

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Prosjektnavn: Osnesbakken

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
140	293	0	0

Kommune KARMØY
Adresse , 4260 Torvastad
Osnesbakken

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål
Næringsgruppe: X Bolig
Bygningstype: 111 Enebolig
Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: HUS28 PROSJEKT AS
Organisasjonsnummer: 920255884
Telefon: 93040505
93040505
E-postadresse: leiv@hus28.no
Adresse: Longhammarvegen 15, 5536 HAUGESUND
Kontaktperson
Navn: Leiv Kristian Økland
Telefon: 93040505
93040505
E-postadresse: leiv@hus28.no

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: HUS28 PROSJEKT AS
Adresse: Longhammarvegen 15, 5536 HAUGESUND
Organisasjonsnummer: 920255884
Bestiller referanse: Leiv Kristian Økland
Fakturareferanser: Osnesbakken
Prosjektnummer: 45
 EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: HUS28 AS
Telefon: 93040505
E-postadresse: leiv@hus28.no
Adresse: Longhammarvegen 15, 5536 HAUGESUND
Organisasjonsnummer: 915667414
Kontaktperson
Navn: Leiv Kristian Økland
Telefon: 93040505
93040505
E-postadresse: leiv@hus28.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Enebolig med garasje og forstøtningsmurer.

REDEGJØRELSE:

OM PROSJEKTET

Det søkes om å bygge en enebolig med garasje i samme bygning, samt tilhørende terrengmurer.

AVSTANDSKRAV/NABOERKLÆRINGER

Bnr 276 har avgitt avstandserklæring for plassering av skråning.

Bnr 303 har avgitt avstandserklæringer for plassering av hus og mur.

Erklæringene ligger under vedlegg Q.

AVKJØRSEL/ATKOMST

Det søkes om dispensasjon for at avkjørsel skal være mot øst mot kommunal veg og ikke slik avkjørsel er regulert..

BYGGEGRENSE MOT VEG

Tiltaket kommer ikke i konflikt med byggegrense mot kommunal veg eller privat veg.

ESTETIKK

Tiltaket har to etasjer og saltak. Arkitekturen er moderne, men tilpasset strøket det bygges. Tiltaket har underetasje for å ta opp terrengforskjellen øst/vest.

Ansvarlig søker oppfatter at tiltaket tilfredsstillere kravet til estetikk.

VANN OG AVLØP

Rørleggermeldingen er godkjent for tilkopling til kommunale ledninger. Spillvann skal pumpes.

Overvannsledning legges fra eiendommen til sjøen. Tinglyst erklæring om rett til å legge ledninger over Bnr 303 i vedlegg Q.

KOMMUNAL OVERVANNsledNING

Det går kommunal overvannsledning over tomte i dag. Denne skal flyttes etter avtale med sektor vann og avløp, jfr. deres uttalelse (vedlagt) og VA-kart (vedlagt). Dersom noe er uklart kan saksbehandler kontakte Elin Storesund og Ommund Røkke i sektor vann og avløp.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

1. § 2 - UTNYTTELSE

Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er 25%. Tiltakets utnyttelse er 29,03%.

2. AVKJØRSEL

Avkjørsel er regulert inn i det nordvestre hjørnet av eiendommen. Tiltaket viser avkjørsel fra østsiden på eiendommen.

Begrunnelse:

1. § 2 - UTNYTTELSE

Prosjektet er tilpasset terrenget på tomta ved at det er bygget et mellombygg mellom hovedhuset og garasjen som henger fast i huset. Formen på huset gir uteareal skjermet for nordavinden. Det fører til at det blir brukt litt mer areal enn reguleringsplanen sier. Men utnyttelsen er lagt under 40 % som er angitt i kommuneplanen for områder avsatt til boliger uten krav til reguleringsplan. Det er vanlig praksis i Karmøy kommune å gi dispensasjon for utnyttelse tilsvarende dette prosjektet.

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene. I dette tilfellet har mellombygget flatt tak som gir mer luft. I sør grenser tomta til friområde. Hensynet bak bestemmelsen er derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at et prosjekt med god tilpasning til terreng, omgivelsene og til lokalt klima kan realiseres. Det er stor overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

2. AVKJØRSEL

Bakgrunnen for å flytte avkjørselen er at tiltaket er tilpasset universell utforming. Det vil si at brukerne av huset kan ha alle hovedfunksjoner på hovedplanet inkludert garasje. Da vil huset kunne brukes i alle livsfaser. Innkjøring slik den er regulert fører til at inngangen må være i underetasjen som medfører trapper til stue, kjøkken med videre i hovedetasjen. Regulert avkjørsel fører til privat veg som er veldig bratt fram til offentlig veg.

Vi antar at plassering av regulert avkjørsel er noe tilfeldig og at det ikke er klare argumenter for at den skal være der den er. Det at avkjørselen flyttes fører dermed ikke til at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at boligen kan være universell utformet og at bratt privat veg unngås. Det har vært utkjøring til offentlig før også da tidligere bruk (regulering) var parkeringsplass. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	499 - Osnesbakken
Reguleringsformål:	Bolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	691 m ²
--------------------------	--------------------

- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	691 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	172,75 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	200,6 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	200,6 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning	29,03 %
-----------------------------	---------

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? Ja

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

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja

Veitype: Kommunal vei

Er tillatelse gitt for kommunal vei? 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? Ja

- 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

LEIV KRISTIAN ØKLAND på vegne av HUS28 AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Osnesbakken - Situasjonkart - Rev A.pdf
Osnesbakken - Situasjonsplan - Rev A.pdf
230511 - rørkart rørleggermelding 110523.pdf
Erklæring - Bnr 303 - VA.pdf
Osnesbakken - Fasade nord og vest med terreng.pdf
Osnesbakken - Fasade sør og øst med terreng.pdf
Osnesbakken - Mur oppriss.pdf
Osnesbakken - Planer.pdf
Osnesbakken - Snitt.pdf
Avstandserklæring - Bnr 276 - skråning.pdf
Avstandserklæring - Bnr 303 - skråning.pdf
Avstandserklæring - Bnr 303 - hus.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20230426-1639.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_HUS28 AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_MURMESTER CHRISTIAN HETLAND AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_RØRLEGGER GEIR SIRNES AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_ERIAL AS.pdf
Nabovarsel-1-20230426-1639.pdf
Osnesbakken - Planer.pdf
Overvannsledning - Sektor vann- og avløp.pdf