

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

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

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Dato:

Nina Søvik Mjømen

03.09.2015

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK I SELFALLET BUSTADFELT, FELT BK01, VED GNR. 45, BNR. 453 I RADØY KOMMUNE

Søker med dette om løyve til tiltak i Selfallet bustadfelt, felt BK01, ved gbnr. 45/453 i Radøy kommune. Tiltaket består i oppføring av tremannsbustad. Tiltakshavar er selskap under stifting, Selfallet Nord AS.

1. Planstatus:

Eigedomen ligg innafør Reguleringsplan for Selfallet bustadfelt (Plan ID: 1260 2006000400). Eigedomen er vidare detaljregulert i Reguleringsplan for Selfallet Nord (Plan ID: 1260 2013000100). Tomta er regulert til konsentrerte bustader.

2. Førehandskonferanse:

Det er ikkje helde førehandskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med naboliste frå Radøy kommune. Det ligg ikkje føre merknadar.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er ikkje avhengig av dispensasjon.

5. Vatn og avløp:

Det fylgjer av detaljreguleringsplanen sine føresegner § 1.3.1 at VA-rammeplan godkjend av Radøy kommune må ligge føre før løyve til tiltak i området kan gjevast. VA-rammeplan for feltet er godkjend og sendt inn til kommunen ved tidlegare høve. Dersom det skulle vere behov for kopi av denne, også i samband med denne søknaden, så ta kontakt med underteikna.

Søknad om tilkopling til offentleg VA-nett er sendt inn saman med denne søknaden. Sjå vedlegg Q-1.

6. Avkøyrsl, veg og parkering:

Avkøyrslar er plassert slik vist i detaljplankart for Selfallet Nord.

Frå Fylkesveg 410 har ein tilgang til tomt via privat veg 99060 eller privat veg 98409. Desse er regulert til offentleg kjøreveg og felles veg for Selfallet bustadfelt. Der i frå har ein tilkomst

til felles veg for Selfallet Nord, KV01. Denne er tilkomstveg til felles parkeringsplassar for felt BK01-BK04, samt veg KV02 som fører inn til felt BK01.

7. Ansvarsrettar:

Arkoconsult AS søker ansvarsrett som ansvarlig søker, samt PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet og PRO – Radon/Finstøp. Arkoconsult har sentral godkjenning innan alle desse ansvarsområda.

Entreprenør Rune Ulvatn AS søker ansvarsrett som PRO og UTF– grunnarbeid. Entreprenør Rune Ulvatn AS har sentral godkjenning innan begge desse ansvarsområda.

Betongentreprenør T Dale AS søker ansvarsrett som PRO og UTF– grunnmur. Betongentreprenør T Dale AS har ikkje sentral godkjenning og søker lokal godkjenning innan begge desse ansvarsområda.

A1 Betongstøp AS søker ansvarsrett som UTF– Radon/finstøp. A1 Betongstøp AS har ikkje sentral godkjenning og søker lokal godkjenning innan dette ansvarsområdet.

Fjeldstad og Sandvik tømrerteam AS søker ansvarsrett som PRO og UTF– tømrer- og ventilasjonsarbeid. Fjeldstad og Sandvik tømrerteam AS har sentral godkjenning innan UTF og søker ut over dette lokal godkjenning for PRO.

Solstrand Mur AS søker ansvarsrett som PRO og UTF– flis og tetting av våtrom, samt PRO og UTF– muring av skorstein. Solstrand Mur AS har ikkje sentral godkjenning og søker lokal godkjenning innan alle desse ansvarsområda.

Stusdal VVS søker ansvarsrett som PRO og UTF– innvendig og utvendig sanitærinstallasjoner. Stusdal VVS har sentral godkjenning innan begge desse ansvarsområda.

Vest Oppmåling AS søker ansvarsrett som PRO– oppmålingsteknisk prosjektering, husplassering, samt UTF– husplassering. Vest Oppmåling AS har sentral godkjenning innan begge desse ansvarsområda.

Byggm. Terje Kleivdal søker ansvarsrett som KONT– kontroll av våtrom, samt KONT– kontroll av lufttetthet i bolig. Byggm. Terje Kleivdal har sentral godkjenning innan begge desse ansvarsområda.

8. Estetisk utgreiing:

Tremannsbustaden er i samsvar med plan. Den er oppført med 1 etasje og er verken pragande eller utradisjonell i stilen. Bygget passar såleis bra inn i det kringliggande miljøet og vil heller ikkje skilje seg frå framtidige byggeprosjekt.

9. Utnyttingsgrad:

I fylgje plankartet skal maksimal BYA for tomta ikkje overstige 60%. I dette skal parkering reknast med.

I tilfellet her blir samla BYA for tomt inkludert parkering 38,50 % og såleis innafor kravet.

10. Uteopphaldsareal:

Det fylgjer av den overordna reguleringsplanen sine føresegner § 3.1.8 at MUA pr. bustadeining skal vera 100 m². I tilfellet her har ein ca. 288,4 m² med uteopphaldsareal på tomten. Det vil seie at kvar bustadeining har ca. 96,13 m² uteopphaldsareal og krav er som utgangspunkt ikkje oppfylt.

Det fylgjer likevel av føresegnene § 4.12 at det i planarbeid for området «skal takast omsyn til rekreasjon- og leikeområde». Føresegnene til detaljreguleringsplan stiller ingen krav til minste uteopphaldsareal (MUA) for eigedomen. Omsynet til leik og rekreasjon ute er likevel ivareteke gjennom krav til felles uteområde i form av leikeplassar og område for grønstruktur. Sjå blant anna føresegnene §§ 1.3.2, 1.3.3 og 1.3.6. Dette kjem i tillegg til MUA på privat tomt. Det må også nemnast at det i kommunedelplan for Manger § 6, 1a fylgjer eit krav om MUA 50 m², noko som her er innfridd.

I tilfellet her har ein på eigedomen felles uteopphaldsareal på til saman 288,4 m². Vidare har kvar bustadeining terrassedør og skiljevegg mellom bustadane slik at dei kan nytte ein del av fellesarealet som privat uteopphaldsareal. I tillegg har man for området 2 felles leikeplassar samt 2 felles uteopphaldsareal for Selfallet Nord bustadfelt. Det finns også felles uteområde og leikeplassar for heile Selfallet tomtefelt som bebuarane kan nytte. Ein har her helde seg godt innanfor total utnyttingsgrad og bygget er såleis i tråd med plan. Kravet til MUA må såleis likevel seiast å vere oppfylt.

11. Byggehøgde:

Det fylgjer av føresegnene § 2.2.6 at maksimal mønehøgde er 9 meter medan maksimal høgde på gesims er 7 meter. I tillegg er planeringshøgde sett til kote+27 i plankartet. I tilfellet her er mønehøgde sett til 5,101 m. medan høgde på gesims er sett til 3,005 m. Planeringshøgde er også i samsvar med plan. Høgde på bygg er såleis innanfor kravet.

12. Plassering:

Tiltaket er i sin heilskap plassert innanfor byggegrense som vist i plankart.

13. Andre forhold:

Rekkefylgjekrav:

Rekkefylgjekrav fylgjer av føresegnene til detaljreguleringsplan § 1.3.

§ 1.3.1 Stiller krav om at godkjent VA- rammeplan må ligge føre for området før det kan gjevast løyve til tiltak. Som nemnd ovanfor er slik plan godkjend av Radøy kommune og sendt inn ved tidlegare høve.

§ 1.3.2 Stiller krav om at LEIK01 må opparbeidast før det vert gjeve ferdigattest på bustadar innanfor tomt BK01. I tilfellet her skal leikeplassar opparbeidast fortløpande saman med oppføring av bustadar. Dette vil såleis bli ferdige før eller samstundes med bustadane i området.

§ 1.3.4 Legg til grunn at køyreveggar, gangveggar og parkeringsplassar i planområdet skal vere ferdigstilt som vist i plan, før det kan gjevast ferdigattest til bustadane i området. Ein er i gang

med og nærmar seg ferdig med vegane i området. Desse opparbeidast i samsvar med krav i plan og vil vere ferdigstilte før eller samstundes med bustadane.

§ 1.3.6 legg til grunn at grønstruktur innanfor planområdet skal vera opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustadane i området. I likskap med leikeplassane vil område for grønstruktur opparbeidast fortløpande samstundes med bustadane. Desse vil vere ferdige ved søknad om ferdigattest for bustad.

Det fylgjer vidare av § 1.2.1 at det skal utarbeidast plan for handsaming av massar i området og at denne skal ligge ved søknad om løyve til tiltak i området. Slik plan er utarbeida og sendt inn saman med søknad om tiltak i Selfallet Nord ved tidlegare høve. Dersom kopi i samband med søknad her likevel er ynskjeleg, ta kontakt med underteikna.

Heimelshavar til eigedomen er Rune Ulvatn. Det ligg føre fullmakt frå heimelshavar som gjev Selfallet Nord AS løyve til å opptre i hans stad for dette prosjektet. Sjå vedlegg Q-2. Søknaden er signert av Ove Raymond Foss i eigenskap av styreleiar i Selfallet Nord AS. Sjå vedlegg Q-3 for stiftingsdokument.

Dersom det skulle vere behov for ytterlegare informasjon angående saka, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig helsing/Best Regards


Nina Søvik Mjølmen
Jurist, Byggesak

 **arkoconsult**

Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org.nr. 997 089 782

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581
Fax: +47 56191130
Epost: nina@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS