

Vedlegg til søknad om rammetillatelse – eneboliger Kjellveien 11

Generelt

Kari Syversen er hjemmelshaver til eiendommen gnr 110 bnr 23, Kjellveien 11. Eiendommen ligger på Kjærnes. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for boligområde ved Kjellveien, Kjærnes, vedtatt 2.2.2005.

Eksisterende enebolig og garasje

Eiendommen er bebygd med en enebolig med tilhørende garasje. Disse bygningen omfattes ikke av omsøkt tiltak – de skal bestå slik de er.

Sentrale planbestemmelser

Av pkt 2a i reguleringsbestemmelsene fremgår at det innenfor områdene tillates oppført frittliggende boliger (eneboliger og eneboliger med hybelleilighet inntil 60 m² BRA) innenfor de byggegrenser som planen viser.

Det er ikke tillatt med tomannsboliger, og iht pkt 4a tillattes ikke ytterligere oppdeling av eiendommen.

Reguleringsbestemmelsene har ingen bestemmelser om maksimalt antall eneboliger pr eiendom – slik reguleringsbestemmelsen er utformet kan det bygges flere eneboliger pr eiendom. Tilsvarende løsning som bl.a for gnr 109 bnr 90 slik det fremgår av kart, og hvor den aktuelle eiendommen omfattes av tilsvarende planbestemmelser.

Seksjonering er tillatt.

Utnyttelsegrad

Av pkt 2 d og e i reguleringsbestemmelsene fremgår at maksimal grad av utnyttelse er 22 % eller 26 % bebygd areal (BYA) for hver eiendom avhengig av bygningshøyder. I dette tilfellet gjelder 22 %.

Eiendommen har et areal på 3568,8 m² hvorav ca 2850 m² er regulert til boligformål (målt på kart). Med 22 % utnyttelse kan samlet bebygd areal på eiendommen være ca 630 m².

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er 160 m² inkludert garasje som ivaretar krav om 2 biloppstillingsplasser. De 2 nye eneboligene har hver et bebygd areal på 90,5 m², i tillegg settes av 50 m² til biloppstillingsplasser og sportsboder pr ny bolig. Samlet BYA nytt blir da 281 m².

BYA total etter utbygging blir 441 m², som gir en utnyttelse på 15,5 %. Altså godt innenfor hva som er tillatt.

Bygningshøyde

Ved maks 22 % BYA skal gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, skal ikke på noe punkt overskride 6,5 meter. Høydeforskjellen mellom mønet og laveste ferdig planert terreng skal ikke overskride 9,5 meter.

Slik det fremgår av tegninger og situasjonskart skal de nye boligene plasseres på del av tomten som er tilnærmet flat. Gesimshøyden blir 4,3 meter og mønehøyden 7,4 meter.

Geotekniske forhold

Av kart på nett fra NGU fremkommer at det aktuelle byggeområdet har løsmasstype 43, som beskrives med følgende tekst:

Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre ell 0,5 m, men den kan lokalt være større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelse angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.

Det er ikke noe i dette som tilsier at det ikke kan bygges eneboliger her, løsning for fundamentering er en del av detaljprosjektering før søknad om igangsettingstillatelse.

Avkjørsler

Kjellveien er en privat regulert vei, og bestemmelser om felles avkjørsel fremgår av pkt 5 i planbestemmelsene. Slik det fremgår av kart går deler av veien på gnr 110 bnr 23. Eksisterende avkjørsel til eiendommen brukes videre slik den er til eksisterende enebolig og en av de nye. Nord-øst på tomten er det en avkjørsel som delvis ligger på eiendommen. Denne skal benyttes til den andre nye eneboligen.

Overvann

Overvann og takvann løses lokalt på egen eiendom, og dette detaljprosjekters og dokumenteres iht Ås kommunes retningslinjer ved søknad om igangsettingstillatelse.

Universell utforming

Av pkt 1.5.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fremgår at det skal redegjøres for universell utforming. Hver boenhet går over to plan, men det er ikke krav om heis jfr §12-3 i TEK 17. Inngangsplanet inneholder ikke alle hovedfunksjoner og jfr § 12-2 (3) i TEK 17 er det derved ikke krav til universell utforming.

Bygningens plassering og utforming

Bygningene er planlagt som gode familieboliger med 148 m² BRA pr boenhet, sportsbod kommer i tillegg. En åpen og luftig hovedetasje og en 2. etasje med 3 soverom og en loftstue. Mye dagslys fra store vinduer.

Bygningen er planlagt oppført med tradisjonelt bindingsverk og med utvendig kledning med trepanel. Bygningens utforming og planlagt materialbruk er relativt tradisjonell og vil ikke skille seg nevneverdig fra omkringliggende bygninger.

Bygningen plasseres på den del av tomten som er relativt flat, slik at det ikke blir behov for omfattende terrengendringer.

Biloppstillingsplasser/parkering/sykkelparkering

Biloppstillingsplasser er vist som en mulig garasjeløsning iht reguleringsbestemmelser (2 plasser pr boenhet). Garasjene planlegges også med sportsbod, og planlegges oppført etter bestemmelsene i SAK10 §4.1a – tiltak som ikke krever søknad og tillatelse. Om ikke garasje bygges samtidig med boligen vil det bli bygd en frittliggende bygning kun for sportsbod (også SAK10 §4.1a). Dette avklares endelig innen søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Uteareal

Av reguleringsbestemmelsene pkt 4 b fremgår krav om egnet uteareal på minst 300 m² pr enebolig. Hvordan dette løses fremgår av situasjonskartet.

Nabovarsling

Som det fremgår av kvittering for nabovarsel er en person ikke varslet, i følge opplysninger jeg har fått er vedkommende gått bort. I søknaden er derfor dette varslet kvittert ut som varsel til den som i matrikkelen står oppført som medeier av eiendommen.

Sundøy 8.2.2021

Jan Sigurd Pettersen
Ansvarlig søker