

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

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Dato:

Nina Søvik Mjømen

24.11.2015

SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK I SELFALLET BUSTADFELT, FELT B22, VED GNR. 45, BNR. 443 I RADØY KOMMUNE

Søker med dette om løyve til tiltak i Selfallet bustadfelt, felt B22, ved gbnr. 45/443 i Radøy kommune. Samstundes søker ein om igangsettingsløyve for grunn og terrengarbeid, betong og radonsikring, samt stikkleidningar.

Tiltaket består i oppføring av tomannsbustad. Tiltakshavar er Rune Ulvatn AS.

1. Planstatus:

Eigedomen ligg innafor Reguleringsplan for Selfallet bustadfelt (Plan ID: 1260 2006000400). Tomta er regulert til bustader og tiltaket er såleis i samsvar med formålet for tomta.

2. Førehandskonferanse:

Det er ikkje helde førehandskonferanse.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarsla 2 gonger i samsvar med naboliste frå Radøy kommune. Dette fordi det i samband med førebuing av søknad vart oppdaga at tilkomstveg er plassert noko annleis enn plankartet legg til grunn. Det må dermed søkast om dispensasjon frå reguleringsplanen, noko som måtte nabovarslast.

Det ligg føre ein merknad til kvart nabovarsel frå heimelshavar til Gbnr. 45/63 og 101, Linda Rognsøy. For attgjeving av dei viktigaste punkta i nabomerknadane, samt kommentarar til desse, sjå vedlegg C-3. For merknadane i sin heilskap, slik dei er sendt inn til Arkoconsult, sjå vedlegg Q-1.

4. Dispensasjon:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå reguleringsplan for plassering av tilkomstveg i strid med plankartet. For eigen dispensasjonssøknad sjå vedlegg B-1.

5. Vatn og avløp:

Søknad om tilkopling til offentleg leidningsnett er utforma av røyrleggar og sendt inn saman med denne søknaden. Sjø vedlegg Q-3. Leidningane kryssar ikkje anna manns grunn og erklæring er såleis ikkje naudsynt.

Avløpssystemet er privat medan tomannsbustaden skal kopløst til offentlig vassleidning. VA nettet er nyleg opparbeidd for heile Selfallet bustadfelt og godkjend av kommunen.

6. Avkøyrslø, veg og parkering:

Frå Fylkesveg 410 har ein tilgang til tomt via privat veg 98409. Denne er regulet til offentlig køyreveg men foreløpig privat. For erkløring om vegrett sjå vedlegg Q-2. Avkøyrslø og tilkomstveg til Gbnr. 45/443 og Gbr. 45/63 og 101 er innregulert og plassert i plankartet. Som tidlegare nemnd er avkøyrslø og tilkomstveg plassert noko annleis enn plankart legg til grunn. Det må derfor søkast om dispensasjon frå reguleringsplan for plassering av avkøyrslø og tilkomstveg. For eigen dispensasjonssøknad sjå vedlegg B-1.

Parkering er løyst ved 4 parkeringsplassar på terreng samt moglegheit for å snu på eigen tomt.

7. Ansvarsrettar:

Arkoconsult AS søker ansvarsrett som ansvarlig søker, samt PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult har sentral godkjenning innan begge ansvarsområda.

Entreprenør Rune Ulvatn AS søker ansvarsrett som PRO og UTF– grunn og terrengarbeid, samt PRO og UTF - betongarbeid og radonsikring. Entreprenør Rune Ulvatn AS har sentral godkjenning for UTF innan begge desse ansvarsområda og søker lokal godkjenning for PRO innan same område.

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

8. Estetisk utgreiing:

Tomannsbustaden er i samsvar med plan. Den er oppført med 1,5 etasjar og er både enkel og tradisjonell i stilen. Bygget passar såleis bra inn i det kringliggande miljøet og må seiast å vere i tråd med god byggeskikk. Bustaden må etter dette seiast å vere i tråd med reguleringsplanen sine førsegner § 2.2.3.

9. Utnyttingsgrad:

I fylgje plankartet skal maksimal TU for tomta ikkje overstige 25%. I dette skal parkering reknast med.

I tilfellet her blir TU for tomt, inkludert parkering, 21,80 % og såleis innafør kravet.

10. Uteopphaldsareal:

Det fylgjer av reguleringsplanen sine førsegner § 3.1.8 at MUA pr. bustadeining skal vera 100 m². I tilfellet her har ein ca. 460 m² med utomhusareal på tomten. Det vil sei at kvar bustadeining har ca. 230 m² utomhusareal og krav er til MUA per eining er oppfylt.

I tillegg har man for Selfallet bustadfelt fleire felles friluftsområde og leikeplassar som bebuarane kan nytte.

11. Byggehøgde:

Det følger av Pbl. § 29-4 (1) at maksimal mønehøgde er 9 meter medan maksimal høgd på gesims er 8 meter. I tilfellet her er mønehøgde sett til 6,516 meter medan høgd på gesims er sett til 3,155 meter. Høgde på bygg er såleis innafør kravet.

12. Plassering:

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

13. Andre forhold:

Rekkefylgjekrav:

Rekkefylgjekrav fylgjer av reguleringsplanen sine føresegner § 2.

§ 2.1.1 Stiller krav om at det skal lagast ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen. Slik plan ligg føre.

§ 2.1.2 Stiller krav om at tilkomstvegar, tekniske anlegg, støyskjerm, etablering av leikeplassar og sikring av malmgruve skal vera på plass og godkjent før byggjeløyve til bustadar i feltet kan gjevast. Feltet er i stor grad utbygd og dei tiltaka som her er nemnd er frå før godkjend.

§ 2.1.4 Legg til grunn at Leikeplassen FL4 og samlingsplassen her med universelt utforma gangvegar må etablerast og godkjennast. Denne leikeplassen er frå før ferdigstilt.

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



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

Nina Søvik Mjømen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99245581

Fax: +47 56191130

Epost: nina@arkoconsult.no



Arkoconsult AS