

Fjell kommune  
Plan og utbyggingsavdelingen  
Pb 184  
5342 Straume

Vår ref.: 190226\_16002\_Følgebrev

04.03.19

## **GEIR LIEN**

### **ANGLAVIKVIKVEGEN 106 – GNR. 37/176, 275**

### **FØLGEBREV – OMBYGGING AV EKS.BOLIG**

På vegne av tiltakshaver Geir Lien søkes det om byggetekniske tiltak på gnr. 37/176,275 – Anglavikveien 106 i Fjell kommune. Det er avholdt forhåndskonferanse den 1.november 2017, jf deres sak 2017/4151.

*Prosjektet er opprinnelig nabovarslet som rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny enebolig med utleiedel (05.07.17). Det er mottatt nabomerknader til den opprinnelige varslingen og prosjektet er endret for å imøtekomme innspillene. Det er utsendt ny nabovarsling og det er ikke mottatt nye nabomerknader til det omsøkte tiltaket i denne søknaden (05.12.17).*

*Prosjektet har senere blitt ytterligere omformet for å ivareta mest mulig av dagens konstruksjon. Ombyggingen er enda en gang redusert i omfang. Prosjektet er nå en forlengelse av dagens bolig både i nord- og sørenden, med et mindre tilbygg mot vest.*

#### **Innledende informasjon**

Eiendommen ligger sentralt på Anglevik og er bebygd med en enebolig og garasje. Søknaden gjelder ombygging av eksisterende bolig med etablering av utleieleilighet, garasje i bygningskroppen, murer, utenomhusareal og adkomstvei. Tidligere varslet fasadeuttrykk er beholdt og tilpasset dagens bolig, både med tanke på bygningens plassering, orientering/himmelretning og planeringshøyde. Eksisterende garasje og veitilkomst beholdes uendret.

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

Dagens bolig har en oljetank i forbindelse med oppvarmingsanlegg. Denne planlegges fjernet samtidig med ombyggingsarbeid. Informasjon om fjerning av anlegget vil bli innsendt som egen sak til korrekt myndighet.

Søknaden er utformet som en ett-trinnsøknad i henhold til gjeldende plangrunnlag og dens rammer. Søknaden fremmes etter TEK17.

#### **Tilpasning (visuelle kvaliteter)**

Det omsøkte tiltaket er planlagt med moderne byggestil og med takform som delvis sakset saltak. De nærliggende eiendommene i Anglevik har svært variert eksteriør og utforming. Det kan ikke sies å være en definert byggeskikk i området.

Den ombygde boligen vil få et bebygget areal på 310,12 kvm, hvilket er en økning fra dagens 104,4 kvm BYA / 179 kvm BRA. I tillegg til fire stk overflateparkeringer (72 kvm) og eksisterende garasje (46,9 kvm) – hvilket gir et totalt bebygget areal på 429,02 kvm. Utnyttelsesgraden på eiendommen overholdes med ca %-BYA=12. Tiltaket inkluderer oppføring av flere støttemurer på eiendommen, i tillegg til én mur langs tilkomstveien som fungerer som kombinert arrondering og sikringstiltak på eiendommen.

Bygningen tilpasses godt til terrenget. Eiendommen ligger 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. Husets plassering og utforming ivaretar bakhagen som et skjermet område med gode utearealer for byggherren. Det er fortsatt god avstand til nærliggende bebyggelse. Terrengmurer oppføres i henholdsvis naturstein, betong eller Skudestein som vist på vedlagte tegninger.

#### **Forhold til eksisterende bebyggelse på eiendommen**

Dagens bolig har utvendig planering på kote +39,7, innvendig planering på kote +40,75 og mønehøyde lik ca kote +47,14.

Overkant gulv i underetasjen for eksisterende boliger er på kote +40,75. Grunnet tekniske installasjoner og oppgradering av boligkvalitet/standard vil innvendig planeringshøyde for leiligheten heves ved ombygging/tilbygg, slik at det kan legges ned rørføring for vannbåren varme. Det etableres borehull i garasjen for uthenting av grunnvarme. Ny innvendig planeringshøyde i boligdelen vil være OK-gulv kote +41,05 og OK-gulv +39,7 for garasjen. Dagens parkeringsareal er planert omtrent på kote +39,7 og beholdes uendret. Tilkomsten til garasjen vil således være plan.

Etter ombyggingen vil boligen bli litt høyere, da eksisterende tak er planlagt hevet 0,6 meter. Stuedelen av det nye prosjektet får ny mønehøyde på kote +48,5. Dette er omtrent 1,4 meter høyere enn dagens høyde og utgjør hoveddelen av takflaten (jf snitt A-A). Resten av boligen vil ha en litt lavere mønehøyde. Selv om prosjektet får en økt mønehøyde vil dette ikke berøre omkringliggende naboer i betydelig grad. Se vedlagte snittegning for mer informasjon.

Tegningene A119 og A120 viser ombyggingens omfang (vedlegges kun byggesøknaden, ikke nabovarsling). Tegningene viser forholdet til dagens og framtidig planløsning, og viser hvilke vegger som tas vare på/rives. De røde linjene viser at store deler av eksisterende bygning tar vare på og at noen av de innvendige lettveggene kun justeres litt i plassering. Pipeløsning omarbeides mellom kjeller og hovedetasje.

#### **Avstand til annen bebyggelse / eiendomsgrense**

Avstand til eiendomsgrensene er over fire meter for all boligbebyggelse. Det er planlagt takutstikk inntil én meter fra fasadelivet. Øvrige avstand framgår av situasjonskart som vedlegg til nabovarsling. Det er innhentet avstandserklæring i forhold til mur i nord og sikringstiltak langs dagens tilkomstvei. Det er også vedlagt veirett over bnr 275, som er en eiendom som tiltakshaver egentlig eier, men som ikke er matrikkelmessig overført.

#### **VA**

Det er innhentet VA-uttale fra FjellVAR (skjema B). Skjema C er under arbeid.

#### **Følgende endringer er utført etter tidligere nabovarsling:**

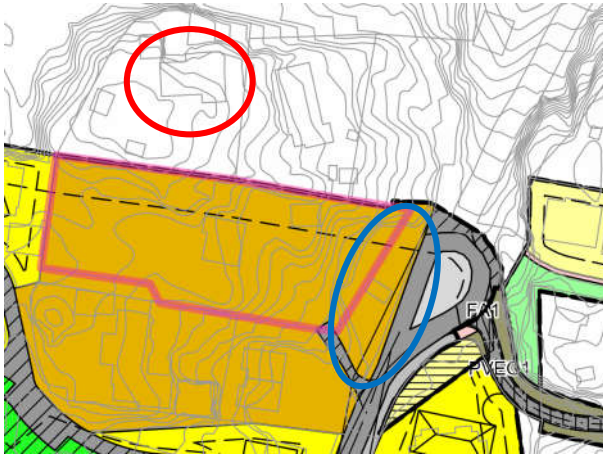
- Eksisterende bolig beholdes og påbygge med to tilbygg i to plan (forlenges nord-sør og tilbygg mot vest)
  - o Terrenngreppene i prosjektet er betraktelig redusert i forhold til tidligere tegninger

- Den nord-vestlige fløyen er trukket mot øst for å redusere innvendig bygningsareal. Hoveddelen av fløyen er innkledd og uisolert areal som primært vil benyttes i sommerhalvåret.
- Utleieleilighet i plan 1 har ny planløsning og er nå på 81 kvm
- Borehull i garasjedelen for bergvarme
- Eksisterende garasje beholdes uendret
- Eksisterende innkjørsel og tilkomstvei beholdes uendret (ikke krav til endring av eks.tilkomstvei ved ombygging)

### 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 er tynnet ut. Spesielt i nordvest vil omfanget av vegetasjonen reduseres, hvilket dermed tilfredsstiller 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 (rød markering) før det startes anleggsarbeidet på bnr'ene 176, 275. Det vil utføres befaring med fotografering og registrering av eksisterende forhold i forkant av oppstart.

Tiltakshaver ønsker å rydde opp i vegetasjon i skråning på østsiden av eiendommen, i tillegg til å etablere en mur langs tilkomstveien (blå markering). Ryddearbeidet er ikke søknadspliktig og planlagt skråning bryter ikke med byggegrenser i reguleringsplanen. Tiltaket vil ikke bli høyere enn dagens kjørebane og er drøftet med kommunen, med tilbakemelding i referat fra forhåndskonferanse. Murer over 2,0 meter er avtrappet iht referatet.

### Uteoppholdsareal og tilgjengelighet

Hver boenhet har over 180 kvm MUA. Leilighetens uteoppholdsareal vil være separat fra hovedenhetens areal, jf situasjonskart.

Boligen og dens uteoppholdsarealer er tilnærmet tilgjengelighetskrav. Det er tilrettelagt for en rampe utvendig med stigningsforhold 1:20 som sikrer framtidig tilkomst fra garasjeanlegget til inngangspartiet, i tilfelle det vil være nødvendig med rullestoltilgang senere. Videre vil det tilrettelegges for rullestolheis innvendig. Det er ikke krav til endring av tilkomstvei eller utomhusarealer ved ombygging, og disse arealene blir dermed ikke endret.

### Framdrift

Planlagt oppstart er omkring mai-juni 2019.

Med vennlig hilsen

Raymond Fyllingen

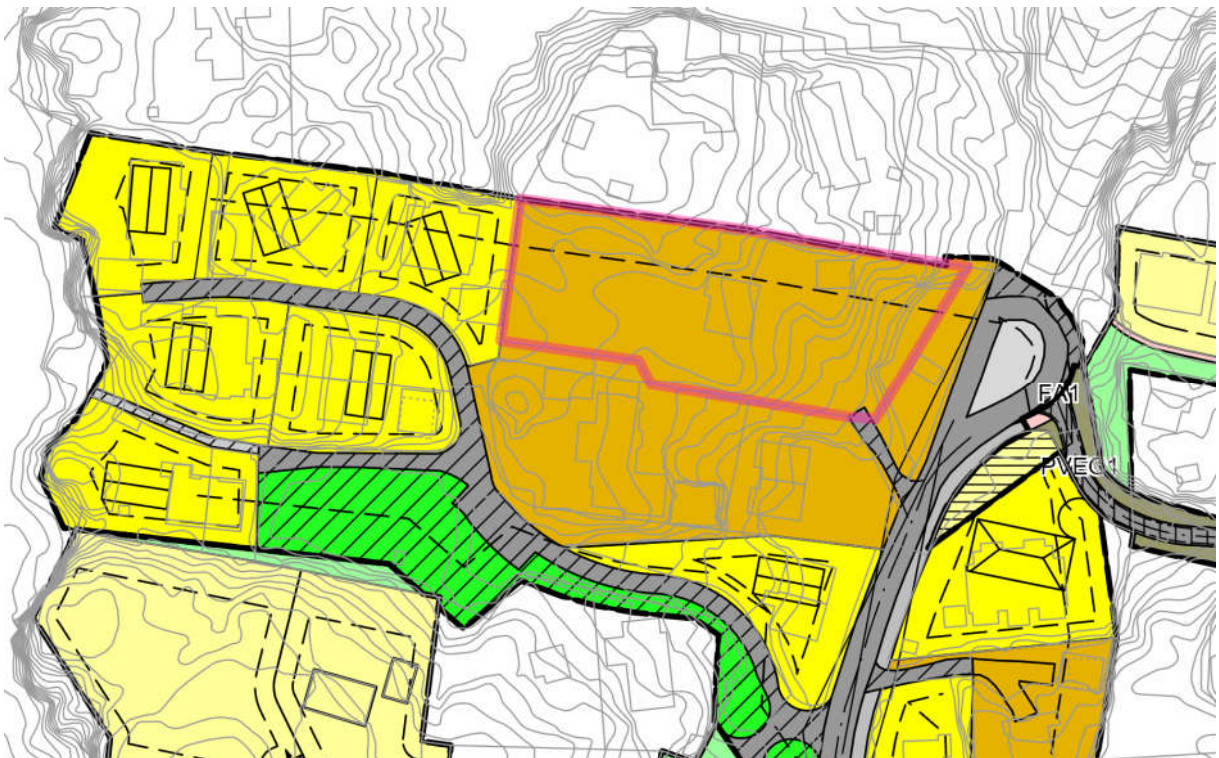
Vedlegg (nabovarsling):

- Aktuelle tegninger, jf varslingskjema

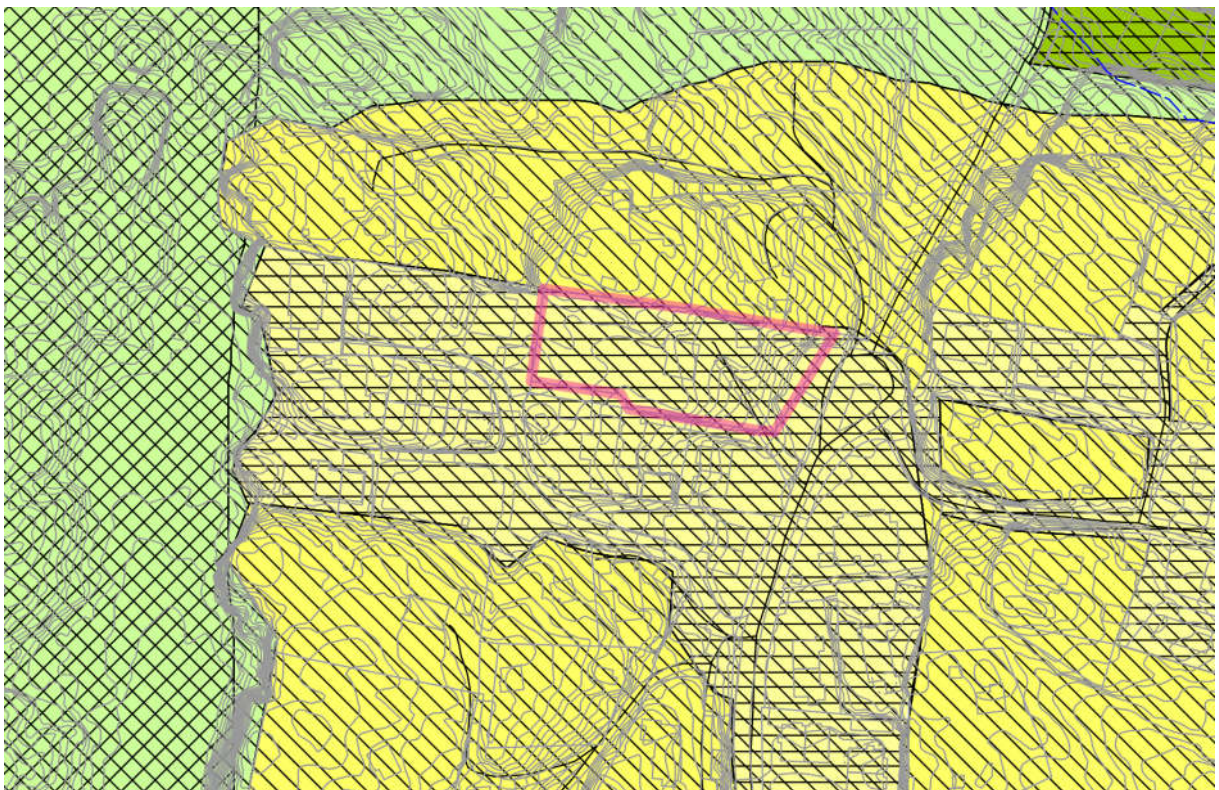
Vedlegg (til søknad):

- Byggesøknad m/tegninger + eks.tegninger
- Rettigheter

## VEDLEGG



Utsnitt reguleringsplan



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2015-2026



Skråfoto. Kilde atlas.no