

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
14/976

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
28.04.2014

Revidert søknad ved gnr. 88, bnr. 93 i Radøy kommune.

Det sendes herved inn nye tegninger i forbindelse med revidert søknad om tillatelse til tiltak ved gbnr. 88/93 i Radøy kommune.

Endringene som er gjort består i å fjerne garasjen, samt å utvide den ene veggen på huset. Dette medfører følgende:

- Utnyttingsgraden blir mindre. Ny dispensasjonssøknad er vedlagt.
- Ved å fjerne garsjen fjerner en samtidig utvendig sportsbod. Som følge av dette blir et vaskerom omdisponert til sportsbod/vaskerom.

Av praktiske grunner har vi derfor også flyttet den ene veggen 30 cm (for å få nok plass til teknisk rom) - sammenlign med allerede innsendt plantegning. Husets totale bredde og lengde blir ikke påvirket.

Vi ber om fritak fra å nabovarsle disse endringene. Som hjemmel viser vi til plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3 andre ledd. Her fremheves følgende:

Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

For det første fremhever ordlyden at kommunen kan frita fra å nabovarsle når naboenes interesser "ikke" eller i "liten grad" berøres av arbeidet. Denne presiseringen med "i liten grad" er ny i plan- og bygningsloven og åpner for en utvidet fritaksadgang. Hvorvidt naboenes interesser berøres blir imidlertid en konkret vurdering som må holdes opp mot formålet med å ha regler om nabovarsling.

Nabovarsling har som formål å sikre at naboer får anledning til å uttale seg om tiltak som kan påvirke deres interesser.

I denne saken består endringene i hovedsak av å gjøre tiltaket mindre enn hva som tidligere er nabovarslet. Endringen med å utvide den ene veggen er ikke en endring som påvirker naboene på en negativ måte. Det bør derfor gis fritak.

Vi har også vært i kontakt med nabo som tidligere fremmet merknad. Nevnte nabo har nå trukket sin merknad. Erklæring på dette er vedlagt. Tiltaket kan således ikke heller karakteriseres som et konfliktfylt tiltak.

Tiltakshaver er inneforstått med endringene. Erklæring fra tiltakshaver vil bli ettersendt kommunen.

Vedlagt følger:

- Skjema 5175 – Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- Dispensasjonssøknad
- Situasjonsplan
- Plantegning
- Terrengsnitt A-A
- Erklæring fra nabo

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandfossen
Org. Nr. 997 089 782
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 88	Bnr. 93	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune RADØY KOMMUNE
	Adresse				Postnr. 5938	Poststed SÆBØVÅGEN	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr. B – 1
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner <input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Redegjørelse i eget vedlegg Vedlegg nr. B –

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan		<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
	Navn på plan Sæbø reguleringsendring 2012					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Enebolig					
		Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*				
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan		20,00 %	m ²	%	m ²	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**		893,80 m ²		m ²	m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler		– m ²		– m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b – c) eller (b + d)		= 893,80 m ²		= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
	Arealbenevnelser		BYA	BYA	BRA	BRA
Grad av utnyttning	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)		178,76 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse		m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives		– m ²	– m ²	– m ²	– m ²
	i. Areal ny bebyggelse		+ 163,60 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng		+ 36,00 m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	k. Areal byggesak		= 199,60 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***		22,33 %	0,00 m ²	0,00 %	0,00 m ²
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		– m ²		– m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		– 36,00 m ²		– m ²	
	m. Areal matrikkelen = k – l – j		= 163,60 m ²		= 0,00 m ²	= 0,00 m ²
	Antall etasjer 1	Antall bruksenheter bolig 1	Boliger 162,2 m ²		Boliger m ²	Boliger m ²
		Antall bruksenheter annet	Annet 56 m ²		Annet m ²	Annet m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D –

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode X	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trygdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket		
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input checked="" type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv <input type="text"/> Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
28.04.2014

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Sæbø, gnr. 88 bnr. 93, Radøy kommune.

Bakgrunn:

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av ny enebolig. Tiltakshaver er Øystein Marås.

Det fremgår av reguleringsplanen at tillatt grad av utnyttning er 20 % BYA. I vår søknad er BYA: 22,33 %.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

1. Utnyttingsgrad, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.1.2.

Regelverk:

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon må være "klart større" enn ulempene. Vilårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon:

1. Utnyttingsgrad

Formålet med å regulere utnyttingsgrad har blant annet sammenheng med et ønske om å styre omfang og volum på bebyggelsen innenfor plan.

I denne saken er det lagt stor vekt på å få til et bygg med både høy arkitektonisk verdi og funksjonalitet, samtidig som man ønsker holde seg innenfor den øvrige områdebebyggelse med tanke på volum og omfang. Sammenholder man dette med at det er en liten overskridelse av utnyttingsgraden mener vi det taler for dispensasjon. Vi mener

også at 20 % BYA er lav utnyttning når alt skal være på ett plan, som i denne søknaden. Ved å bygge på ett plan oppnår tiltakshaver gode løsninger for seg selv, men det er også skånsomt ovenfor naboer med tanke på innsyn, utsyn, utsikt etc.

Vi vil også poengtere at denne tomten er blant de siste tomter innenfor feltet. Som et ledd i å få ferdigstilt Sæbøtunet som boligfelt bør det gis tillatelse i denne saken.

Et annet argument for å tillate dispensasjon er at reguleringsplanen er utarbeidet av Cubus og stammer fra 2004. Etter den tid har eiendommen avgitt areal uten at dette gjenspeiles på plankartet. Det skjedde en arealoverføring i 2008 på 893,8 m². Dvs. at eiendommen er blitt mindre enn hva som var tilfellet når utnyttingsgrad og tomteutnyttelse ble avgjort. Planlagt tiltak er derfor, etter vår mening, i tråd med den størrelsesorden og volumutnyttelse av tomten som hele tiden har vært intensjonen.

Avslutningsvis under dette punkt vil vi fremheve at det er åpnet i planen for andre tomter å ha høyere utnyttning enn 20 %. Videre er gitt dispensasjon innenfor planen til overskridelse av grad av utnyttning i andre saker. Vi mener likebehandlingsprinsippet taler for at det gis dispensasjon også i denne saken.

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at hensynene som begrunner regelen om utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Videre er fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards

arkoconsult

Fossen Senter, Postboks 103

5291 Valestrandsfossen

Org. Nr. 997 089 782
Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: tas@arkoconsult.no

arkoconsult

Arkoconsult AS

Postboks 103, Fossen Senter

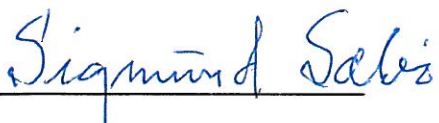
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no

VEDRØRENDE MERKNAD FREMSATT 24.03.2014


Vi viser til telefonsamtale mellom Sigmund Sæbø (undertegnede) og Tom Andre Sivertsen (Arkoconsult AS), den 28.04.2014. Vi ble enige om følgende:

- Dersom Øystein Marås (ved gbnr. 88/93) fjerner garasjen, er vi villige til å trekke vår merknad.

SÆBØ 28.04.2014



SIGMUND SÆBØ



MAGDA SÆBØ

Hjemmelshavere gnr. 87, bnr. 7