

Til aktuelle naboer av
tiltak på gnr. 37/176,275

Vår ref.: 171205_16002_Følgebrev

05.12.17

GEIR LIEN

ANGLAVIKVIKVEGEN 106 – GNR. 37/176, 275

OPPDATERT NABOVARSLING – OMBYGGING AV EKS.BOLIG

På vegne av tiltakshaver Geir Lien sendes det ut nytt nabovarsel i forbindelse med byggetekniske tiltak på gnr. 37/176,275 – Anglavikveien 106 i Fjell kommune. Prosjektet er tidligere nabovarslet som riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny enebolig med utleiedel. Det er mottatt nabomerknader til varslingen og prosjektet er endret for å imøtekomme innspillene.

Innledende informasjon

Eiendommen ligger sentralt på Anglevik og er bebygd med en enebolig og garasje. Søknaden omhandler ombygging av eksisterende bolig med tilretteleggelse for utleieleilighet, garasje i bygningskroppen, murer, utenomhusareal og adkomstvei. Tidligere varslet fasadeuttrykk er beholdt og tilpasset dagens bolig, både med tanke på bygningens plassering, vinkling og planeringshøyde. Eksisterende garasje beholdes.

Eiendommen er regulert til 'boligbebyggelse nåværende' og omfattes av reguleringsplan 97 UP Anglavika (37-2 mfl), planID 20040016, vedtatt 27.04.04. Gjeldende kommune kommuneplan viser at eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse KPA 2015-2026 (sone 2). Etter forhåndskonferanse bekrefter kommunen at planlagt tiltak er i tråd med plangrunnlaget. Det varsles ikke dispensasjon i saken.

Søknaden vil utformes som en rammesøknad i henhold til gjeldende plangrunnlag og dens rammer.

Følgende endringer er utført etter tidligere nabovarsling:

- Eksisterende bolig beholdes og bygge på med to tilbygg i to plan
 - o Terrenngrepene i prosjektet er betraktelig redusert i forhold til tidligere tegninger
 - o Hele boligen er justert/ vridd for å tilpasses eksisterende konstruksjon og plassering
 - o Det nord-vestlige volumet (soveromsfløy) er trukket mot sør slik at avstand til bolig på gnr 37/201 økes til ca 24 meter og 5 meter fra eiendomsgrensen
 - o Den sørlige delen av huset er også trukket noe mot nord, noe som gjør at avstand fra bygningslivet til eiendomsgrense gnr 37/204 økes til 9,5 meter
 - o Utleieleilighet i plan 1 har ny planløsning og er nå på 81 kvm
 - o Borehull i garasjedelen for bergvarme
- Eksisterende garasje beholdes uendret
- Eksisterende innkjørsel beholdes uendret (ikke krav til endring av eks.tilkomstvei ved ombygging)

Tilpasning (visuelle kvaliteter)

Det varslede tiltaket er planlagt med moderne byggestil og med takform som delvis sakset saltak. Boligen vil få et bebygget areal på 294 kvm. Overflateparkering og garasje kommer i tillegg. Utnyttelsesgraden på eiendommen blir overholdt. Tiltaket inkluderer oppføring av en flere støttemurer på eiendommen og langs tilkomstveien som arrondering av eiendommen og som sikringstiltak.

Tomten ligger godt i terrenget, ca 8-10 meter over Anglavikvegen, og har utsikt mot sjøen i øst. Mot vest er størstedelen av tomten bevart som et lunt naturområde med store trær og variert vegetasjon. Huset er plassert for å fortsatt bevare dette området, som er en viktig grønn ressurs i nærområdet og for boligen. Plasseringen opprettholder luft og avstand til nærliggende bebyggelse og ivaretar skjermete utearealer for byggherren og naboer. Terrengmurer oppføres i hhv naturstein, betong eller Skudestein som vist på vedlagte tegninger.

Forhold til eksisterende bebyggelse på eiendommen

Overkant gulv i underetasjen for eksisterende boliger er på kote +40,1. Grunnet tekniske installasjoner og oppgradering av standard ved ombygging vil planeringshøyden heves ved ombygging/tilbygg. Ny Innvendig vil boligen få OK-gulv på kote 40,7.

Høydemessig vil stuedelen av det nye prosjektet komme ca 1,58 meter høyere enn dagens bolig, med mønehøyde lik kote +48,7. Resten av boligen vil ha ca 12 cm lavere mønehøyde enn dagens bolig, da den nye takvinkelen er lavere enn dagens bolig. Den nye mønehøyden blir således rimelig uendret i forhold til dagens kote +47,14. Se vedlagte snittegning for mer informasjon.

Avstand til annen bebyggelse / eiendomsgrense

Avstand til eiendomsgrensene er over fire meter for all boligbebyggelse. Øvrige avstand framgår av situasjonskart som vedlegg til nabovarsling. Evt behov for avstandserklæringer vil bli innhentet.

Vegetasjon

Reg.bestemmelse § 4.4 sier: «*Alle terrenginngrep i samband med utbygginga skal utførast mest mogleg forsiktig og med omtanke for terrenget. Noverande vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning, òg under anleggsperioden.*» Tiltakshaver vil ta vare på det meste av vegetasjonen på eiendommen, med unntak av vegetasjon mot grensen i nord – som vil bli tynnet ut. Spesielt i nordvest vil omfanget av vegetasjonen reduseres, hvilket dermed tilfredsstillter tidligere nabomerknad.

Terrenginngrep

Ettersom prosjektet er tilpasset dagens bolig og tilhørende planeringshøyde vil det ikke være nødvendig med vesentlig terrengarbeid, jf vedlagte snittegninger. Som en oppfølging av tidligere innkommet nabomerknad vil tiltakshaver likevel montere rystelsesmåler på aktuell bolig/bnr 201 før det startes anleggsarbeidet på bnr'ene 176, 275. Det vil utføres befaring med fotografering og registrering av eksisterende forhold i forkant av oppstart.

Framdrift

Planlagt innsending er ca 20. desember 2017.

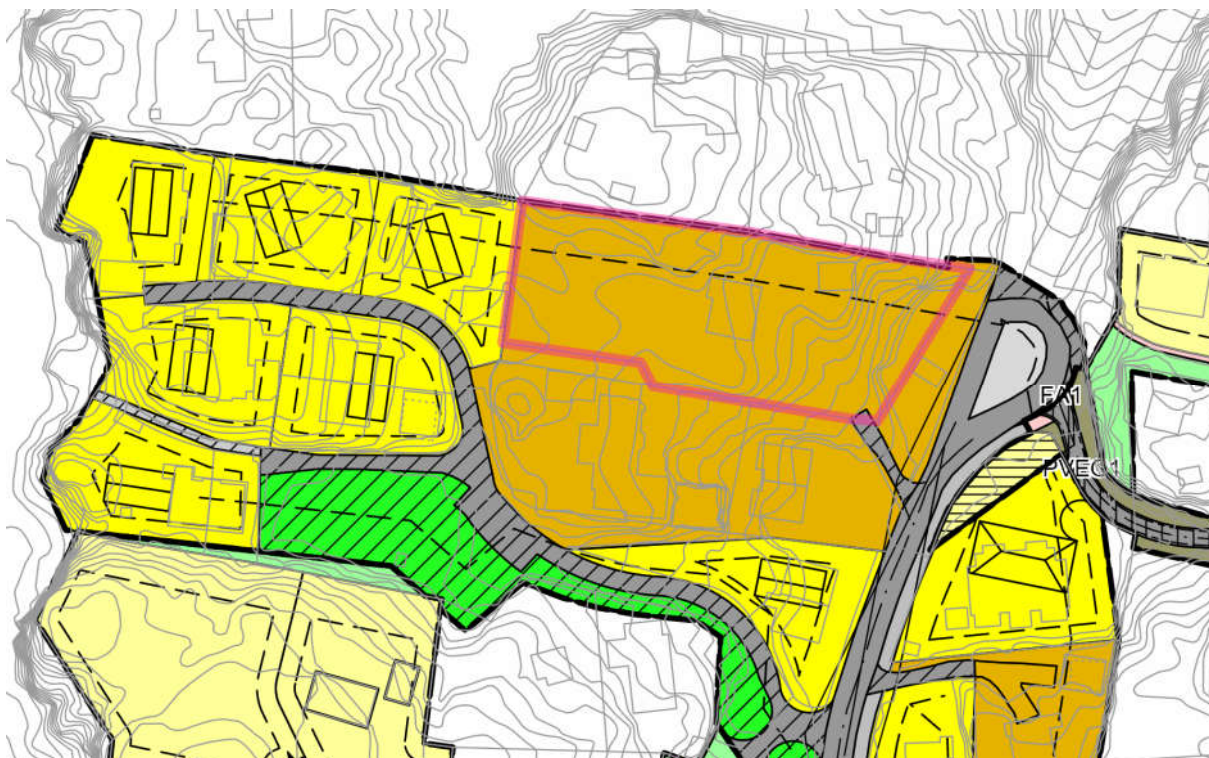
Med vennlig hilsen

Raymond Fyllingen

Vedlegg:

- Fasade-/snittegninger av bolig og terreng
- Situasjonsplan

VEDLEGG



Utsnitt reguleringsplan. Kilde fjell.kommune.no



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2015-2026. kilde fjell.kommune.no



Skråfoto. Kilde atlas.no