

# Søknad om tillatelse i ett trinn

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



**Prosjektnavn:** Jostein Tangerås

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
14	353	0	0

**Kommune** OSTERØY

**Adresse** Rambergsvegen 136, 5282 Lonevåg

### VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

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

### TILTAKETS ART OG BRUK

**Tiltakstype:** Nytt bygg - Boligformål

Riving av bygning under 70 m<sup>2</sup>

**Næringsgruppe:** X Bolig

**Bygningstype:** 136 Andre småhus med 3 boliger eller flere

**Formål:** Bolig

### TILTAKSHAVER

**Navn:** Jostein Tangerås

**Telefon:** 90178670

90178670

**E-postadresse:** jostein-tangeraas@hotmail.com

**Adresse:** Rambergsvegen 153, 5282 LONEVÅG

### ANSVARLIG SØKER

**Navn:** HELGE RØD AS

**Telefon:** 56193700

**E-postadresse:** firmapost@helgerod.no

**Adresse:** Hansdalsvegen 3, 5281 VALESTRANDSFOSSEN

**Organisasjonsnummer:** 885574602

## Kontaktperson

**Navn:** Rolf Henning Rød  
**Telefon:** 56193700  
97759710  
**E-postadresse:** rolf.henning.rod@helgerod.no

## VARSLING

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

## FØLGEBREV

### KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Tiltaket gjeld oppføring av eit rekkehus med 3 einingar.

### REDEGJØRELSE:

Vedlagt ligg søknad om løyve i eitt trinn. Tiltaket gjeld oppføring av ein tremannsbustad. Området er sett av til frittliggende bustader i reguleringsplanen Områderegulering Lonevåg og det vert søkt om dispensasjon frå dette formålet i planen. Det vert òg søkt om dispensasjon frå høgdekravet i Plan- og bygningslova §29-4. Sistnemnde dispensasjonssøknad var ikkje med i nabovarslinga, men me ser likevel på naboane som tilstrekkeleg opplyste.

Naboar er varsla og det er ingen merknadar.

Bustadane skal koplast til kommunalt vatn og avlaup og vedlagt ligg søknad om sanitærabonnement til kommunalt vass- og avlaupsanlegg.

Tiltaket har tilkomst via privat veg som ligg på same eigedom som tiltaket. Søknad om auka bruk av eksisterande avkøyring til kommunal veg er lagt ved søknaden.

Tomta ligg i eit område der det er fare for skred i tryggleiksklasse S2. Geolog har undersøkt område og har konkludert med at det må førast opp ein mur nedst i skråninga for å sikra bygget, sjå situasjonsplan. Vedlagt ligg rapport frå geolog.

I dispensasjonssøknaden søker ein om at reguleringsreglane for konsentrerte småhus vert gjeldande for tomta, i og med at ein tremannsbustad går inn under denne kategorien. Det er difor desse reglane som er fylgt i høve til talet på parkeringsplassar og storleiken på utearealet, MUA. Sjå situasjonsplan.

Signert samsvarserklæring frå landmålar vert ettersendt.

Me håpar søknaden kan handsamast slik den føreligg. Ta gjerne kontakt dersom det er manglar eller noko er uklart.

Med venleg helsing  
Helge Rød A/S  
Synnøve Tveiterås,  
Arkitekt

## SØKNAD OM DISPENSASJON

### Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

### Beskrivelse:

Det vert søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen, Områderegulering Lonevåg, frå formålet frittliggande bustader.

### Begrunnelse:

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen, Områderegulering Lonevåg, frå formålet frittliggande bustader.

Bakgrunn for søknad

Eigedommen er i dag berre bygd ut med eit mindre uthus og arealet er oppgjeve til å vera 1985,7 m<sup>2</sup>. Arealet er i områdereguleringsplanen avsett til frittliggande bustader.

Tiltaket gjeld oppføring av eit rekkehus med 3 leilegheiter på tomta.

Det vert søkt om dispensasjon frå formålet frittliggande bustader, som tillèt oppføring av eine – og tomannsbustadar og at gjeldande reguleringsreglar for tomta vert tilsvarande dei som gjeld for konsentrerte småhus, som reglane for uteareal og parkering.

Tomta er forholdsvis stor, og ligg i eit sentralt område der ei viss fortetting ikkje vil vera unaturleg. At det er regulert for lågblokker på ei tomt i nærleiken tydar òg på at det er ynskjeleg med ei fortetting i område. Å bygga ein tremannsbustad her vil ikkje bryta med område sin karakter, då det er prega av ei god blanding av einestustadar, tomannsbustadar og fleirmannsbustadar. Fleire mindre leilegheiter kan òg bidra til at ein får større variasjon i alderssamansetninga og vera meir aktuelle for mindre familiar og einslege.

Me vurderer det slik at fordelane ved å gje ein dispensasjon er klart større enn ulempene samstundes som intensjonane i områdeplanen ikkje vert sett til side.

Med venleg helsing

Blink Hus Helge Rød AS

## SØKNAD OM DISPENSASJON

### Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

### Beskrivelse:

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå §29-4 i Plan- og bygningslova frå kravet om høgde.

### Begrunnelse:

Bygget har ein høgde på 9 meter, og sidan det er gesimshøgden som er gjeldande i dette tilfellet er ein 1 meter over kravet på 8 meter.

Det tredje planet på bygget inneheld kun eit trapperom med gang og ligg midt på resten av taket og er dermed trekt inn både i forkant og bakkant. Dette gjer at det vil opplevast meir som eit møne, der høgda på toppen av fasadelivet vanlegvis er meir framtrudane i opplevinga av høgda enn sjølv mønet. Utsikta på tomta er i hovudsak mot sørvest og vest, og bygget vil ikkje skjerma for nokon, då ein har fjellveggen i bakkant og naboen mot søraust ligg mykje høgare i terrenget. I forhold til sol, er storleiken på den øvste etasjen såpass beskjedne, at den vil ha liten innverknad på solforholda til naboen mot nord.

Under "Definisjonar" i områdereguleringa sine føresegner står det om konsentrerte småhus: "... samanbygd i kjeder eller rekkjer med inntil 3 målbare plan..". Sidan Lonevåg er definert som tettbygd strok og det er opna for inntil tre etasjar for konsentrerte småhus i planen, vil det etter vår meining ikkje motstrida med planen å gje dispensasjon frå høgdekravet i dette tiltaket.

# Arealdisponering

## PLANSTATUS MV.

### Gjeldende plan:

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Områderegulering Lonevåg, planID 46302015001
Reguleringsformål:	Byggeområde frittliggende bustader BFS23

**Beregningsregel angitt i gjeldende plan** Prosent bebygd areal (%BYA)

**Grad av utnyttning iht. gjeldende plan** 20 %

## TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	1 985,7 m <sup>2</sup>
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m <sup>2</sup>
= Beregnet tomteareal	1 985,7 m <sup>2</sup>

## BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	397,14 m <sup>2</sup>
Areal eksisterende bebyggelse	40 m <sup>2</sup>
- Areal som skal rives	40 m <sup>2</sup>
+ Areal ny bebyggelse	225,9 m <sup>2</sup>
+ Parkeringsareal	90 m <sup>2</sup>
= Sum areal	315,9 m <sup>2</sup>

## GRAD AV UTNYTTING

**Beregnet grad av utnyttning** 15,91 %

## 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) Ja

Sikkerhetsklasse S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

# Tilknytning til vei og ledningsnett

## ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst?	Ja
Veitype:	Privat vei
Er tillatelse gitt for privat vei?	Nei

## VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
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

ROLF HENNING RØD på vegne av HELGE RØD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn



Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan \_ Layout.pdf  
Søknad om santiærabonnement.pdf  
Søknad om avkøyrsløse frå kommuneveg.pdf  
A40-02 Fasade 3 og 4 \_ Layout.pdf  
A40-01 Fasade 1 og 2 \_ Layout.pdf  
A40-03 Terrengprofiler \_ Layout.pdf  
A20-01 Plan 1. etg. og snitt \_ Layout.pdf  
A20-02 Plan 2. etg. og loft \_ Layout.pdf  
Tiltakshavers\_samtykke\_94499292-f1ab-49d9-bc20-cb57eacdb662.pdf  
A10-04 Situasjonsplan med avkjøring fra kommunal veg \_ Layout.pdf  
Skredfarevurdering Rambergsveien 137, Lonevåg, 14-353.pdf  
Kvittering-for-nabovarsel-20230206-1506.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO\_RØRLEGGER VEST AS.pdf  
psLand-ansvar-osteroy-14-353.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-UTF\_HELGE RØD AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT\_HENNE TAKST AS.pdf  
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF\_RØRLEGGER VEST AS.pdf  
Tangerås.pdf  
Nabovarsel-20230206-1506.pdf