



Statens vegvesen Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/34 - 19/2825

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
21.02.2019

Oversender søknad til uttalelse - gbnr 45/1

Tiltak: Søknad om riving og nybygg - omsorgsbustader
Byggjestad: Gbnr: 45/1
Tiltakshavar: Radøy kommune
Ansvarleg søkjar: Og Arkitekter AS

Saka gjeld søknad om rammeløyve til riving og nybygg av kommunale omsorgsbustader på Manger.

Det er søkt følgjande dispensasjonar;

- Reguleringsplanens føresegn § 5 – vertikalt delte to-mannsbustader
- Reguleringsplanens føresegn § 29 – plassering av bygg
- Reguleringsplanens føresegn § 30 – møneretning/takvinkel
- Kommuneplanens arealdel – føresegn pkt. 2.6 – utnyttingsgrad 25 % BYA
- Plan- og bygningsloven § 29-4 – avstandskrav til nabogrense
- Veglova § 29 – avstandskrav til kommunal veg

Det ligg ikkje føre merkandar frå naboar.

Planstatus

Eigedomen ligg innafør 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 $1\frac{1}{2}$ høgde. 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 avkøyringar tillete frå tomter 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.

Det fremgår av 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).

Det fremgår av 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 avsetjast areal til felles eller offentleg 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.

Frist

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal
Seniorrådgjevar tilsyn/jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/1/11 Manger - riving og nybygg - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/1/11 Manger - riving og nybygg - Søknad om rammeløyve

A-1 Søknad om tiltak med sign

B-1 Dispensasjon

C-1 Komplette nabovarsel

Vedlegg:

D-1 Situasjonsplan
D-2 Eksisterende situasjonsplan
E-1 Plan 1- etasje
E-2 Snitt A-A, B-B
E3-4 fasader
E5-6 Perspektiv
E-7 Eksisterende Plan 1
F-1 Følgeskriv
G-1 Gjennomføringsplan-1
G-2 Erklæring om ansvarsrett
I-1 Førehandskonferanse
Q-1 Bilder eksisterende bygg

Mottakrar:

Radøy Eldreråd
Råd for menneske med nedsett
funksjonsevne
Statens vegvesen Region vest

Askedalen 4

6863

Leikanger