

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Thomas Nordberg enebolig med garasje og leilighet

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
38	160	0	0
Kommune	Karmøy		
Adresse	Grødheimvegen 31, 4280 Skudeneshavn		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
	Riving av hele bygg
Næringsgruppe:	X Bolig
Bygningstype:	Enebolig med hybel eller sokkelleilighet
Formål:	Bolig

TILTAKSHAVER

Navn:	Thomas Nordberg
Telefon:	40639889
E-postadresse:	thomas.nordberg@hotmail.com
Adresse:	Nesavegen 39, 4280 SKUDENESHAVN

ANSVARLIG SØKER

Navn:	HJR Rasmussen Bygg AS
Telefon:	52811240
E-postadresse:	post@hjr.no
Adresse:	, 4296 ÅKREHAMN
Organisasjonsnummer:	890272002

15.11.2022 11:49:27 AR515619861

Kontaktperson:

Navn: Ronny Tangen
Telefon: 52811240
99493868
E-postadresse: ronny@hjr.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Innholdet i nabomerknaden går i all hovedsak på innsyn. Det er kommentert at boligen kommer nærmere nabogrense enn eksisterende bolig. Dette medfører riktighet, men allikevel er boligdelen innenfor byggelinjen på tomten. De to vinduene mot vest i 2 etg på omsøkt bolig er kommentert i merknaden. Det ene vinduet er plassert på terrassen, 5,3 m fra nabogrense, og vil etter vår mening ikke kunne føre til sjenerende innsyn. Det andre vinduet i stue mot vest er plassert på byggelinjen. Etter vår oppfatning kan heller ikke dette vinduet påklages, ettersom det er plassert på godkjent byggelinje. Fra vinduet på byggelinjen er det 9,5 m fra til nabobolig.

Rom i 3 etg på boligen er også 5,3 m fra eiendomsgrense, og over 12 m fra nabobolig mot vest. Vi kan på ingen måte se at det skal være innsyn fra dette rommet til naboeiendom.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om riving av eksisterende bolig på eiendommen. Det søkes samtidig om ny enebolig med leilighet og garasje.

REDEGJØRELSE:

Se følgebrev

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Det søkes dispensasjon fra

Det søkes dispensasjon fra §6 i bestemmelser ang utnyttelse.

Det søkes dispensasjon fra §7 i bestemmelser ang etasjeantall og høyde.

Det søkes dispensasjon fra §8 i bestemmelser ang takvinkel.

Det søkes dispensasjon fra byggelinjer.

Begrunnelse

Utnyttelse:

Omsøkt prosjekt vil ha BYA på 31%. Bestemmelser for plan har maks 25% utnyttelse. Hensynet bak bestemmelser om BYA er for å regulere størrelse på boliger i et område.

Ettersom gjeldende plan er over 20 år, er dagens standard for utnyttelse høyere. Det er ikke uvanlig med mellom 40 og 50% BYA. Det er også krav fra sentrale myndigheter om tetthet.

38% av det bebygde arealet i omsøkt tiltak er bygningsdeler med en etasje. Garasje, bod, carport og terrasse.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet til planen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

Bestemmelser §7 beskriver at boliger innenfor planen kan ha kjeller, hoved etg og loft, gesimshøyde skal ikke overstige 6m. Det betyr også at mønehøyde vil bli høyere ved saltak. Med 40 grader takvinkel, og husbredde 8 m, vil mønehøyde bli over 9 m.

Hensynet bak bestemmelser og etasjer og høyder, er for å regulere høyden slik at områder bebygges med noenlunde samme høyde.

Omsøkt bolig har flere høydeforhold. Garasje, carport og boder har en etasje, og kommer ikke over maks gesimshøyde.

Hoved hus har gesimshøyde 6,4 m, og inntrukket rom i 3 etg har gesimshøyde på 9,52 m.

Ettersom boligen er prosjektert med flatt tak, vil ikke uttrykket på boligen virke høyt. Rom i 3 etg utgjør kun 35 m². På bakgrunn av dette vil ikke boligen bli høyere enn en "tradisjonell" bolig med saltak. Vi ser også at det er gitt dispensasjoner for dette i andre saker innenfor planen.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

§8 i bestemmelser beskriver takvinkel mellom 22 og 40 grader. Hensynet bak bestemmelsen var for å ha ensartede boliger i regulerte områder. Vi ser at det også er gitt tillatelse til andre takformer enn saltak innenfor planen. Nyere planer og gjeldende kommuneplan sier ingenting om takform.

vi mener at hensynet til bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon kan gis.

Garasje og bod mellom bolig og garasje er plassert over byggelinje. Disse delene av bygningen har en etasje med flatt tak, og er således små i omfang.

Mellom omsøkt prosjekt og bolig eiendom mot vest er det en stripe på 3 m som er regulert til friområde.

Overstigning av byggelinje vil således ikke gjøre at boliger kommer for nærme hverandre med tanke på brannkrav. Preaksepterte løsninger vil bli brukt.

Avstand fra garasje til vei blir 3,5 m. Bestemmelser sier at garasje kan plasseres 1 m fra regulert vei. Siktlinjer ivaretas i prosjektet.

På bakgrunn av dette, kan vi ikke se at hensynet til byggelinjene er vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	150 Syre , del av gnr 38 Sjøhuagane
Reguleringsformål	Bolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 087 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	1 087 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	271,75 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	100 m ²
- Areal som skal rives	100 m ²
+ Areal ny bebyggelse	317,3 m ²
+ Parkeringsareal	18 m ²
= Sum areal	335,3 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	30,85 %
----------------------------	---------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Finnes det avløpssystem for overvann? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Nei

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

RONNY TANGEN på vegne av HJR RASMUSSEN BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

situasjonskart.pdf

Fasade mot sør og nord.pdf

Fasade mot øst og vest.pdf

Plan 2 etg.pdf

Plan 3 etg og snitt.pdf

Plan 1 etg.pdf

Følgere søknad om tiltak.pdf

Bildebekreftelse eksisterende bolig.pdf

Kvittering-for-nabovarsel-20221019-1333.pdf

ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_HJR RASMUSSEN BYGG AS.pdf

Nabovarsel-20221019-1333.pdf

SvarPaaNabovarsel.pdf