

ISDAMMEN 118
5538 HAUGESUND
post@katarsis.no
www.katarsis.no

MOTTATT

22 JUNI 2011

Karmøy Kommune
Rådhuset
4250 KOPERVIK

31.05.11

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR EIENDOM 114/322

Det søkes herved om dispensasjon fra "Plan nr. 512 – Reguleringsplan for Hest":

§2:

"Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare frittliggende eneboliger oppført. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U=0,15$."

Boligen har en utnyttelsesgrad på 25%.

I forbindelse med inngangsparti, er det planlagt et takoverbygg som også skjermer bod og tørkeplass. Dette takoverbygget er på 34m², og kommer i tillegg til utnyttelsesgraden på 25%.

Nyere reguleringsbestemmelser opererer med en utnyttelsesgrad på 25%. I tillegg til denne, tillates en garasje på 35m². Tiltaket forholder seg således til nyere bestemmelser, og de kvalitetskrav som stilles til disse.

Dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper:

1. *Overskridelse av utnyttelsesgrad, skyldes i hovedsak at sokkeletasje er større enn hovedetasje. Arealet over sokkeletasje gir store gode utendørs oppholdsareal mot sør, i direkte tilknytning til oppholdsrom i hovedetasje. Den høye utnyttelsesgraden vil således ikke gå utover utendørs oppholdsareal på eiendommen.*
2. *Garasje er integrert i bolig; plassert i sokkeletasjens sørside, i forbindelse med adkomst til eiendommen. Tomten er smal, og denne plassering av garasje gir derfor et ryddig helhetsbilde på eiendommen. Plasseringen gir videre rom for stor og god gårds plass med snuplass på egen grunn. Direkte adkomst til bolig via garasje gir en praktisk og god planløsning. Overbygg i forbindelse med inngang er tenkt som en erstatning for det areal som en frittliggende garasje ville gitt. I nyere bestemmelser kan man oppføre garasje inntil 35m² uten at disse medtas i beregning av utnyttelsesgrad. Overbygget er uten tette vegger, og vil ikke bli benyttet til beboelse. Overbygget ligger nærmere nabogrense enn 4m, og erklæring fra nabo vil bli forespurt. Det ene hjørnet av overbygget blir liggende 1m fra eiendomsgrense, mens det andre blir liggende 2m fra eiendomsgrense. Vedlikehold og taknedløp kan derfor skje på egen grunn.*
3. *Utvikling av naboeiendommene vil ikke bli forringet grunnet denne utnyttelsesgrad og plassering mht brannkrav.*
4. *Naboeiendommene vil ikke få forringet sine solforhold som følge av utnyttelsesgraden.*
5. *Adkomstssituasjonen vil ikke bli mindre oversiktlig som følge av utnyttelsesgraden .*

§4:

“Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje. Gesimshøyden skal dog ikke overskride 3,5m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt.

Bebyggelse skal ha sadeltak eller valmtak men ikke under 15° og ikke over 30° takvinkel.”

Boligen er prosjektert med sokkeletasje og flatt tak.

Dispensasjon vil gi klart større fordeler enn ulemper:

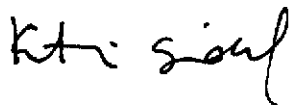
1. Tomten har en høydeforskjell på 5m, og de topografiske forholdene ligger derfor til rette for innredning av sokkeletasje.
2. Boligen er prosjektert med flatt tak, da man ønsket en modernistisk bolig, inspirert av funksjonalismen. De horisontale linjene følger lengdekurvene på tomten noe som gjør at bygningsvolumet ligger godt i terrenget. Volum, materialvalg og fargesetting harmonerer med bebyggelsen rundt, noe som gjør at boligen ikke oppfattes som et fremmedelement, til tross ulik takvinkel. Dersom man tar utgangspunkt i at nivå på gulv blir liggende på samme cotehøyde uansett takvinkel, ville man fått et høyere bygg enn omsøkte tiltak. (se vedlegg) Takvinkelen vil således ikke være til sjenanse for naboeiendommer.

Håper søknad om dispensasjon kan godkjennes.

MOTTATT

22 JUNI 2011

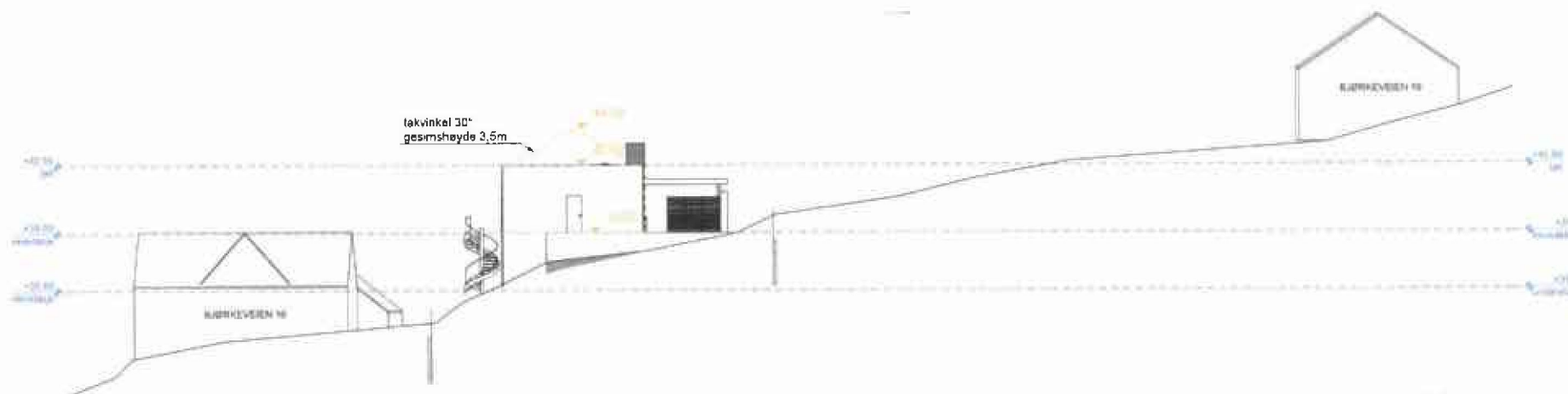
haugesund 31.05.11,



KIRSTI SVEINDAL slvark mnal

MOTTATT

23 JUNI 2011



*NB! høyder på nabobebyggelse bygger på fotografier; avvik kan forekomme!
 Ved plassering av bolig, har man plassert denne så langt mot nord som mulig for å frigi areal mot sør.
 Nivå på gulv i hovedetasje er lagt noe lavere enn terrengnivå nordøst på eiendommen.*