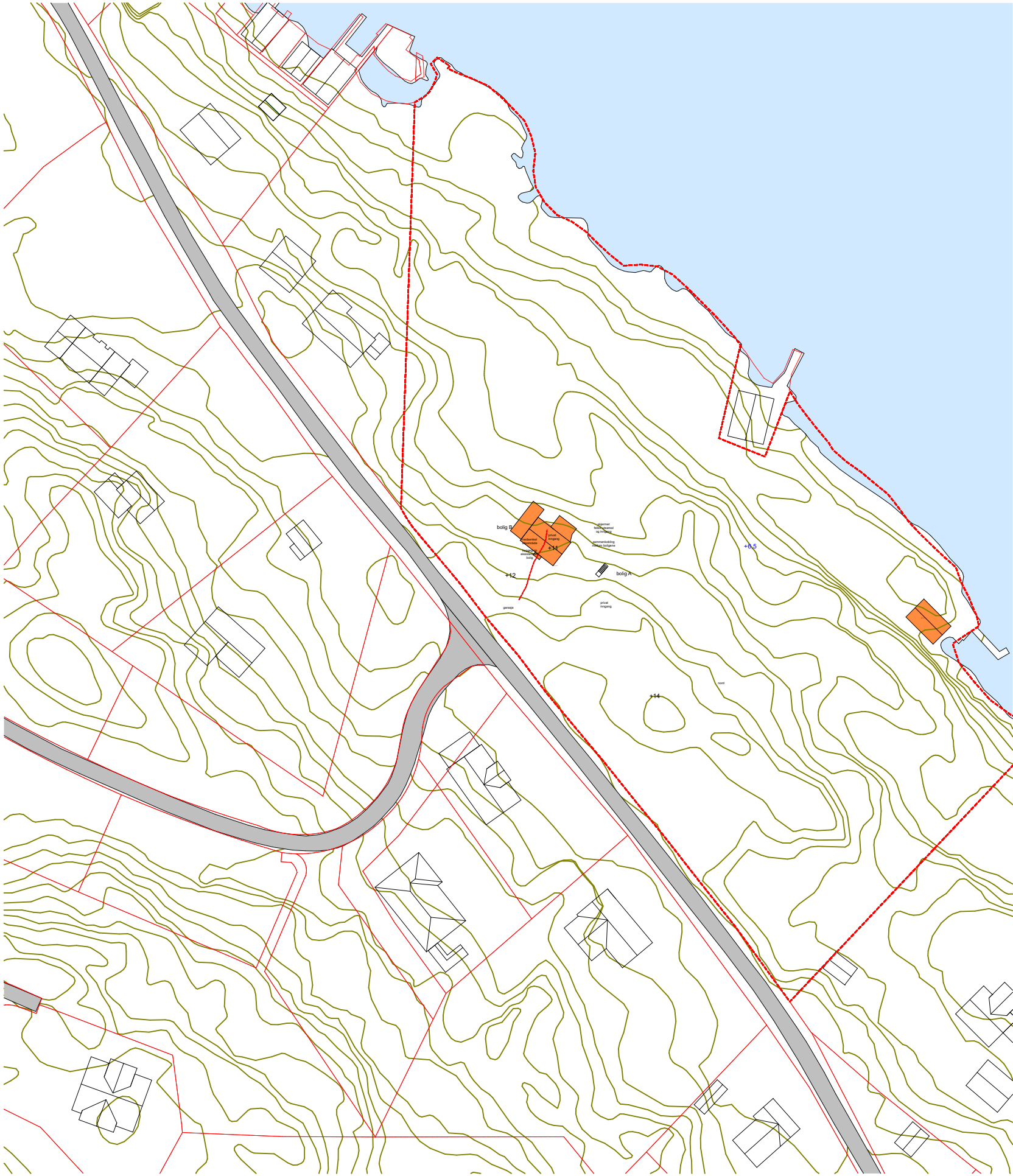
Premiss i innledende konseptskisse
-Bebyggelsen plasseres på den øvre delen av tomten, ved Vabøvegen. Så mye som mulig legges rundt/i området ved byggerop til eksisterende bolig for å unngå spredning av bebyggelse.
-For å dempe høydevirkning vil volumene stedvis ta opp høyde i terrenget eller legge seg horisontalt på terrenget. Plassering tar hensyn til naboen i sørvest med tanken på sikt.
-Målsetning er å oppnå et rolig og integrert formuttrykk i landskapet gjennom bruk av enkle volum, saltak og bruk av naturmaterialer. Andre takformer vil også vurderes etter ønsker/behov i kombinasjon med saltak, for å oppnå ønsket virkning/uttrykk.
-Boligene kobles sammen gjennom et felles uterom. Boligene har inngang via dette rommet (i tillegg til å ha egen privat inngang). Fellesrommet ligger i le og sentralt plassert.
-Volum plasseres slik at de danner et større sørvendt uteområde som får skjerming for vær og vind. Sørvendte uteområder plasseres også nedsenket i terrenget, noe som også gir skjerming fra vegen. Byggegrupp fra eksisterende hus benyttes på denne måten.

Prosess og foreløpige vurderinger ifm. gjeldende regelverk/rammer
Grunneier ønsker å søke om tiltak/gjennomføre prosjektet uten krav om utarbeide reguleringsplan. Dispensasjoner fra gjeldende regelverk/rammer:

-Landbruk, natur og friluftsområde:
Eiendommen har liten landbruksmessig verdi. Natur og friluftshensynet vurderer vi som allerede godt ivare tatt gjennom gjeldende reguleringsplan Bjørneshov Småbåthavn (planid 1263201401). Det vurderes at eiendommen kan forholde seg til samme krav som arealer avsatt som "LNF-spredd bustad" iht. KPA. Det legges derfor til grunn at tiltaket ikke skal overstige 30%-BYA og at samlet BRA for bolig, garasje og uthus ikke skal overstige 400m².
-Plan- og bygningsloven, § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag:
Vi vurderer at prosjektet vil ikke ha privatiserende effekt i forhold til dagens situasjon. Allmennheten har i dag god tilgang til strandsonen via vei til sjø ved småbåthavnen Bjørneshov. Ved at boligprosjektet plasseres i samme område på eiendommen som eksisterende bolig, vil ikke dagens forhold særlig endres.

Påkobling til infrastruktur (veg, vann og kloakk)
Det forutsettes at prosjektet kobler seg på eksisterende vann og kloakksystem til nabo-byggefelt, dimensjonert for 19 boliger, 17 boliger i boligfelt og 2 på tomten. Eksisterende hus er i dag koblet på vann, men ikke kloakk. Septiktank for byggefeltet er plassert på grunneiers eiendom.

Prosjekt	Tiltakshaver:		Gnr/Bnr:	
Vabøvegen 225	Anne Karin Nesse		102/8	
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
konseptutvikling	juni 2021	2041	hp/ja	ab
Tegning	Tegningsnr:	Mål	Rev. ID	
Mål og konsept	A10-3	A3/1:235.0		

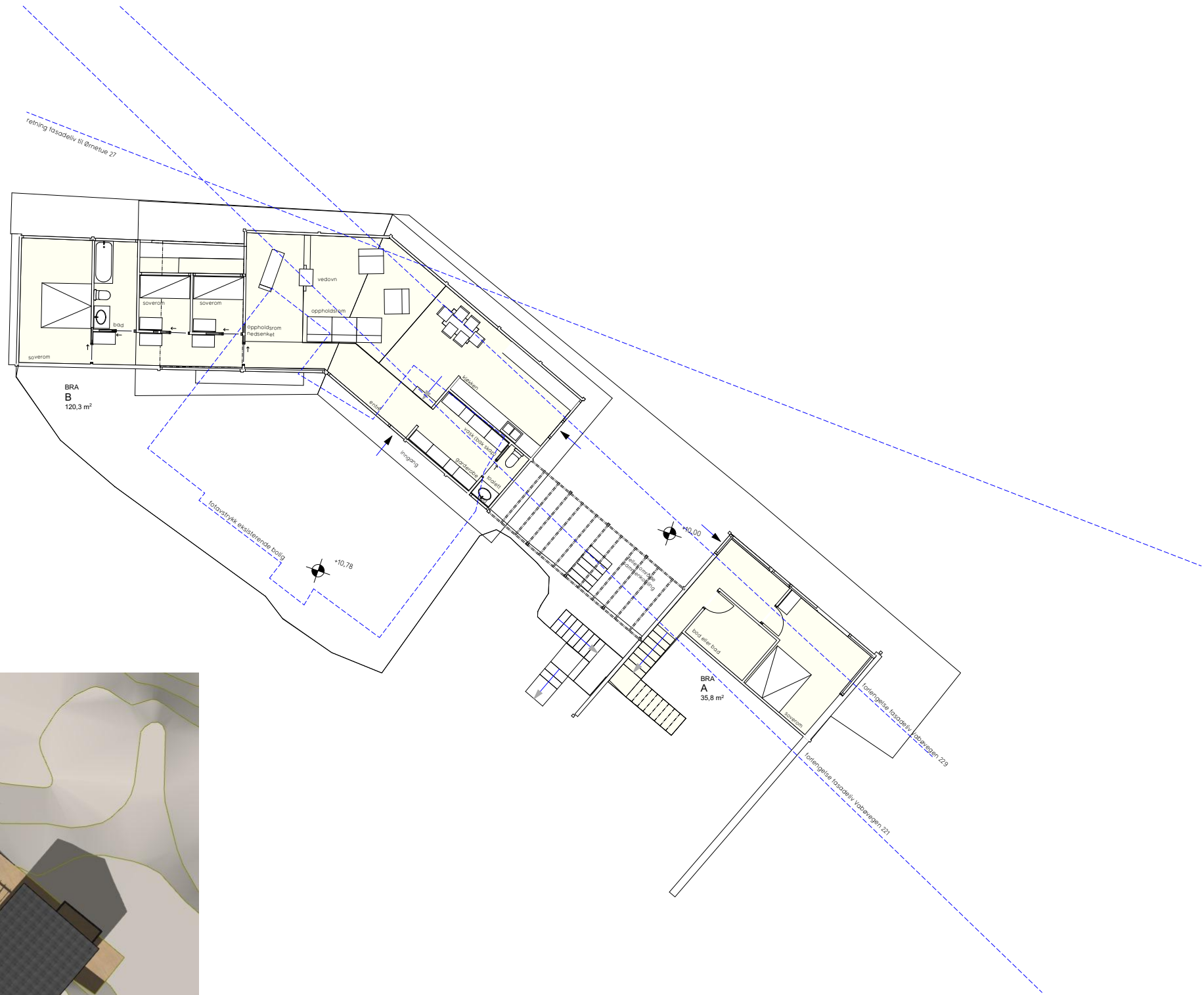
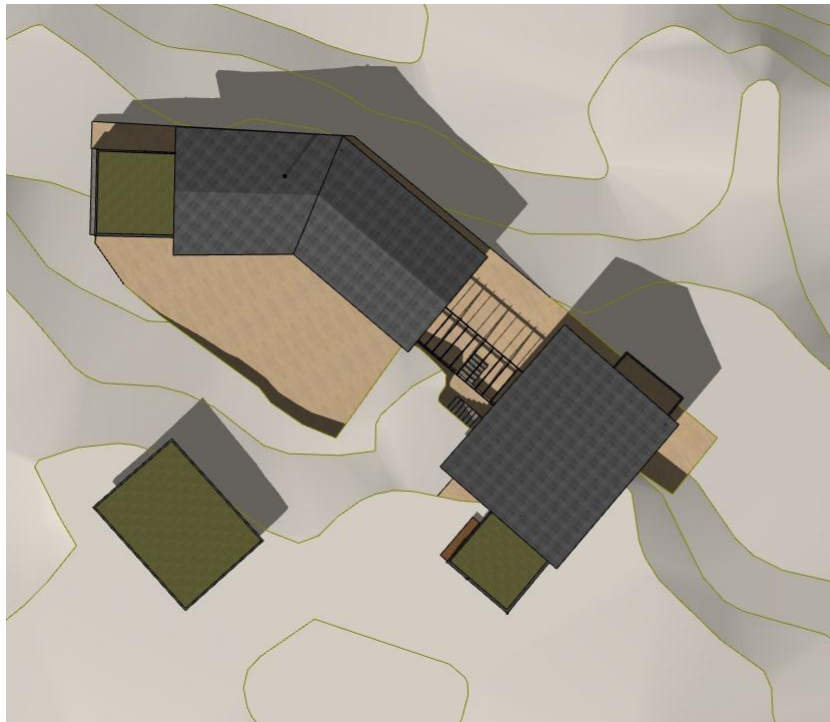


Eksisterende situasjon - eksisterende bolig rives

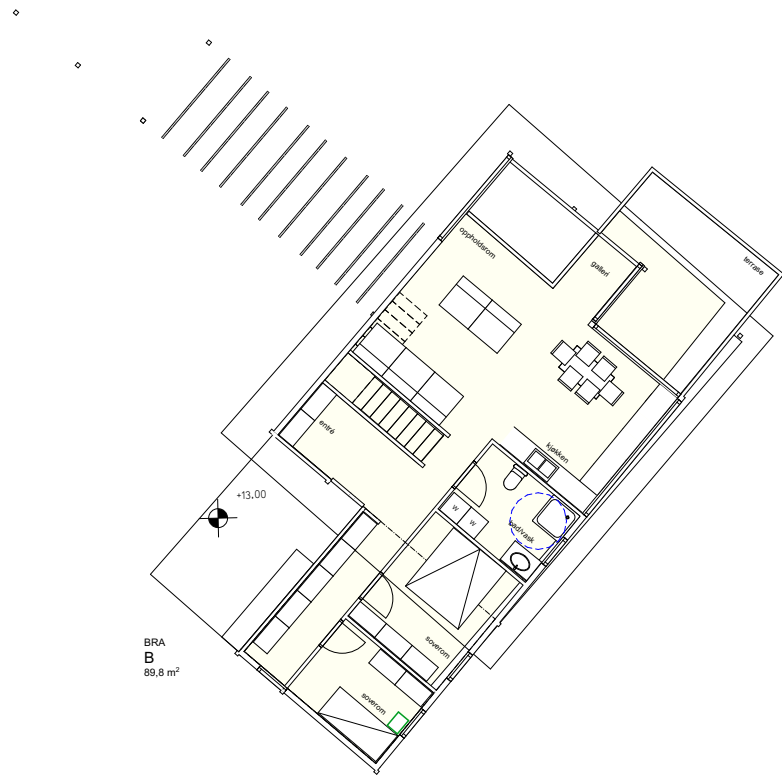


Innledende skisse - ny bebyggelse

Prosjekt		Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225		Anne Karin Nesse		102/8	
Fase		Dato:		Prosjekt nr:	Kontr:
konseptutvikling		juni 2021		2041	hp/ja ab
Tegning		Tegningsnr:		Mål	Rev. ID
Situasjonsplan		A10-4		A3/1:500.	



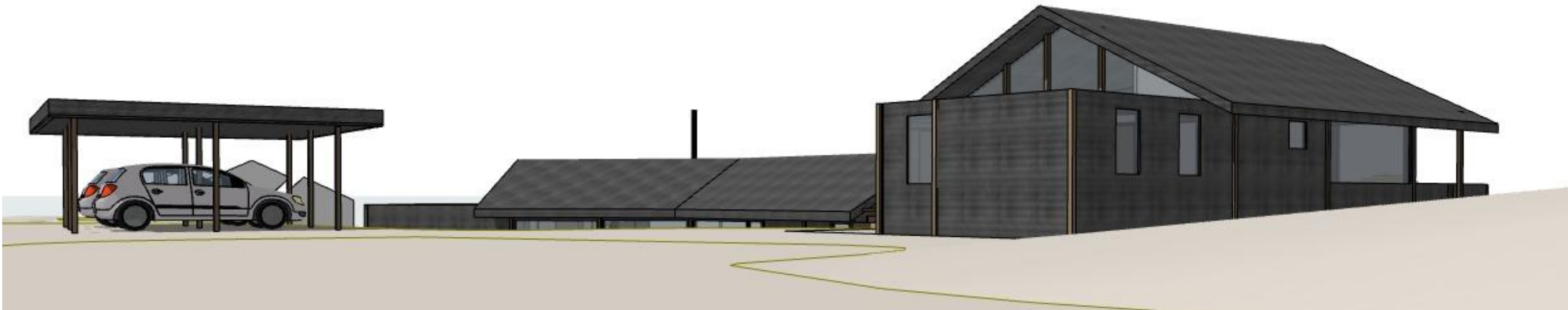
Prosjekt	Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225	Anne Karin Nesse		102/8	
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
konseptutvikling	juni 2021	2041	hp/ja	ab
Tegning	Tegningsnr:	Mål	Rev. ID	
Plan 1. Etasje	A20-1	A3/1:200.		



Prosjekt	Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225	Anne Karin Nesse		102/8	
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
konseptutvikling	juni 2021	2041	hp/ja	ab
Tegning	Tegningsnr:	Mål	Rev. ID	
Plan 2. Etasje	A20-2	A3/1:200.		

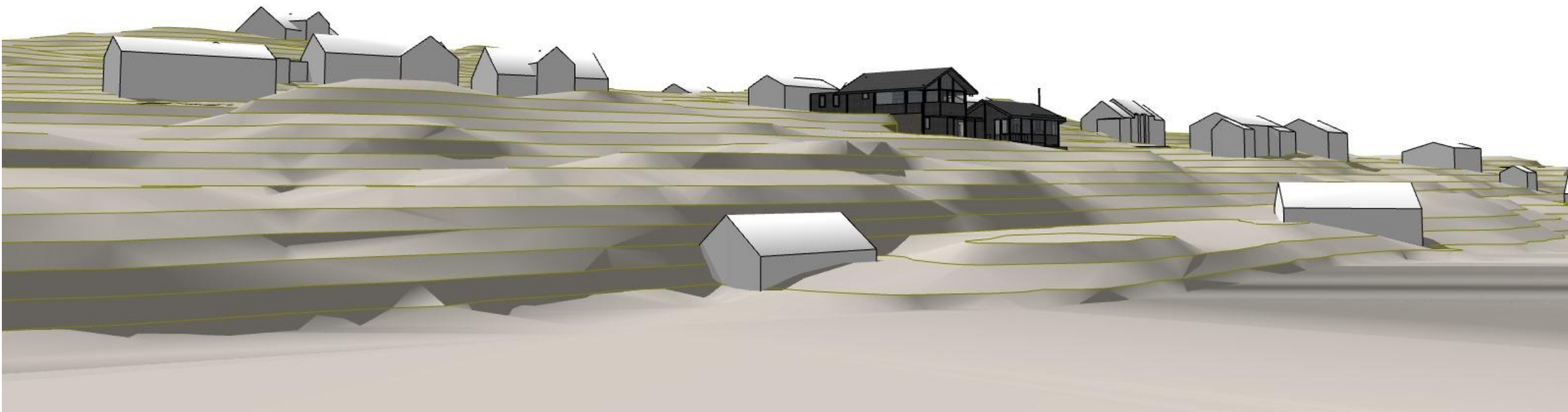


Sett fra Vabøvegen - fra nord



Sett fra Vabøvegen - fra sør

Prosjekt	Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225	Anne Karin Nesse		102/8	
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
konseptutvikling	juni 2021	2041	hp/ja	ab
Tegning	Tegningsnr:	Mål	Rev. ID	
Perspektiv Vabøvegen	A40-1	A3/1:117,31		



Sett fra Austfjorden - fra sørøst



Sett fra Austfjorden - fra nord

Prosjekt	Tiltakshaver:		Gnr./Bnr:	
Vabøvegen 225	Anne Karin Nesse		102/8	
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
konseptutvikling	juni 2021	2041	hp/ja	ab
Tegning	Tegningsnr:	Mål	Rev. ID	
Perspektiv fjernvirkning Austfjorden	A40-2	A3/1:169,1		



Sett fra nord



Sett fra vest



Sett fra nordvest