

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Prosjektnavn: Bjørkevegen 20 - enebolig

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
114	148	0	0

Kommune Karmøy
Adresse , 5541 Kolnes
Bjørkevegen 20

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
92449013
E-postadresse: morten@hus28.no
Adresse: Longhammarvegen 15, 5536 HAUGESUND
Kontaktperson
Navn: Morten Økland
Telefon: 92449013
92449013
E-postadresse: morten@hus28.no

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: HUS28 PROSJEKT AS
Adresse: Longhammarvegen 15, 5536 HAUGESUND
Organisasjonsnummer: 920255884
Bestiller referanse: Leiv Kristian Økland
Fakturareferanser: Bjørkevegen 20
Prosjektnummer: 35
 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? Ja
Hvor mange merknader foreligger? 3

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Se vedlegget "Tilsvar nabomerknader".

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om bygging av enebolig.

REDEGJØRELSE:

VANN OG AVLØP

Vann- og avløpsledninger skal koples til stikk som er lagt ut fra private fellesledninger som går til kommunale ledninger. Eiere av naboeiendommer har avgitt erklæring om rett til å legge/ha liggende vann- og avløpsledninger for Bnr 148.

Rørleggermelding er sendt den 01.07.23.

VEG, AVKJØRSEL OG PARKERING

Eiendommen har avkjørsel til kommunal veg (Bjørkevegen).

Det er to parkeringsplasser og snuplass for bil på egen eiendom.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

1. § 2 - UTNYTTELSE

Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er 15%. Tiltakets utnyttelse er 19,3%.

2. § 4 - GESIMSHØYDE OG TAKFORM

Tiltaket har flatt tak. Reguleringsplanen sier saltak eller valmtak med 15-30 grader.

Begrunnelse:

1. § 2 - UTNYTTELSE

Kommunen har gitt dispensasjon for utnyttelsen for flere eiendommer i denne reguleringsplanen, blant annet for Bnr. 322, 323, 324, 334 og 335. Reguleringsplanen er fra 1980. Reguleringsplanen er endret for Bjørkevegen 19-23. Her er utnyttelsen 40%. Oppsummert har 4 hus fått dispensasjon og 3 hus har endret utnyttelsesgrad. Det vil si at 7 av 9 hus i denne armen av Bjørkevegen har større utnyttelse enn 15%. Tomten grenser til Portabakken i nord og vest. Her er også utnyttelsen 25%.

Hensynet bak bestemmelsen er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsen. Området har i praksis større utnyttelse enn 15% og derfor vil ikke hensynet bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at arealene blir utnyttet bedre og i tråd med nasjonale og regionale myndigheters ønske om god arealutnyttelse og mindre transportbehov. Videre vil hensynet til likebehandling være en fordel for tiltakshaver.

§ 4 - GESIMSHØYDE OG TAKFORM

Kommunen har gitt dispensasjon for gesimshøyde og/eller takform for flere eiendommer i denne reguleringsplanen, blant annet for Bnr. 322, 323, 324, 334 og 335. Reguleringsplanen er fra 1980. Reguleringsplanen er endret for Bjørkevegen 19-23. Her er det tillatt med flatt tak. Oppsummert har 4 hus fått dispensasjon og 3 hus har endret reguleringsplan når det gjelder takform. Det vil si at 7 av 9 hus i denne armen av Bjørkevegen har flatt tak.

Flatt tak vil være bedre for naboene i og med at flatt tak ruver mindre enn en loftsetasje. Mønet på en loftsetasje med gimshøyde innenfor rammene av reguleringsplanen vil være ca 1,4 m høyere enn gesimshøyden på det flate taket.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en familie får en hensiktsmessig og moderne bolig og at bygget blir lavere for naboene enn reguleringsplanen tillater. Videre vil hensynet til likebehandling være en fordel for tiltakshaver.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	512 - Hest
Reguleringsformål:	Bolig
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	15 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	538 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	538 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	80,7 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	103,7 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	103,7 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 19,28 %

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

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? Ja

Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Ja
Foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	Ja

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:

Bjørkevegen 20 - Situasjonkart.pdf
Tinglyst - 200612 - Bnr 287-288-289-324-334-335.pdf
Bjørkevegen 20 - Fasade sør og øst.pdf
Bjørkevegen 20 - Fasade nord og vest.pdf
Bjørkevegen 20 - Fasade øst med skisse skråtak.pdf
Bjørkevegen 20 - Plan 1. og 2. etasje.pdf
Bjørkevegen 20 - Tak.pdf
Bjørkevegen 20 - Oppriss naboer.pdf
Bjørkevegen 20 - Snitt A og B.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220805-0957.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_HUS28 AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_ERIAL AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_RØRLEGGER GEIR SIRNES AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF_MURMESTER CHRISTIAN HETLAND AS.pdf
Nabovarsel-20220805-0957.pdf
Tilsvar nabomerknader.pdf
Bjørkevegen 20 - Plan 1. og 2. etasje.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
Vedlegg1.Merknader nabovarsel 2 Frøyland.docx
220819 - Anne Marie Tørresdal.pdf