

Fra: Thorleif Waage Gismervik <ga-norge@online.no>

Sendt: 02.06.2023 10:51:38

Til: Ingvill Granodd <igr@karmoy.kommune.no>, Sentralarkivet
<postmottak@karmoy.kommune.no>

Emne: Longanesvegen 32, Kopervik - GBnr 102/45

Hei Ingvill!

Du er saksbehandler for denne eiendommen.

Viser til uttale fra Karl Inge Stumo angående ombygning og utvidelse Longanesvegen 32, Kopervik - GBnr 102/45, etter vurdering i byggforum den 29/3.

Prosjektet utløser ikke krav om opparbeiding etter PBL § 18-1.

Prosjektet er nå modnet slik at nabovarsling står for døren. I den forbindelse må avklares om det er noe man skal søkes dispensasjon for.

Jeg har forstått plangrunnlaget slik at plankart er gjeldende mens planbestemmelsene er erstattet av bestemmelsene i Kommundelplan for Kopervik. Er dette riktig forståelse.

Dersom ja; er prosjektet i tråd med bestemmelsene.

Dersom ikke ser jeg følgende avvik ift planbestemmelsene i RL 313, jeg kommenterer under hvert ledd.
§5

Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje.

Kommentar: Eksisterende bolig er oppført med sokkel- og annen etasje. Skulle dermed være i orden. Ikke behov for dispøknad.

Gesimshøyden skal dog ikke overskride 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt for frittliggende boliger med u.max. = 0,15 og ikke over 6 m for sammenhengende småhusbebyggelse med u.max = 0,25.

Kommentar:

Gesimshøyde

Her opererer man med u-grad som ikke benyttes lenger.

I slike tilfeller har man tidligere tillatt utnyttelse etter kommuneplanvedtektene. Og - nå med kommuneplanvedtektene som tillater %-BYA = 50 %.

Her er utnyttelsen %-BYA 15 %. Dette skulle ikke medføre behov for dispøknad.

Bebyggelse skal ha sadeltak eller valmtak med ikke under 15o og ikke over 30o takvinkel.

Kommentar: I vårt tilfelle benyttes flatt tak. I tilfelle anvendelse av RL 313 er dette grunnlag for å søke dispensasjon. Med begrunnelse at i vårt tilfelle illuderer de vide og markante gesimsene sadeltak.

Forhold til TEK-17

Dette er en ombygning med tilbygg til eksisterende bygning.

Tilbygd BRA/ samlet BRA er 29 %. Dette utløser ikke kravet ihht veileder for tiltak på eksisterende byggverk.

Samtidig er dette i følge DIBK's veileder for kombinerte arbeider, som vel å merke er en indikasjon og som plasserer ansvaret for vurdering av plassering hos kommunen, det som kan utløse kravene i TEK-17, da det kan oppfattes både som vesentlig reparasjon eller hovedombygning.
Hvilke krav vil kommunen stille her?

Det søkes i første omgang om rammetillatelse og prosjektet er ikke modnet lenger enn til dette nivået. Det er av den grunn vanskelig å vurdere hva man eventuelt vil søke fritak for etter 31-2. Kan man søke om dette i etterkant av en rammesøknad?

Hører fra deg!

Ha en fortsatt god dag!

Mvh
Thorleif Waage Gismervik
Gismervik Arkitekter