

Radøy Kommune
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Deres ref.:

Vår ref.: 17102

Dato: 22.03.19

Søknad om Dispensasjon for Gbnr 45/1/11

Prestmarkvegen 3a-5b

Planstatus:

12601976000100 Reguleringsplan for Manger sentrum skuleområde
Arealføremål er byggeområde for bustad

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

Kommuneplan for Radøy kommune (KP) 2011-23

I forbindelse med oppføring av nye boliger, søkes det om følgende dispensasjoner:

Dispensasjon fra Reguleringsplan 12601976000100:

§5 Vertikal-delte to-mannsbustader kan etter bygningsrådet sitt skjønn tillatast på tomten som naturleg kan delast i to parsellar og eignar seg til det.

Begrunnelse:

Radøy kommune v/ kommunalsjef for Helse og Omsorg ønsker å benytte «fotavtrykket» til eksisterende bygg på tomten til et nybygg, for å tilfredsstille dagens presserende behov for omsorgsboliger i kommunen. Et nybygg vil gi 5 leiligheter pluss et vaktrom, og vil tilfredsstille krav til universell utforming og TEK17, samt Husbankens krav. Huset har kun 1 etasje og fremstår som småhus.

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

Begrunnelse:

Som nevnt ovenfor. Dagens bygg er ikke bygget iht. gjeldende reguleringsbestemmelse, da det er plassert utenfor byggegrense. Det er et ønske om at bygget skal plasseres som i dag med tilsvarende infrastruktur og vi ber med dette om dispensasjon fra plan.

§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.

Begrunnelse:

Nybygget har pulttak med lik takvinkel (10 gr.) på alle sider, men avviker fra reguleringsplanen ved at takene er oppdelt samt at takhøyden og retningen på takvinkelen varierer. Dette er gjort for å skape en arkitektur som har et moderne uttrykk, samtidig som den forholder seg til tradisjonell estetikk og byggeskikk. Det søkes derfor om dispensasjon på dette punktet.

Dispensasjon fra Kommuneplan (KP) Pnkt 2.6 utnyttelsesgrad:

I bustadområde der det ikkje er fastsett anna utnyttingsgrad, er utnyttingsgrada max 25% BYA

Begrunnelse:

Som i punkt §5.

Nybygget har TU 40% BYA og er høyere enn krav om TU 25% BYA.

Eksisterende bygg har høyere utnyttelsesgrad enn krav og det er ønske om å bygge med tilsvarende fotavtrykk og med 6 parkeringsplasser som medregnes i utnyttelsen. Det søkes derfor om dispensasjon på dette punktet.

Dispensasjon fra Plan og bygningsloven §29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense.

Byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Begrunnelse:

Som i punkt §5. Nybygget vil komme nærmere nabogrense enn 4 meter i nord som i dag, og det må således søkes om dispensasjon.

Dispensasjon fra Veglova Kap V §29

Byggegrense skal gå i en avstand på 15 meter fra kommunal veg.

Begrunnelse:

Som i §5. Byggegrensen til nybygget ligger nærmere avstand på 15 meter fra vei, og det søkes derfor om dispensasjon for avstand til kommunal vei.

Dispensasjon fra Kommuneplan (KP) Pnkt 5 Uteoppholdsplass:

Alle boligområder og tekniske anlegg skal ha universell utforming i fellesanlegg. Det er krav til 50 m² uteoppholdsareal pr. bolig.

Begrunnelse:

Slik bygget er plassert på tomten i dag, er det plass til 20 m² opparbeidet uteplass med direkte tilkomst fra stuen og ut i hagen. Plassen er universelt utformet og sør/sørvest vendt slik at det vil være sol og lys her. Mellom uteplassene er det tenkt en levegg i «skigard»-stil for å tilfredsstille ønsket om et mer skjermet uteareal.

Fordeler ved å dispensere fra bestemmelsene er langt større enn ulempene disse skaper, og dispensasjonene kommer hverken i konflikt med hensynene bak bestemmelsene det dispenserer fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

Med vennlig hilsen

Lene M. Sunde
Og Arkitekter as