



HUS28 AS  
Longhammarvegen 15  
5536 HAUGESUND

Dato: 09.08.2023  
Dokumentnummer: 22/7437-4  
Saksbehandler: Birthe Smistad

## Foreløpig svar på søknad/mangelbrev - Nybygg, enebolig med garasje - gnr. 114, bnr. 148 - Bjørkevegen 20

Tiltak: Nybygg, enebolig med garasje  
Byggested: Gbnr: 114/148 Bjørkevegen 20  
Tiltakshaver: Hus28 Prosjekt As

Din søknad om nybygg, enebolig med garasje er mottatt hos oss 01.07.23.

Saksbehandler har vært på befarings.

Dette er en utfordrende tomt, og man har etter revisjon klart å gå fra 4 dispensasjoner til 2; nå utnyttingsgrad og takform. Det er likevel en høydeplassing her som kommunen ikke kan godkjenne som omsøkt.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 at «[b]byggverkets plassering, herunder høydeplassing, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

I opprinnelig søknad var garasje plassert i kjelleretasjen, på kote 42,0. Nå er denne del av tidligere bolig blitt fundament, med ny bolig plassert på fjell med høy mur i forkant. Kommunen mener det bør være mulig å i større grad kunne benytte seg av tidligere kjeller som ny bolig sin 1. etasje. Gjennom opprinnelig søknad har man vist at man kan komme lenger ned i terrenget med boligdel, og kommunen mener dette også må kunne være tilfelle selv med en bolig på to etasjer m/takterrasse. Kommunen mener at ny bolig må minst 1-1,5 m lenger ned i terrenget.

Slik søknaden/tegningene er nå så kan ikke kommunen se at høydeplassing vil bli godkjent. Det bes derfor om reviderte tegninger hvor høydeplassing må være minst 1-1,5 m lenger ned i terrenget.

### Mangler

Søknad om avkjørsel er sendt til sektor samferdsel som skriver at før tillatelse kan gis må følgende foreligge:

- Avklare rekkefølgekrav opparbeidelse av veg, § 18-1. (Pågående sak mellom utbygger og kommunen.)
- Stigningsforhold i avkjørsel mot veg må fremgå. Vertikal linjeføring i avkjørsel fram mot offentlig veg skal ikke være større enn 3 % over en lengde for dimensjonerende kjøretøy for avkjørselen. Frisiktkrav skal være 3 X 25. Frisiktkrav berører en annen eiendom. Det må foreligge en bekreftelse på at frisiktkrav kan opparbeides som vist.
- Skille mellom kommunal veg og privat veg skal markeres med nedfelt kantsteinsrekke.
- Plassering av mur må ikke berøre eller få konsekvens for vegfundament.
- Vann fra privat eiendom må ikke ledes inn på kommunal veg.

Med hilsen

Birthe Smistad  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Hus28 Prosjekt As

Longhammarvegen 15

5536

HAUGESUND