

Karmøy Kommune

Rådhuset, Pb. 167

4291 Kopervik

Epost: post@karmoy.kommune.no

Haugesund 18.09.2023

**GNR 119 BNR 385, MYKLANDVEGEN 40, 5545 VORMEDAL
TILTAKSHAVER: TONJE SMISTAD OG MATS KVALVÅGNES
OPPGRADERING ENEBOLIG
SØKNAD OM TILLATELSE I ETT-TRINN**

I forbindelse med kjøp av ny enebolig, ønsker tiltakshaverne å pusse opp boligen. Oppussingen medfører noen søknadspliktige endringer.

Eksisterende enebolig på tomta er et standard trehus i 1,5 etasje, med BYA på 90,5m². Eksisterende garasje har BYA på 48m². Tomta er på 716m². Store deler av uteoppholdsarealet på tomta består i dag av skråning ned mot Myklandvegen.

Søknadspliktige endringer:

Følgende endringer er søknadspliktige, og del av omsøkt tiltak.

1. Fjerning av et eksis. vindu på bad på loftet.

Dette gjøres for å bedre kunne utnytte baderommets gulvareal med god takhøyde. Endringen ansees ikke søknadspliktig i seg selv iht. PBL §20-5, men tas med i søknaden som del av en større ombygging iht. veiledningen til SAK §4-1. Baderommet skal renoveres.

2. Det settes inn to nye vinduer på 1,1x1,2m på kjøkkenet.

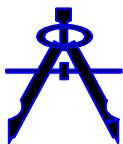
Dette gjøres for å beholde/oppfylle krav til dagslys og utsyn fra kjøkkenet når en bygger vinterhage utenfor dagens kjøkkenvinduer.

3. Eksis. karnapp utenfor stue erstattes av vindu på 2,1x2,1m.

Eksis. karnapp med bredde 2,3m og dybde 0,6m fjernes. Åpning i yttervegg erstattes med vinduer fra "gulv til tak".

4. Bygging av vinterhage på 4,3x4,5m.

Gulvet i vinterhagen legges 0,15m lavere enn eksis. bolig". Vinterhagen fullisolereres. Eksisterende karnapp på kjøkken fjernes og erstattes av en stor skyvedør mellom kjøkkenet og ny vinterhage. Vinterhagen får en stor foldedør på 4,0m x 2,1m ut mot terrassen i nordvest. Taket på vinterhagen kobles sammen med eksisterende tak på boligen, og legges forholdsvis flatt med et lite fall ut fra boligen.



5. Bygging av støttemur mot veg i vest / nordvest.

Muren vil ha en lengde på ca. 28m, og en høyde på ca. 2m lengst sør som øker gradvis til 2,65m i nord. Muren ønskes da eksisterende tomt er forholdsvis liten, og skråning ned til veg på tomten tar opp store deler av uteoppholdsarealet på tomta. Muren vil gi et større brukbart areal på tomta, som også vil være enklere å vedlikeholde.

Etter dialog med kommunen, og påvisning av VA-ledninger i området, er muren tilpasset og plassert, slik at den ligger 2,7m fra nærmeste ledning og 1m fra tomtegrense/formåls grense fortau. Det er gitt antydning (fra VAR-avdeling) om at kommunen gir tillatelse til plassering av mur inntil 2m fra ledning. En må da utforme muren slik at bunn av mur støpes 0,5m under bunnen av lavest liggende VA-ledning. Sektor samferdsel har gitt tilbakemelding på at avstand til formåls grense fortau må være minst 1m.

Dispensasjoner:

Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjoner for å kunne godkjennes. Begrunnelse for å gi dispensasjon angis også under her.

1. Dispensasjon for overskridelse av 20%BYA gitt i §2 i reguleringsplanen.

Det søkes om dispensasjon til å bygge vinterstue, som medfører 22%BYA. Dette er en overskridelse på 2% av tillatt utnyttelse i §2 i reguleringsplanen.

Begrunnelse for dispensasjon:

Det er i reguleringsplanen gitt adgang til at garasje på inntil 35m² kan holdes utenfor beregningen av tomteutnyttelsen. Dersom en holder 35m² utenfor beregningen kommer en til en utnyttelse for tomta på 15,1%. Slik sett blir ikke kravet i reguleringsbestemmelsene vesentlig tilsidesatt. En annen tomt med 35m² garasje vil kunne ha noe større utnyttelse enn det omsøkte tiltaket medfører. Det er flere andre eiendommer innenfor reguleringsplanen som har fått tilsvarende dispensasjoner.

2. Dispensasjon for overskridelse av 5m byggebegrensningslinje.

Reguleringsplankart viser byggebegrensningslinje 5m fra tomtegrense. Nærmeste hjørne på ny vinterstue ligger ca. 3,5m fra tomtegrensen. Det søkes dispensasjon for overskridelse av byggebegrensningslinja.

Begrunnelse for dispensasjon:

Omsøkte vinterstue er en forholdsvis lav bygning, som ikke påvirker siktforholdene eller følelsen av åpenhet i området. Fortauskant ligger ca. 0,5m utenfor tomtegrensa, om en legger til dette er en innenfor 4m som er minstekravet til avstand i PBL. Det er gitt flere dispensasjoner fra regulert byggegrense innenfor samme reguleringsplan. Vinterhagen er lav og trukket ned i terrenget, og har tilsvarende fremtoning som et frittliggende bygg som kan plasseres 1m fra tomtegrense uten søknad.



3. Dispensasjon for bygging av mur høyere enn 0,8m.

Det søkes om dispensasjon for bygging av mur høyere enn 0,8m som angitt i §5 i reguleringsbestemmelsene. Muren varierer i høyde fra 0,55m til 2,65m.

Begrunnelse for dispensasjon:

Vi mener en mur mot vegen ikke har negativ innvirkning for naboene. Muren gir tiltakshaver en bedre utnyttelse av tomta, og gjør det samtidig lettere å vedlikeholde tomta. Det er gitt flere dispensasjoner på murhøyde innenfor samme reguleringsplan. Minste siktlengde i vegen rundt svingen ved tomta er ca. 32m, og ca. 18m på fortau. Stoppsikt fra Håndbok N100 angir siktlengde i sving og mot kryss til 1,2 x stoppsikt. Dette blir 24m for sekundærveger med fartsgrense 30km/t.

4. Dispensasjon fra minimumsavstand på 4m til tomtegrense gitt i PBL §29-4.

Det søkes om dispensasjon fra krav om minimumsavstand på 4m til tomtegrense gitt i PBL §29-4. Minste avstand til tomtegrense er ca. 3,5m for vinterhagen.

Begrunnelse for dispensasjon:

Omsøkte vinterstue er en forholdsvis lav bygning, som ikke påvirker siktforholdene eller følelsen av åpenhet i området. Fortauskant ligger ca. 0,5m utenfor tomtegrensa, om en legger til dette er en innenfor 4m som er minstekravet til avstand. Da dispensasjonen gjelder mot veg/fortau, har dispensasjon her ingen konsekvenser for brannsikkerheten til tiltaket. Vinterhagen er lav og trukket ned i terrenget, og har tilsvarende fremtoning som et frittliggende bygg som kan plasseres 1m fra tomtegrense uten søknad.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen

Magnus Apalen-Velde