

Søknad om rammetillatelse

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



Søknaden gjelder

Tiltaket skal prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Meland	23	34	Løypetona, 5918 FREKHAUG

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Anleggstype
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	Nytt anlegg/konstruksjon	X Bolig andre
Bygningstypekode	Formål	Beskrivelse av bruk	
111	bolig garasje annet	Garasje inkludert i boligkropp	

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Namdal Eivind Eikanger	Mykingvegen 153, 5913 EIKANGERVÅG	92114311
e-postadresse	steinhoff.lm@gmail.com		

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
IEC-HUS AS	914313902	Smålonane 2, 5353 STRAUME	Karl Petter Aass	97179670	97179670
e-postadresse	kpa@iec-hus.no				

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall	Søkers vurdering av merknader
2	Se følgebrev for kommentar av merknad.

Følgebrev

Det søkes herved om oppføring av enebolig med garasje integrert i huskroppen og tilhørende utomhusareal m murer. Se vedlagte sit.kart og tegninger for ytterligere informasjon.
Se også følgebrev.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

I forbindelse med søknad om oppføring av bolig på ovennevnte eiendom, søker vi om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes vedrørende utnyttelsesgrad. § 1.5.1

Reguleringsbestemmelsene sier:

1.5 Grad av utnyttning

1.5.1 Grad av utnyttning er vist på plankartet som prosent bruksareal (% BRA) eller prosent bygd areal (% BYA). Parkeringsareal i p-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet. Gjeldende plankart sier 17% for denne tomten. FS2

Planlagt bolig vil ha en utnyttelsesgrad på 19,5% og det søkes derfor dispensasjon i saken.

Søknad om rammetillatelse

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



Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i ny plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i ny lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.5.1 bør man følgelig stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I den forbindelse anføres følgende:

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av boliger og garasjer som forringer det estetiske inntrykket.

Det er gjort konkrete vurderinger ved valg av bolig, og viktige faktorer for valget har vært at:

Boligen tilpasses eksisterende bebyggelse i området

Det er tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer på eiendommen

Boligens størrelse og plassering på tomte medvirker til at tiltaket ikke vil virke

ruvende eller gi inntrykk av for mye bygningsmasse på eiendommen

Boligen vil ikke være til vesentlig sjenanse for naboer

Et avvik fra Utnyttelsesgrad på 2,5% vil vanskelig kunne ses med det blotte øyet og kan heller ikke sies å tilsidesette bestemmelsen vesentlig

Reguleringsplaner er generelle planer som ikke vil passe like godt i alle saker,

og de vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret

vurdering, som tilfellet i denne saken

Det er åpnet opp for dispensasjoner i feltet henviser til gbnr. 23/528, 23/106 og 23/568.

Man har også i utregning av utnyttelse trukket ifra gangvei som er på tomten. Kunne man ha medregnet dette ville utnyttelsen vært på ca 17%

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.

For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av tiltaket som omsøkt.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan

Navn på plan

Reguleringsplan

Løypetona gnr 23 bnr 509 m.fl

Reguleringsformål

Frittll. småhusbebyggelse

Beregningsregel angitt i gjeldende plan

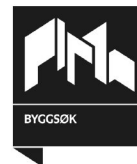
%BYA

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan

17%

Søknad om rammetillatelse

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



Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1611,60 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	159,00 m ²
= Beregnet tomteareal	1452,60 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	246,94 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	283,30 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	283,30 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	19,50
----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket .
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	283,30	251,90	0,00	251,90	1	0	1
Av dette åpne arealer	0,00	2,00	0,00	2,00	0	0	0
Sum	283,30	249,90	0,00	249,90	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 1

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

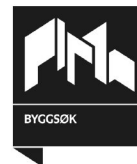
Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er IKKE gitt.

Søknad om rammetillatelse

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



Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk
Vanntilførsel krysser annens grunn.
Tinglyst erklæring foreligger IKKE.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg
Avløpsanlegg krysser annens grunn. Tinglyst erklæring foreligger IKKE.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	171214_1170326_Kvitteringsliste.nabovarsel	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	Sit.kart	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasade, snitt og terreng	Vedlagt søknaden
Beskrivelse	F	Følg brev/dispensasjon	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Avstandserklæring	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 10.01.2018

Signatur Søknaden er elektronisk signert
IEC-HUS AS

Tiltakshaver

Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver