

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



19.10.2022 13:33:10 AR511775383

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Grødheimvegen 31, 4280 Skudeneshavn		
Kommune:	Karmøy		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
38	160	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
	Riving av hele bygg
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om riving av eksisterende bolig på eiendommen. Det søkes samtidig om ny enebolig med leilighet og garasje.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes dispensasjon fra

Det søkes dispensasjon fra §6 i bestemmelser ang utnyttelse.

Det søkes dispensasjon fra §7 i bestemmelser ang etasjeantall og høyde.

Det søkes dispensasjon fra §8 i bestemmelser ang takvinkel.

Det søkes dispensasjon fra byggelinjer.

Begrunnelse:

Utnyttelse:

Omsøkt prosjekt vil ha BYA på 31%. Bestemmelser for plan har maks 25% utnyttelse. Hensynet bak bestemmelser om BYA er for å regulere størrelse på boliger i et område.

Ettersom gjeldende plan er over 20 år, er dagens standard for utnyttelse høyere. Det er ikke uvanlig med mellom 40 og 50% BYA. Det er også krav fra sentrale myndigheter om tetthet.

38% av det bebygde arealet i omsøkt tiltak er bygningsdeler med en etasje. Garasje, bod, carport og terrasse.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynet til planen er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

Bestemmelser §7 beskriver at boliger innenfor planen kan ha kjeller, hoved etg og loft, gesimshøyde skal ikke overstige 6m. Det betyr også at mønehøyde vil bli høyere ved saltak. Med 40 grader takvinkel, og husbredde 8 m, vil mønehøyde bli over 9 m.

Hensynet bak bestemmelser og etasjer og høyder, er for å regulere høyden slik at områder bebygges med noenlunde samme høyde.

Omsøkt bolig har flere høydeforhold. Garasje, carport og boder har en etasje, og kommer ikke over maks gesimshøyde.

Hoved hus har gesimshøyde 6,4 m, og inntrukket rom i 3 etg har gesimshøyde på 9,52 m.

Ettersom boligen er prosjektert med flatt tak, vil ikke uttrykket på boligen virke høyt. Rom i 3 etg utgjør kun 35 m². På bakgrunn av dette vil ikke boligen bli høyere enn en "tradisjonell" bolig med saltak. Vi ser også at det er gitt dispensasjoner for dette i andre saker innenfor planen.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.

§8 i bestemmelser beskriver takvinkel mellom 22 og 40 grader. Hensynet bak bestemmelsen var for å ha ensartede boliger i regulerte områder. Vi ser at det også er gitt tillatelse til andre takformer enn saltak innenfor planen. Nyere planer og gjeldende kommuneplan sier ingenting om takform. Vi mener at hensynet til bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, og at dispensasjon kan gis.

Garasje og bod mellom bolig og garasje er plassert over byggelinje. Disse delene av bygningen har en etasje med flatt tak, og er således små i omfang.

Mellom omsøkt prosjekt og bolig eiendom mot vest er det en stripe på 3 m som er regulert til friområde. Overstigning av byggelinje vil således ikke gjøre at boliger kommer for nærme hverandre med tanke på brannkrav. Preaksepterte løsninger vil bli brukt.

Avstand fra garasje til vei blir 3,5 m. Bestemmelser sier at garasje kan plasseres 1 m fra regulert vei. Siktlinjer ivaretas i prosjektet.

På bakgrunn av dette, kan vi ikke se at hensynet til byggelinjene er vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan gis.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: 150 Syre , del av gnr 38 Sjøhuagane

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: HJR Rasmussen Bygg AS, Ronny Tangen
E-post: ronny@hjr.no
Telefon: 52811240 / 99493868

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: HJR Rasmussen Bygg AS
Organisasjonsnummer: 890272002
Telefon: 52811240 / 99493868
E-post: ronny@hjr.no

Nabovarselet er signert av

RONNY TANGEN på vegne av HJR RASMUSSEN BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

situasjonskart.pdf

Fasade mot sør og nord.pdf

Fasade mot øst og vest.pdf

Plan 1 etg.pdf

Plan 2 etg.pdf

Plan 3 etg.pdf