

Til aktuelle naboer

Att:

Vår ref.: 160915\_16134\_nabovarsling

Hønefoss, 19.09.16

## **SUNINVEST AS MØLLEBERGET 4 – GNR 231/85, SUNDVOLLEN NABOVARSLING – RIVING OG OPPFØRING AV NYE TILTAK**

På vegne av tiltakshaver SunInvest AS varsler Coplan AS om oppføring av vedlagte tiltak på gnr 231/85, Mølleberget 4 – Sundvollen, Hole kommune. Søknaden vil utformes som en ett-trinns søknad med dispensasjon fra gjeldende plangrunnlag og dens rammer.

### **Innledende informasjon**

Eiendommen ligger sentralt i Sundvollen og er bebygd med en enebolig og andre mindre bygninger av eldre karakter. Bygningene omsøkes revet og erstattet med seks boenheter fordelt på to bygninger. Søknaden gjelder også etablering av nødvendig veiareal og mindre konstruksjoner, herunder murer og sikringstiltak. Nødvendig parkeringsareal er innlemmet i bygningskroppen.

Det søkes om dispensasjoner i saken:

- Etasjetall
- Antall parkeringsplasser
- Boligstruktur
- Evt utnyttelsesgrad

### **Forhold til arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er definert av reguleringsplan:

- 'Sundvollen sentrum', med 'Mølleberget, delfelt BF1' som utført mindre reg.ending

Se utsnitt av planene i fig.1 og 2 (vedlegg).

Det gjeldende plangrunnlaget viser at området er avsatt til boligformål. Plankartet angir utnyttelsesgrad lik %-BYA=25 mens reguleringsbestemmelsene viser %-BYA=30. Den tilsynelatende uoverenstemmelsen henger igjen fra 2012, da det ble utformet en reguleringsendring for eiendommen. Utnyttelsesgrad á 30% BYA er bekreftet av kommunen.

Det er et pågående planarbeid i området; kommunedelplan for Sundvollen (KDP), hvilket utgjør det framtidig plangrunnlaget. Planforslaget viser en forventet befolkningsvekst på 30% i løpet av de neste årene, hovedsakelig i Vik og Sundvollen, hvilket gir et behov for 730 boliger. Planforslaget fremmer en tydelig linje for fortetning i Sundvollen.

### **Beskrivelse av tiltaket**

Det omsøkte tiltaket er to boligbygg som vist på fig.3 med moderne utforming. Boligene har to etasjer med flatt tak som kan brukes som takterrasse. Utbygger vektlegger bruk av gode materialer for å sikre estetiske og varige løsninger.

Parkeringsareal er innlemmet i bygningskroppen med to stk parkeringsplasser. Øvrig anvist parkeringsareal på situasjonskartet er kun illustrerende og inngår ikke i utregning av utnyttelsesgrad.

Reguleringsbestemmelse § 2-a viser at eiendommen er regulert til boligformål med frittliggende eneboliger. Det omsøkte tiltaket er en vertikaldelt tomannsbolig og en boligbygning med fire enheter rekke. Det vil søkes om dispensasjon for tillatt boligstruktur i planen.

Reguleringsplanen viser 2335 kvm avsatt til boligformål og 30% utnyttelsesgrad, og eiendommen kan dermed bebygges med ca 700 kvm BYA. Situasjonskartet viser at det samlede bebygd areal for boligene blir 676,5 kvm, fordelt på to boligbygg. Dette gir en utnyttelse på 28,97% BYA og er innenfor rammene i planen.

Det er kun nødvendig med mindre terrengjusteringer og enkelte murer inntil én meters høyde (som inngår i søknaden). Bestemmelsene for Mølleberget 4 angir ikke etasjetall, men det gjør bestemmelse § 2 i 'Sundvollen sentrum'; «*I området kan oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje med saltak,...*». Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen.

Tiltaket har tilstrekkelig MUA (mulig uteoppholdsareal). Det kan oppføres tre frittliggende eneboliger med sekundærleilighet i planen, hvilket medfører 3-4 biler pr frittliggende enebolig. Det omsøkte tiltaket har på samme måte seks boenheter og det er ikke sannsynlig at tiltaket medfører vesentlig økning i antall biler til/fra tomten

Bestemmelse § 2-d for 'Mølleberget 4' sier; «*For hver ny bolig skal det avsettes plass til dobbel garasje samt to oppstillingsplasser for bil. Sistnevnte kan plasseres foran garasjene.*» Det kan virke som at det er krav til fire parkeringsplasser for hver boenhet, hvilket er dobbelt antall i forhold til andre boliger. Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen.

Vi håper dere finner redegjørelsen tilfredsstillende for behandling og håper på snarlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Raymond Fyllingen

Kopi til:

- SunInvest AS

Vedlegg:

- Situasjonskart
- Fasadetegninger/snitt
- Formelle nabovarslingspapirer

## VEDLEGG

Fig 1 – Utsnitt av arealbruk i reg.plan – Sundvollen sentrum (eiendom markert med oransje oval):

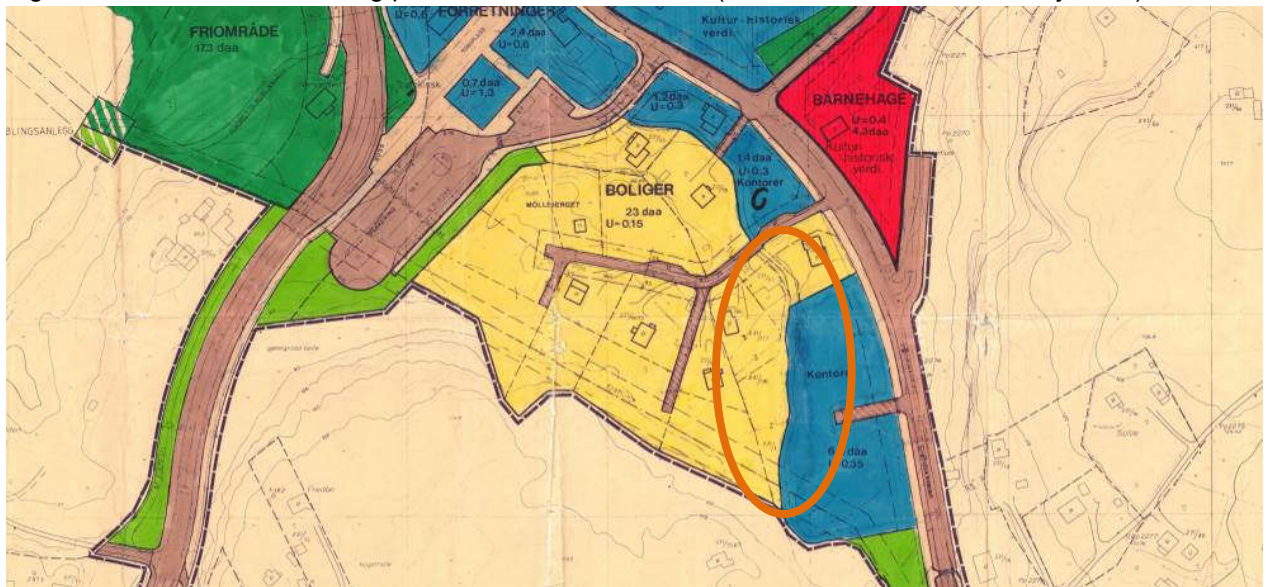


Fig 2 – Utsnitt av gjeldende arealbruk i endring av reg.plan (med feilaktig arealangivelse):

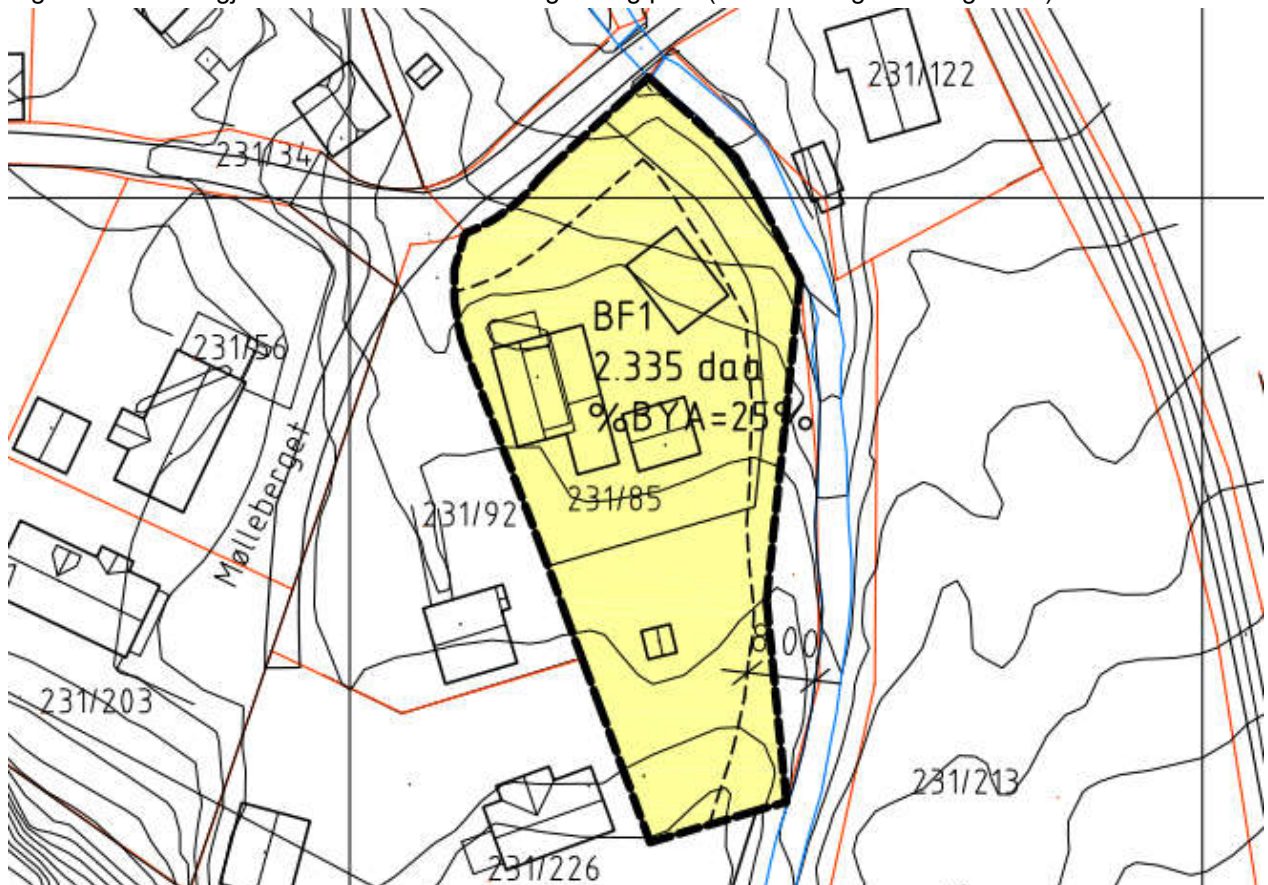




Fig.3 – utsnitt av situasjonskart



Fig 4 – Forhold til omkringliggende eiendommer – tett bygningsstruktur:

