

# Søknad om rammetillatelse

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



## Søknaden gjelder

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	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	112	bolig

### 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
1	Se følgebrev for kommentar av merknad.

### Følgebrev

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

## Dispensasjonsøknad

### Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Dispensasjonsdrøftelse

I reguleringsbestemmelsene § 1.11.1 henvises det til reguleringsplankartet for bestemmelser vedr. maksimal mønehøyde. På reguleringsplankartet fremkommer det at det for den aktuelle tomten er tillatt maksimal mønehøyde +34 MOH. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en mønehøyde på +35,89 MOH, og overstiger dermed kravet med 1,89 meter. Det søkes således om dispensasjon fra reguleringsplankartet vedr. mønehøyde.

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovens § 19-2, som sier at «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Videre må hensynene bak bestemmelsen(e) det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

# Søknad om rammetillatelse

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



Hensynet bak bestemmelsen vedrørende høyder er bl.a. å samordne utforming av bestemte typer bebyggelse innenfor de enkelte byggefeltene. Det er dermed naturlig å ha bestemmelser som omfatter utnyttelsesgrad, bygningens plassering på tomten, samt maksimalt tillatt byggehøyde. Ved at man har dette sikrer man at det er nok luft og lys mellom boligene. Det omsøkte tiltaket bryter med bestemmelsene vedr. høyder, da det er prosjektert med en kotehøyde på + 35,89 MOH, mens reguleringsplankartet sier at maksimal kotehøyde for tomtent er + 34,00 MOH. Dette medfører at det omsøkte tiltaket er prosjektert med en høyde som er 1,89 m høyere enn det reguleringsplankartet sier er tillatt.

Vi ser selvsagt at dette kan sees på som en høy overskridelse, og at det i utgangspunktet ikke er ønskelig å innvilge dispensasjon for dette. Likevel vil vi argumentere for at man skal få tillatelse til å oppføre det omsøkte tiltaket slik det er prosjektert. Det er flere argumenter som taler for at den omsøkte høyden bør godkjennes, blant annet det at den ikke tilsesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad. Som nevnt tidligere er hensynet bak bestemmelsen bl.a. å samordne utbyggingen av bebyggelsen innen de ulike feltene og sikre at hensynet til alle tomtene blir ivaretatt. bl.a. i form av nok luft mellom tomtene, og at alle boligene får nok sollys. Ved at man overskrider maksimal tillatt byggehøyden kan man i mange tilfeller oppleve av andre boligers lysforhold blir vesentlig redusert. For å vurdere hvordan tiltaket vil påvirke boligene i dets umiddelbare nærhet har vi utarbeidet to soldigram; et som viser solforholdene uten det omsøkte tiltaket, og et som viser solforholdene med det omsøkte tiltaket. Ved å sammenligne de to soldigrammene vil man få et inntrykk av hvordan det omsøkte tiltaket vil påvirke de omkringliggende boligene. Som vist ved de to soldigrammene blir de omkringliggende boligene bare i mindre grad berørt av tiltaket. Ved vårjevndøgn 20 mars ser man f.eks. at Gbnr 23/171 mister deler av sollyset på terrassen som følge av det omsøkte tiltaket, mens dette ikke er tilfellet dersom man ser på 20.mai og 21. juni (sommersolverv). De andre naboene blir ikke berørt.

Dette medfører at det omsøkte tiltaket ikke tilsesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad, da det ikke medfører noen vesentlig endring i solforholdene for de omkringliggende boligene.

Videre når det gjelder de evt. fordelene og ulempene ved å gi en dispensasjon fra høydekravet anføres følgende:

#### Fordeler

- Utnytter tomtens potensial maksimalt vedr. utsikt
- Får mulighet til å bygge et tradisjonelt hus med to fulle etasjer
- Mindre terrenginngrep

#### Ulemper

- Ikke ønskelig å dispensere fra en relativt ny plan
- Kan skape presedens for fremtidige saker

Det er selvfølgelig ikke ønskelig å dispensere fra en relativt ny plan, men man mener i dette tilfellet at det er nødvendig for å utnytte tomtens potensial maksimalt. Videre vil det presiseres at dersom man hadde lagt plan- og bygningslovens bestemmelser til grunn, jf. Pbl. § 29-4 første ledd, hadde tiltaket ikke vært avhengig av dispensasjon for å bli realisert.

## Arealdisponering

### Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Løypekona gnr 23 bnr 509 m.fl
Reguleringsformål	
Fritt. småhusbebyggelse	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
%BYA	17%

### Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	1611,60 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	1611,60 m <sup>2</sup>

# Søknad om rammetillatelse

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



## Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	273,97 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	0,00 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	199,80 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	18,00 m <sup>2</sup>
= Sum areal	217,80 m <sup>2</sup>

## Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	13,51
----------------------------	-------

## Plassering av tiltaket

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

## Bygningsopplysninger

	m <sup>2</sup> BYA	m <sup>2</sup> 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	199,80	219,20	0,00	219,20	1	0	1
Av dette åpne arealer	0,00	31,10	0,00	31,10	0	0	0
Sum	199,80	188,10	0,00	188,10	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

## 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 atkomst.

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

### Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser annens grunn.

Tinglyst erklæring foreligger IKKE.

### Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

# Søknad om rammetillatelse

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



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	170410_1170306_Kvitteringsliste.nabovarsel	Vedlagt søknaden
Nabomerknader	C	Merknad fra eier av gnr. 23/bnr. 171	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Fasade, snitt og terreng	Vedlagt søknaden
Beskrivelse	F	Følgebrev/dispensasjon	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Soldiagram	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Soldiagram ingen bolig	Vedlagt søknaden
Annet	Q	Soldiagram	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 26.05.2017

Signatur Søknaden er elektronisk signert  
IEC-HUS AS

### Tiltakshaver

Dato \_\_\_\_\_

Signatur \_\_\_\_\_

Gjentas med blokkbokstaver