

Haugesund kommune  
Kirkegata 85  
5525 Haugesund

Haugesund 12.01.23

### **Rammesøknad for oppføring av ny enebolig med nødvendige forstøtningsmurer Gnr/bnr 148/1059. Stendervegen 26. Karmøy kommune.**

Hjemmelshaver for eiendom 148/1059 er Lise Lande Viksund og Rolf Viksund. Det foreligger en avtale om salg til Ole Jørgen Elisabeth Mo ved godkjent byggesøknad, og som derfor er satt som tiltakshaver.

Det er ikke reguleringsplan for området og eiendommen er regulert av Kommuneplanens arealdel for Karmøy som boligformål.

På nevnte eiendom søkes det herved om oppføring av enebolig i 2 etasjer. Bolig vil ha et moderne uttrykk med flatt tak. Da terrenget er skrått i øst-vest retning med en høydeforskjell på 2,75 meter så vil 1 etasjen ligge delvis under terreng. Boligen er utformet slik at det dannes en fin terrasse i 2 etasjen mot vest med tak over.

#### **Adkomst/uteområde**

Adkomst vil være via Stenderveien via eiendom 148/1056. Det foreligger erklæring om rettighet i fast eiendom for at adkomst til eiendom 148/1059 kan gå via denne eiendom. Det vil bli en god gårdsplass på vestsiden med adkomst til inngangsparti og dobbel garasje i 1 etasje. Det største uteoppholdsarealet vil være på vestsiden med gode solforhold. I tillegg vil det være uteoppholdsareal rundt hele huset hvor areal på nordsiden som forbinder arealet på vest og østsiden. Mot sør er det brede trappetrinn ned til nivået ved inngangsparti.

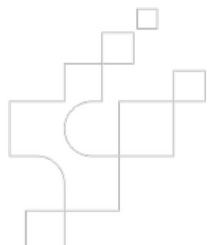
Langs med veisiden (langs vei) og østover mot naboeiendommen i nord vil det settes opp en forstøtningsmur for å ta opp terrenget. Langs vei vil mur settes opp tilsvarende som naboeiendom i nord med en høyde på ca. 0,5 meter. Mot eiendom i nord vil mur ta opp terrenget og kan komme opp i en høyde på 1 meter på noen partier.

#### **Innhold 1 etasje.**

Denne etasjen rommer dobbelgarasje, inngang/hall, 3 soverom, bad, boder og trapperom.

#### **Innhold 2 etasje.**

Her er kjøkken i senter med utgang til terrasse. Mot nordvest er stue/kjøkken plassert med store vinduer for lys og utsikt. Bad, vaskerom og WC er plassert mot øst, og soverom med garderobe mot sørvest.



**Arealer.**

BRA 1 etasje 131,2 m<sup>2</sup>

BRA 2 etasje 119,4 m<sup>2</sup>

BYA 171,1 m<sup>2</sup>

**Utnyttelse**

Bebyggelsen gir en utnyttelse på 171,1/608,7 (netto tomt) = **28%**

**Dispensasjoner.**

1. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsens § 5 vedr. utnyttelse.
2. Det søkes om dispensasjon fra vegloven §29 Byggegrense for vei vedr. avstand på 15 meter fra senter vei for kommunal vei.

Det er i planbestemmelser satt en utnyttelse på  $u=0,10$  beregnet på nettotomt. Dette er en gammel plan fra 1968 og utnyttelse er veldig lav ifht. nyere planer. 28 % utnyttelse er under vanlig utnyttelse i nyere planer som pleier å ligge på 30 %. Eiendommen har en størrelse på 674 m<sup>2</sup> som ikke er lite ifht. dagens målestokk. Det største uteoppholdsarealet vil være på vestsiden med gode solforhold. I tillegg vil det være uteoppholdsareal rundt hele huset hvor areal på nordsiden som forbinder arealet på vest og østsiden. Mot sør er det brede trappetrinn ned til nivået ved inngangsparti.

Vedr. byggegrense til vei er det allerede skapt presedens i området. Ny bolig er lagt i samme byggelinje som naboeiendom i nord og godkjent tiltak på naboeiendom i sør. Bebyggelsen på motsatt siden av veien ligger også nærmere vei enn 15 meter. Eiendom 148/1059 er nylig fradelte med formål til eneboligtomt. Bolig er prosjektert for å tilpasse seg eiendommens utforming. For fremtidig behov for utbedring av veien er det fullt mulig ifht. bebyggelsens plassering.

Vi kan ikke se at dispensasjoner avviker intensjon i plan eller at det er større ulemper enn fordeler med løsning.

Nabovarsel ble sendt ut 22.12.22. Det er kommet inn 1 merknad fra naboeiendom i nord 148/440. Han er opptatt av at det blir en god overgang mellom eiendommene mht. sikkerhet. Terrenget vil følges jevnt på begge eiendommene østover til midten av eiendommene. Herfra vil det på eiendommen 148/1056 være utgravd noe lavere enn naboeiendommen, og dette vil ivaretas mht. sikkerhet.

Med vennlig hilsen  
VIKANES BUNGUM Arkitekter AS



.....  
Regine Velde