



Notat

Emne: Gbnr 45/1/11 Manger - Notat etter møte med arkitekt - planstatus

Eksisterande bygningsmasse er ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Ved riving og oppføring av nybygg må gjeldande plangrunnlag for lowverk leggjast til grunn. Eksisterande bygningsmasse vil såleis ikkje kunne leggjast til grunn som ramme for korleis eigedomen kan utnyttast.

Det er bestilt innsyn i byggesak for eksisterande omsorgsbustader.

Planstatus

Eigedomen ligg innafor reguleringsplan for Manger sentrum skuleområde, planid. 12601976000100



Utsnitt frå reguleringsplan for Manger sentrum, skuleområde

Arealføremål er byggeområde for bustad.

Gjeldande reguleringsføresegner er føresegner tilhøyrande reguleringsplan for Manger sentrum frå 1970.

Reguleringsføresegna § 4:

Det skal berre byggjast reine bustadhus med tilhøyrande garasjer.

Reguleringsføresegna § 5:

Vertikalt-delte to-mannsbustader kan etter bygningsrådet sitt skjøn tillatast på tomter som naturleg kan delast i to parsellar og eignar seg til det.

Reguleringsføresegna § 6:

Frittliggjande bustader i småhus kan byggjast i inntil $1\frac{1}{2}$ høgd. Ligg tilhøva vel til rette for det, kan bygningsrådet gjeva løyve til å byggja i 2 høgder.

Reguleringsføresegna § 7:

Til kvar bustad skal det vera minst 1 parkeringsplass på eigen eigedom.

Reguleringsføresegna § 9:

For frittliggjande bustadhus skal det, utanom garasje, vera parkeringsplass på eigen grunn for minst 1 bil for kvar bustad, til vanleg framfor garasjen.

Reguleringsføresegna § 27:

Mot hovud- og samleveggar vert ikkje portar eller avkøyningar tillete frå tomtar som har tilkomst frå lokal veg.

Reguleringsføresegna § 28:

Inn- og utkøyring til tomtane skal vera oversynlege og mest mogeleg trafikksikre. Det skal ved byggjemeldinga gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet og elles utførast etter rådføring med ingeniørkontoret.

Reguleringsføresegna § 29:

Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggjegranser, og elles slik som synt på planen.

Reguleringsføresegna § 30:

Den innteikna møneretninga skal følgjast.

Bygningar som høyrer saman i grupper, skal ha einsarta takform og takvinkel. Bygningsrådet kan for ei gruppe hus fastsetja takform og takvinkel.

Reguleringsføresegna § 31:

Takoppbygg og nedskjeringar i takflata vert ikkje tillete, utanom takluker for 2-høgda hus, elles berre når bygningsrådet finn særleg grunn for dette.

Reguleringsføresegna § 32:

Bygningsrådet skal sjå til at bygningane får god form og materialbehandling, og at bygningar i same gruppe får ei innbyrdes harmonisk utføring.

Reguleringsføresegna § 33:

Fargen på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

Reguleringsføresegna § 35:

Eksisterande tre bør vernast så langt råd er. Elles må tomtane ikkje plantast til slik at det vert til ulempe for naboar eller den køyrande trafikken. Jfr. elles veglova § 31.

Kommunedelplan for Manger (KDM) 2007-2019 er overordna arealplan for eigedomen.



Utsnitt frå Kommunedelplan Manger

Det fremgår av Kommunedelplan for Manger pkt. 3 at føresegna i kommunedelplanen går føre føresegner i gjeldande reguleringsplanar ved motstrid:

Ved motstrid mellom føresegner i kommunedelplanen og føresegner i tidlegare vedtekne reguleringsplanar gjeld kommunedelplanen.

Utdrag frå føresegner for Kommunedelplan for Manger pkt. 5 Utforming og tekniske anlegg:

Alle bustadområde og offentlege anlegg skal ha universell utforming i fellesanlegg (20-4 b). Universiell utforming skal leggjast til grunn i alle planar og godkjenning av ulike prosjekt.

Det skal vere areal til to biloppstillingsplassar for kvar bueining. Eventuelle tilleggsbueiningar med eit bruksareal under 50 m² (BRA) (hyblar) skal ha ein biloppstillingsplass kvar. (20-4 b).

Utdrag frå føresegner for Kommunedelplan for Manger pkt. 6.1a Bustadområde:

Bygningane skal ha sal- eller pulttak (med eller utan valming).

(...)

For leik og opphald for barn og unge skal det for kvar bustadgruppe avsett areal til felles eller offentlig minste uteopphaldsareal (MUA) med arealkrav på minimum 50 m² for kvar bustadeining. Naudsynt areal for snuplass, køyretilkomst eller byggetiltak skal ikkje vera med i utrekning av uteopphaldsareal.

I tillegg gjeld Kommuneplan for Radøy kommune (KP) 2011-23 pkt. 2.6 når det gjeld utnyttingsgrad:

I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad i reguleringsplan, er utnyttingsgrada maks 25 % BYA.

Oppsummering:

- Reguleringsplanen opnar for einebustader, alternativt vertikaldelte tomannsbustader, jf. reguleringsplanen § 5. Fleirmannsbustader vil krevje dispensasjon.
- Bustaden skal plasserast i samsvar med vist byggplassering i plankartet, jf. reguleringsplanen § 29. Alternativt må det søkjast om dispensasjon.
- Møneretning skal vere i samsvar med møneretning vist i plankartet, jf. reguleringsplanen § 30. Alternativt må det søkjast om dispensasjon.
- Krav til parkering vil vere to plassar per bustadeining for einingar frå 50 kvm og oppover, og 1 plass per eining for einingar under 50 kvm, jf. KDM pkt. 5, jf. pkt. 3. Alternativt må det søkjast om dispensasjon.
- Uteareal har krav til universell utforming, jf. KDM pkt. 5.
- Krav til uteopphaldsareal er 50 kvm per bueining, jf. KDM pkt. 5. Alternativt må det søkjast om dispensasjon.
- Bustadene skal ha sal- eller pulttak, med eller utan valming, jf. KDM Pkt. 6.1.a. Alternativt må det søkjast om dispensasjon.
- Utnyttingsgraden er 25%, jf. KP pkt. 2.6. Alternativt må det søkjast om dispensasjon.

- Krav til avstand nabogrense og byggehøgde følger av plan- og bygningslova. Ved mindre avstand til nabogrense enn 4 meter må det søkjast om dispensasjon eller leggjast fram samtykke frå heimelshavar til naboeigedomen.
- Krav til avstand vegmidte kommunal veg er 15 meter etter veglova. Alternativt må det søkjast vegsjefen om dispensasjon (eiga søknad, ikkje del av byggesaka).
- Tiltaket må tilfredsstillе krav i TEK17, her under krav til tilgjengeleg buening.

Saksbehandlar: Teknisk forvaltning/Tonje Nepstad Epland

Vår referanse: 17/2472 - 18/12826 / FE - 614

Dato: 04.09.2018