

Søknad om tillatelse i ett trinn

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



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
64	517	0	0

Kommune Karmøy

Adresse Solstrandvegen 8, 4250 Kopervik

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller *ikke* kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt anlegg/konstruksjon
Nytt bygg - Boligformål
Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 111 Enebolig

Anleggstype: Vann

Formål: Annet

Beskrivelse av bruk: Boligformål

TILTAKSHAVER

Navn: Moderne Bygg 1 AS

Organisasjonsnummer: 813337592

Telefon: 93836872
93836872

E-postadresse: e-kvalev@online.no

Adresse: Skårshagen 31, 4250 KOPERVIK

Kontaktperson

Navn: Egil Kvalevaag

Telefon: 93836872

E-postadresse: e-kvalev@online.no

ANSVARLIG SØKER

Navn: Eskild Kvala AS
Telefon:
E-postadresse: post@eskildkvala.no
Adresse: Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Organisasjonsnummer: 990391874
Kontaktperson
Navn: Olav Liknes
Telefon: 52842323
90584046
E-postadresse: olav@eskildkvala.no

27.10.2021 18:15:16 AR452424016

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Det er mottatt merknad fra Hans Mannes som er eier av Solstrandvegen 14. Mannes har merknader til solforhold, spesielt i vinterhalvåret. Det er også merknader til hekk som tar sikt, samt siktlinje mot gangstien.

Omsøkt bolig søkes oppført i tråd med kommunedelplan for Kopervik og har lavere høyde enn planen åpner for. Avstand til grensen er også større enn minimumskravet. Det er utarbeidet soldiagram som viser solforhold ved vårjevndøgn, kl. 15. Soldiagram viser at nybygg vil kaste skygge over vegarealet mot nabo, men ikke over hans eiendom.

Vedrørende hekk er dette også bemerket i byggesak for eksisterende bolig og denne er allerede skjært ned.

Vedrørende siktlinjer er dette vist på situasjonsplanen. Siktlinjen er vist 3x25m ved begge innkjørseler.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Deling av eiendom- oppretting av ny grunneiendom
Oppføring av nybygg- enebolig

REDEGJØRELSE:

Omsøkt tiltak er deling av eiendom for oppføring av ny enebolig på den fradelte parsellen. Vi vurderer det som hensiktsmessig å søke om nybygg samtidig med delingssøknaden sånn at man kan gjøre en mer helhetlig vurdering av den fradelte parsellen.

Det søkes om enebolig i to etasjer med tilhørende garasje. Bygningen er gitt en moderne utforming med flatt tak, og takterrasse på deler av taket.

Det er nylig gitt tillatelse til rehabilitering av eksisterende bolig på eiendommen, sak. 21/3304, og denne er gitt tilsvarende utforming. Tiltaket vil bidra til bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer i utbyggingsområder og generelt ønske om fortetting. Boligen plasseres 1m fra ny grense og sikrer dermed plass til parkering på egen grunn og tilstrekkelig uteoppholdsarealer på terreng. Veg/ adkomst og snuplass vil være felles mellom eiendommene.

Avkjørsel og siktsoner vil være uendret.

Totalhøyden vil være 8m, inkludert rekkverk på tak.

Ny tomt beregnes til ca. 500m² og ny bolig har en BYA på 136,4m². Tomteutnyttelse vil bli ca. 31% medregnet parkeringsareal på terreng.
Tiltaket vil dermed være i tråd med bestemmelser til kommunedelplan for Kopervik, men betinger dispensasjon fra krav til byggegrense mot kommunal veg i kommuneplanens pkt. 5.10. Minste avstand til senter av vegen vil være 6,7m.

Den gjenværende parsellen vil få et areal på 620m².

Bebyggelsen har en total BYA på 168m² som gir en tomteutnyttelse på ca. 27%, og er dermed fortsatt i tråd med krav i gjeldende kommunedelplan.

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med SAK §5-2 og det er mottatt merknad fra nabo.
Merknaden er vedlagt og kommentert i kapittel for nabovarsel.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Plan- og bygningslovens §11-6 vedrørende virkning av kommuneplan, herunder kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.10 vedrørende avstand til kommunal veg.

Begrunnelse:

Omsøkt bolig søkes oppført med en minste avstand til veg på 6,7m fra senter av vegen.

Boligen søkes oppført på en fradelt parsell av eiendommen, hvor eiendomsgrensen er plassert slik at ny tomt får et areal på ca. 500m². Nybygg er tilbaketrukket på tomten, hvor det er avgitt erklæring til å plassere garasjen 1m fra grensen. Innkjørsel og adkomst vil være felles med eksisterende bolig.

Byggegrensen langs veg skal normalt ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs vegen.

I reguleringsplaner er det vanligvis en byggegrense på 5m fra vegkant til kommunal veg, mens det i kommuneplanen er fastsatt en byggegrense på 10m fra senter av vegen.

Vi legger til grunn at en avstand på 6,7m vil sikre at en eventuell utvidelse av vegen fortsatt er mulig, samt at trafiksikkerheten er ivaretatt. Den eksisterende bebyggelsen har varierende avstand til vegen og nybygget vil ikke medføre nedsatte kvaliteter eller ubalanse i forhold til gatebildet.

Tomten er stor i størrelse og ligger godt til rette for infill, hvor begge tomter fortsatt er sikret gode uteoppholdsarealer, parkering og snuplass. Det vil fortsatt være godt med lys og luft mellom bebyggelsen.

Etter en samlet vurdering anser vi fordelene med å legge til rette for bedre utnyttelse av tilgjengelige arealer i eksisterende utbyggingsområder som klart større enn en dispensasjon vil medføre i denne saken. Et avvik på 3,3m vil i liten grad medføre ulemper for drift og vedlikehold, eller bruk og sikkerhet av vegarealet, og man anser ikke intensjonen bak fastsatt byggegrense som vesentlig tilsidesatt.

Vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan:

Arealdel av kommuneplan

Navn på plan:

673 Kommunedelplan for Kopervik

Reguleringsformål:

Boligbebyggelse, område B41

Andre planer:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	R374 Rusnes
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	50 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 122 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	622 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	500 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	250 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	136,4 m ²
+ Parkeringsareal	18 m ²
= Sum areal	154,4 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	30,88 %
----------------------------	---------

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):	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

Beskrivelse

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? 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

OLAV LIKNES på vegne av ESKILD KVALA AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

27.10.2021 18:15:16 AR452424016

27.10.2021 18:15:16 AR452424016

Filvedlegg:

D2_VA-kart.pdf
D1_Situasjonsplan.pdf
Q_Soldiagram.pdf
Q_Fordrøyning-beregninger.pdf
E2_Fasader_nybygg.pdf
E1_Plan-snitt_nybygg.pdf
2021-06-11_Situasjonsplan_rev-2.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20210630-1532.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_BT - RØR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_EK BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_Apeland Graving og Transport as.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_EK BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_Apeland Graving og Transport as.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BT - RØR AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_Bygg Smart AS- Norgeshus Karmøy.pdf
Nabovarsel-20210630-1532.pdf
F1_Beregning-tomteutnyttelse.pdf
C3_Nabomerknad_Solstrandvegen-14.pdf