

Karmøy kommune

Sendt pr. e-post

Vinkel – Arkitekter



Deres brev :

Deres ref.:

Vår ref.:
221-0428

Aksdal
19.10.22

Søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinn

Oppføring av leilighetsbygg med tilhørende boder og mindre terrengjusteringer.

Eiendom: Gnr. 2, Bnr. 427 og 8

Tiltakshaver: Steinarskogen Eiendom AS

Det søkes om leilighetsbygg med tilhørende boder og mindre terrengjusteringer.

Leilighetsbygget er planlagt over 3 etasjer med varierende leilighets størrelser. Totalt 9 boenheter. Leilighetene har parkering i bakkant av bygg mot vegareal.

Det opprettes gangveg gjennomgang i bygningskroppen som gir tilkomst til friområdene vest for bygget og stiforbindelser ned til ballbinge og sjøen. Det etableres heis i prosjektet slik at universell tilkomst sikres leilighetene.

Alle boenhetene har private solrike altaner mot vest. Altanene er overbygget og deler er tilrettelagt for innbygging slik at hagestue/skjerming for vind og vær kan etableres. Det vil være noen av boenhetene som vil ønske dette allerede oppført nå. Søknaden omfatter derfor også innglassing av altaner.

Estetikk.

Ved utforming av tiltaket er det lagt vekt på at bygningsmassen skal gjenspeile noe av småhusbebyggelsen i området både i volum og materialvalg. Bebyggelsen er derfor oppdelt ved bruk av flere kledningsmaterialer for å markere skala fra eksisterende bebyggelse.

Bygget får en lukket og stram bakside mot parkering og kommunikasjonsareal og en åpnere fasade mot utsikt, sol og havet. Fasade livet mot vest har også flere sprang i vertikalplanet slik at en bevegelse i bygget mot havet oppstår.

Hver leilighet har en fasade mot utsikt og havet og en fasade mot kommunikasjonsareal og adkomst i bakkant. Alle leilighetene har overbygde altaner og mulighet for innglassning. Mot vest har alle leilighetene vinduer fra golv til tak og det er lagt vekt på å ha noe vindusflate uten altan foran for å optimalisere utsikt fra leilighetene.

Leilighetene har inngang fra svalgangs arealet i bakkant eller direkte fra bakkeplan.

Det etableres heis i prosjektet som gir universell adkomst til alle leilighetene. Gangveg gjennom bygget gir tilkomst til friområdet.

kontor adresse

telefon

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank
5081.05.84618

NO 989 205 781 MVA

Høyder

Prosjektet har en ferdiggolv høyde på nederste etasje på kote 20,40. Gesims høyde vil da få en kote høyde på 29,3.

Adkomst

Bygget har adkomst fra felles gårdsplass / Rundhagen i hht. plan.

Tiltaket har to innkjørsler fra gårdsplass da gangveg deler parkeringsareal i to. Frisikt er ivaretatt.

Parkering

Det stilles krav til min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inkludert gjesteparkering.

Tiltaket skal oppføres med 9 boenheter. Dvs. at det stilles krav til 14 biloppstillingsplasser totalt, hvorav 1 skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Tiltaket løses med 6 biloppstillingsplasser nord for gangveg hvor 1 plass er tilpasset bevegelseshemmede.

Resterende 8 plasser sør for gangveg.

Sykkelparkering.

Det oppføres 1,5 sykkelplasser pr. boenhet, totalt 14 plasser. Sykkelparkeringsarealet deles i to og plasseres i nærhet til boder på bakkeplan.

Sportsboder

Hver boenhet får hver sin sportsbod. Det etableres 6 sportsboder i bygget i første etasje. Ytterligere 3 boder etableres som et frittliggende bygg ved parkeringsareal sør.

Renovasjon

Det etableres plass for frittliggende avfallsdunker i tråd med lokal renovasjonsnorm. Plasseres nordøst på eiendom ved innkjørsel til parkeringsareal.

Uteoppholdsareal

I planen stilles det krav til mulighet for solekspont og skjermet uteplass med god kvalitet for alle beboere. Uteplass skal være solekspont min 5 timer med vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15.

Boenhetene har private solrike altaner/terrasser mot vest. I tillegg har leilighetene i 1. etasje et hageareal i forkant av terrassen. Uteplass tilfredsstiller krav til solforhold, se vedlagt solstudie tegn nr. 011.

Gangveg gjennom bygget gir tilkomst til friområdet nedenfor bygget. Friområdet er ikke universelt utformet. Høydeforskjell mellom gangveg fra gårdsplass og friområdet gjør at det er umulig å oppfylle kravet til stigningsforhold ved universell utforming på gangveg. Gangveg er planlagt med en stigning på 1:12 fra overbygd del og ned til friområdet. Friområdet er ikke universelt utformet, gangveg til friområdet er tilpasset terrenget på start og slutt punktet. En videre tilpasning vil få større konsekvenser for terrenget og inngripen i terrenget. Med utgangspunkt i eksisterende terreng i friområdet mener vi dette er den beste løsningen og tilpasningen.

Arealer.

Bebyggd areal, BYA

Leilighetsbygg	357,2 m2
Svalgang/overbygget utv. areal	73,1 m2
Frittliggende boder	19,5 m2
Sum	449,8 m2

Bruksareal, BRA

P1:

Bolig	299,7 m2
Svalgang/Utv. overbygget areal/rømingstrapp	86,9 m2
<u>Frittliggende boder</u>	<u>15,7 m2</u>

P2:

Bolig	323,6 m2
<u>Svalgang/Utv. overbygget areal/rømingstrapp</u>	<u>63,0 m2</u>

P3:

Bolig	323,6 m2
<u>Svalgang/Utv. overbygget areal</u>	<u>59,0 m2</u>

SUM: 1171,2m²

Utnyttelsesgrad

Tillatt bebyggd areal skal være maksimalt 40% BYA av tomta sitt nettoareal. Parkeringsplasser skal ikke medregnes i BYA.

Tomtas areal 1244,0m2

Tiltakets BYA = 449,8m2

Dette tilsvarer en utnyttelsesgrad på 36,16%

Nabovarsling.

Naboer er varslet om:

Oppføring av leilighetsbygg med tilhørende boder, forstøtningsmurer og mindre terrengjusteringer.

Det søke dispensasjon for overbygg over gangveg

Det er ikke kommet inn noen merknader.

Det er i etterkant av nabovarsling utført en reguleringsendring hvor gangveg er regulert bort. Varslet dispensasjon utgår. Forstøtningsmur er også utgått fra denne søknaden.

Med vennlig hilsen



kontor adresse

telefon

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank
5081.05.84618

NO 989 205 781 MVA