

Følgrebrev til søknad om rammetillatelse for tiltak i Marøy 19, Gnr. 423, Bnr. 77.

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 og § 20-4, jf. § 20-1.

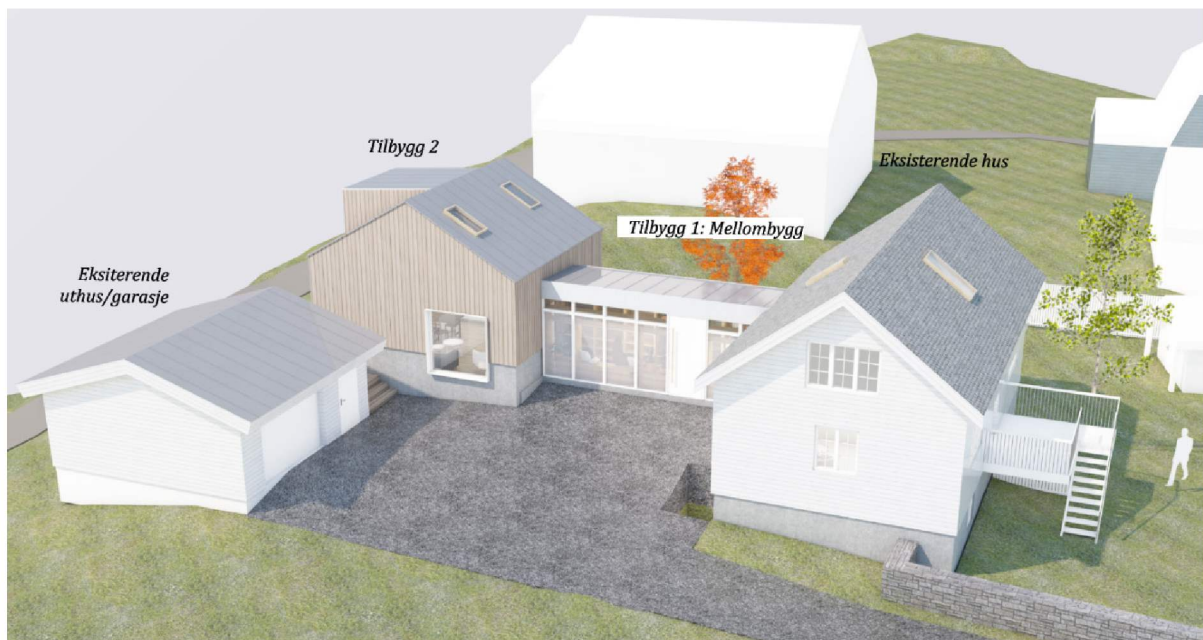
Hjemmelshaver og tiltakshaver er Rune Flokenes og Eli Hundvin.

*Det ble avholdt en forhåndskonferanse med **kommunen** fredag 14.oktober 2021 med saksbehandlere Lars Ottar Sagstad og Josep Gayrbekov.*

Beskrivelse:

Det søkes om tillatelse til å oppføre et nytt tilbygg og oppgradere uteområdene knyttet til den eksisterende eneboligen, med bakgrunn i ønsket om å bruke den nåværende fritidsboligen som permanent bolig/helårsbolig. Målet er å få en mer funksjonell og tilgjengelig bolig, uten å gjøre store endringer på det eksisterende huset og bevare den mest synlige fasaden til den fine gamle Lemstovaen mot nrområdet.

For å oppnå dette, har kundene behov for et mer tilgjengelig kjøkken, stue og et nytt soverom. Det omsøkte tiltaket vil skape en bedre forbindelse mellom garasjen, uteområdene og den eksisterende eneboligen, som etter tiltaket vil ligge på samme plan. Tiltaket vil bidra til å oppgradere boforholdene, slik at de bedre samsvarer med familiens behov og moderne boligstandard. Dette danner et inviterende tun, Marøytunet som henviser til det gamle tunet, med gode og varierte uteområder.



Tiltaksklasse

Tiltaket tilhører tiltaksklasse 1.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet og det er ikke kommet inn merknader.

Gjeldende planer:



- Kommuneplan for Radøy 2011-2023, delrevisjon 2019
- PlanID: 12602013000200.
- Formål: 5210 Spredde bustader

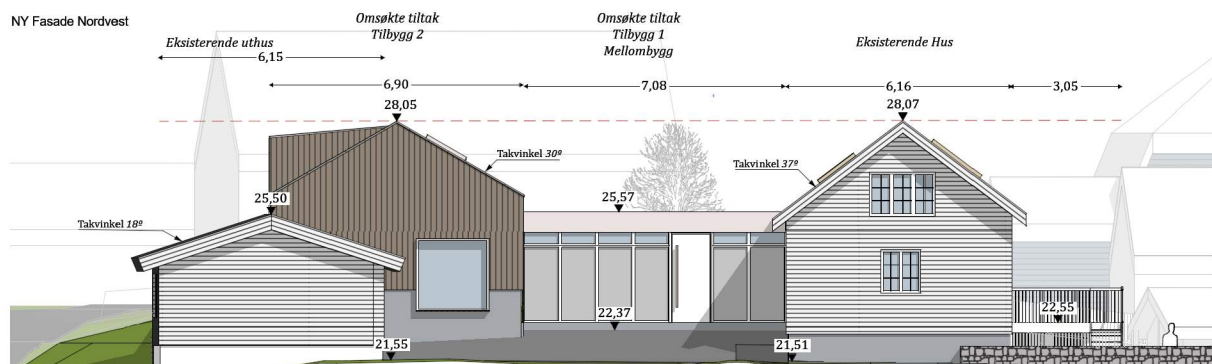
Dispensasjon

- Omsøkt tilbygg har et samlet bebygd areal på 53,3 kvm. Tiltaket ligger i et regulert område som omfattes av det generelle plankravet i kommuneplan §3.4.2 Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterende spreidd busetnad (LNF-SBE). Dermed søkes det om dispensasjon fra gjeldende føresegner til kommuneplan §3.4.2 punkt b om "Tilbygg der verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m2."
- Det søkes om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan for følgende formål: byggegrensen mot sjø i §4.12.2
- Tiltaket ligger nærmere 4 meter til eiendommen 423/66. Det har blitt hentet nabosamtykke.

Byggehøyde

Ift føresegner til kommuneplan §3.4.2 "Mønehøgda er maks 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå, men det kan ikkje byggjast høgare enn eksisterande bygg."

Det blir ikke gjort endringer i eksisterende bygningshøyde for hovedhuset. Mønehøyde forblir uendret og under 7 meter, maksimal gesims-/ mønehøyde. Tiltaket underordner seg høyde og dimensjoner på eksisterende bolig. Vedlagte snitt og fasader viser terrengprofiler og tiltakets høydeplassering.



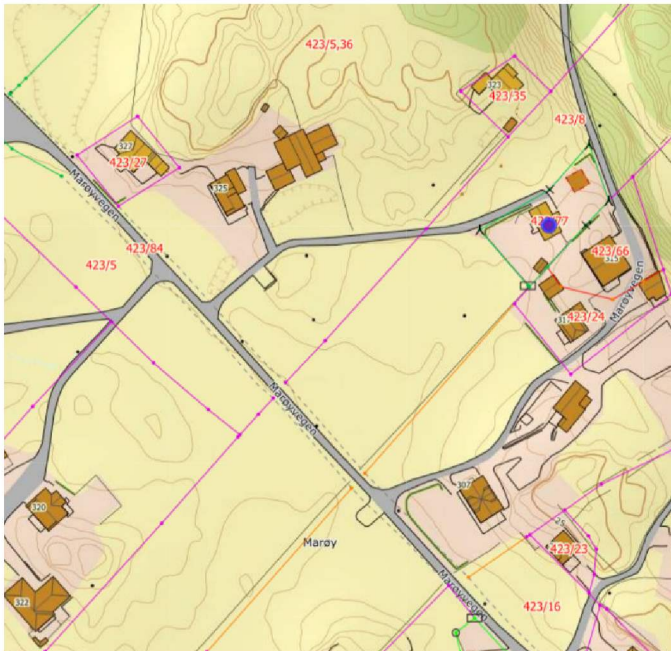
Uavhengig kontroll:

Kommunen krever uavhengig kontroll av våtrom i tiltaket, jf. SAK § 14-3.

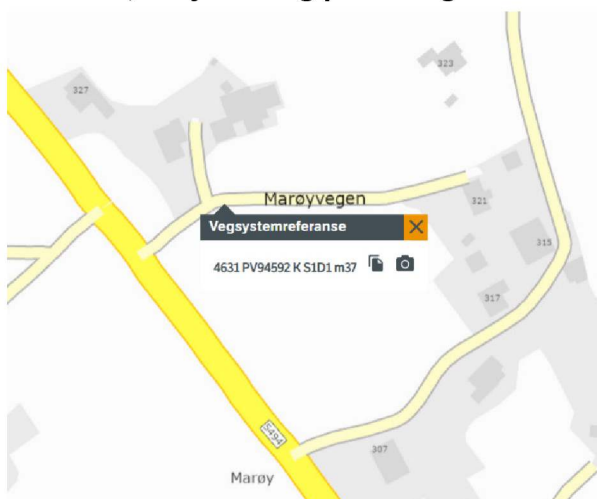
Privatrettslege forhold

Ansvarlig søker har fått tilsendt et Skøyte registrert med dato **12 februar 1990 Sorenskrivaren i Nordhordaland dagboknr 1235**, som burde finnes i kommunens sine register. I dette dokumentet blir følgende avklart:

“Kjøpar (Tiltakshaver Rune Flokenes) har vegrett frå Fv. 414 på eksisterende veg over bnr. 5 bnr. 8. Det er gjeve løyve til parkering av 1 bil på bnr. 8 ved nord vestre hjørne av bnr. 77, eller annan tilvist plass, dersom dette skulle vera til hinder for gårdsdrifta. Kjøpar får løyve til å grava vassledningsgrøft får eigedomen over bnr. 8 til hovedvassanledning, om dette skulle verta aktuellt. Kjøpar har gjerdeplikt mot gnr. 23 bnr. 8”



Tilkomst, avkjørsel og parkering



Tilkomst til eiendommen skjer via en privat veg Marøyvegen (PV94592). Øvrige veiforhold/parkering forblir uendret.

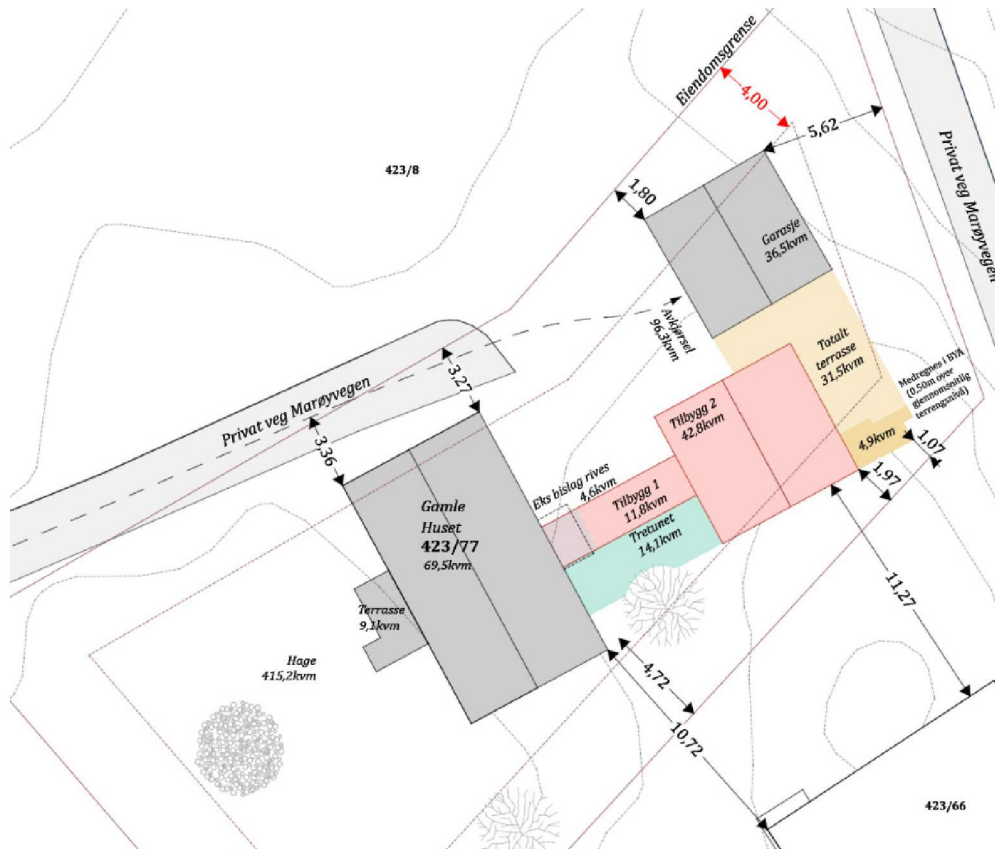
Parkeringskrav forblir i samsvar med kommuneplans føresegner §2.10 - *Hus inntil 4 bueningar: 2 plassar per buening*. I tillegg er det plass for utendørs parkering foran garasjen med snuplass på egen tomt.

Utnyttelsesgrad

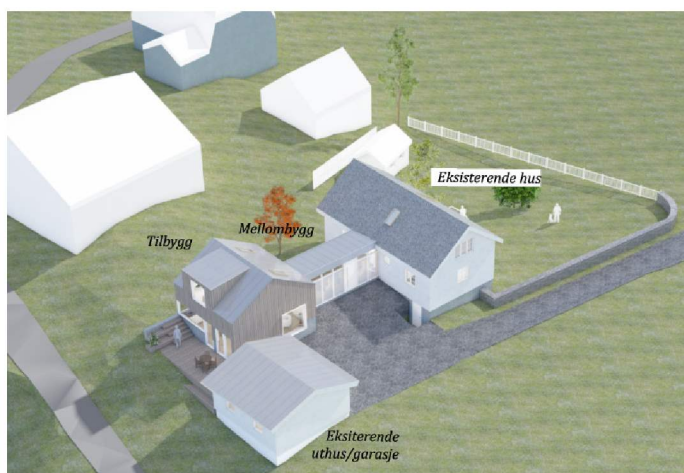
Ifm føresegner til kommuneplan §3.4.2 "Utnyttingsgraden for bygd eieendom i LNF-SBE er 25% BYA [...]. " Omsøkte tiltak ivaretar krav til utnyttelsesgrad for eiendommen.

Eiendommen er registrert 962,6 m². BYA eksisterende bolig er 83,2kvm, bod 14,5 kvm og uthus 36,5kvm. Med omsøkte tilbygg blir BYA utvidet til 193.7 kvm.

Ny utnyttelsesgrad beregnes som 20,122% BYA < 25% BYA.



Visuelle kvaliteter/Arkitektonisk redegjørelse

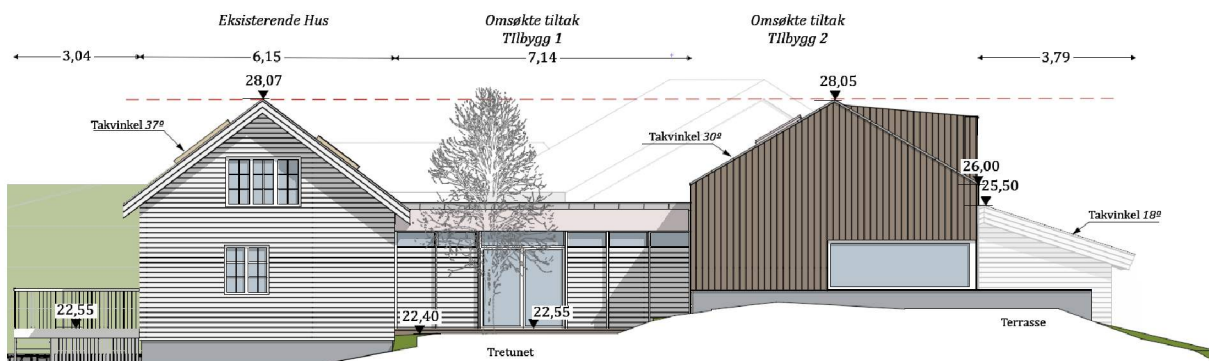


Eiendommen ligger i et etablert boligområde - med formålsbetegnelse *Spreidde bustader* i kommuneplan fra 2011 - med eneboliger og små uthus nede i sjølinjen som oppbevarer båt og fiskeutstyr. Den eksisterende eneboligen på tomten ble bygget i 1905 og har siden 1986 blitt brukt som fritidshus. Bakgrunnen for utvidelsen er å benytte huset som helårs bolig. Dermed er det ønskelig å få en mer funksjonelt og tilgjengelig bolig uten å bygge om på det eksisterende huset.

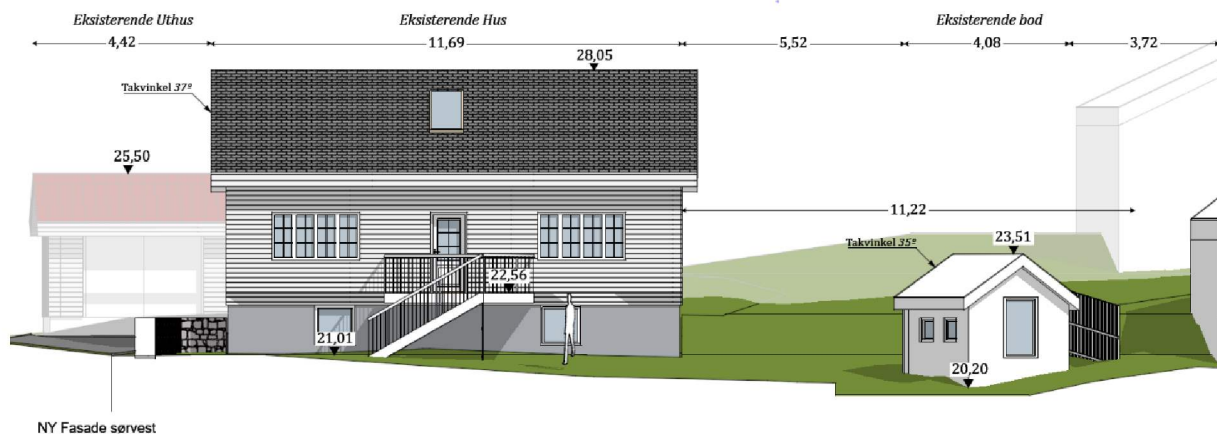
Eneboligen preges av fargekombinasjoner i treverk og hvite murelementer. Boligen er oppført med saltak dekket i lapeskifer/ dråpeskifer som gir et vakkert mønster med horisontale og diagonale linjer. Boligen består av to etasjer og en underetasje som er delvis underbygd mot NØ.

Omsøkt tiltak består av et tilbygg (T2) som inneholder et kjøkken, stue og en hems med soverom, toalett og bod. Det nye tilbygget T2 lager en fin kobling med garasje samtidig som det utnytter den flotte utsikten mot havet i NØ.

Et mellombygg (T1) binder sammen den gamle huset og det nye tilbygg. Paviljongen / mellombygget fungerer som en ny og åpen entre -med tilsvarende lagringsplass- og den har en stor åpning ut mot hagen og tuntreet. På denne måten blir det en tydelig kobling fra en flott sjøutsikt til den vestlige hagen der en kan nyte lange lyse sommerkvelder på terrassen. Mellombygget vil gi en mer oversiktlig og tilgjengelig tilkomst og forbedret flyt mellom garasjen, eksisterende hus, kjøkken/stue og hage/terrasse som etter tiltaket vil være på samme plan.



Tilbygget T2 er plassert mot NØ på tomten og underordner seg eksisterende bolig i høyde og størrelse, og har minimal påvirkning på de bygde og naturlige omgivelsene. Kledningen i tilbygget vil være i vertikalt trekledning og vil skape en fin dialog med fasaden på det eksisterende huset i horizontal hvit trekledning. Tilbygget har et takopplett mot nord å få nok høyde i soverommet, men vil ikke være synlig fra nørørrådet og fylkesveien mot vest.



Mellombygget vil ha et flatt tak som består av plannja stål-takprofiler som minner om båndteking. Det flate mellombygget vil bidra til å forsterke dialogen mellom eksisterende hus og det nye tilbygget, samt skape et ryddigere og mer harmonisk helhetsinntrykk og en mer inviterende adkomst.



Mellombygget vil ha en mer lukket fasade mot sør, med bred og slett, liggende hvit trekledning med lekter og overlys, mens nord-fasaden mot tilkomsten vil være mer åpen og inviterende med store glassfelter i hvittet glass / foliørt glass for å unngå for mye lyseksponering.

Tiltaket med tilhørende uteområder vil utformes i et helhetlig uttrykk som viderefører særtrekk fra boligens opprinnelige arkitektur og tilpasser seg områdets karakter.

Uteoppholdsareal



Eiendommen har et utendørsareal på omtrent 828,4 kvadratmeter, hvor nesten halvparten, ca. 420 kvadratmeter, brukes aktivt som uteoppholdsareal. Dette området fungerer i dag som hage i sørvest og som avkjørsel mot nordvest, og gir beboerne en trygg og trivelig uteplass.

Tomten er både vakker og frodig, men kan til tider oppleves som eksponert for værforholdene. Det omsøkte tiltaket vil legge til rette for flere uteplasser med ulik kvalitet og karakter, som vil fremme bruken av tomten gjennom forskjellige årstider og tider på døgnet.



Tiltaket vil gi et skjermet tun på 14,1 kvadratmeter mot sørøst, som vil være direkte tilkoblet mellombygget, det nye kjøkkenet og stuen. Dette området egner seg godt for å nyte morgensolen. Mellom tilbygget og garasjen vil det også bli etablert en flott terrasse på nordøstsiden, som vil være skjermet mot nordavinden og med en nydelig utsikt mot fjorden. Terrassen vil også ha direkte tilgang fra den nye stuen, og tiltaket vil bidra til å begrense og definere avkjørselsområdet. Se situasjonsplanen for mer detaljer.

Tilgjengelig boenhet

Omsøkt tiltak ivaretar på best mulig måte krav om tilgjengelig boenhet iht. dibk. § 12-2 hva gjelder planløsning i alle rom. Se tegningsgrunnlag under.

Iht §12-2 (3) *“Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet.”* Bygningen går over flere etasjer og inngangsplan inneholder alle hovedfunksjoner, dermed gjelder kravet om tilgjengelighet kun for inngangsplanet. Inngangsplan vil etter endringer ligge på samme plan og boligen for øvrig innehar god brukbarhet.

Støy

Eiendom ligger ikke i støysone og er ikke utsatt for støy fra andre kilder.

Kilde: Statens Vegvesen



Vatn- og avløp

Ansvarlig søker har mottatt en faktura datert 10. juli 1999 for arbeidet med å påkoble eiendommen til offentlig vann, se vedlagt kvittering. Tiltaket vil bli påkoblet til den eksisterende VA ledningen.

Når det gjelder overvannshåndtering, anses tiltaket å ha begrenset påvirkning på det naturlige økosystemet og minimale konsekvenser for miljøet. Dette skyldes at tiltaket har begrenset størrelse og er omgitt av naturlandskap som gir mulighet for at vannet kan sive ned i bakken og opprettholde grunnvannsnivået på en naturlig måte.

For å lede vannet bort fra bygningen (inkludert overvann fra taket og overflatevann som renner nedover veggene), vil grunnen rundt tilbygget helle mot sørøst og føre vannet effektivt og bærekraftig vekk til terrenget.



Risikoforhold

Omsøkt tiltak ligger ikke i skredutsatt sone, og vil ikke medføre vesentlige endringer i terreng i forhold til overvannsførhold. Dermed er det ikke krav til ROS analyse.

Vi håper med dette å ha opplyst om gode intensjoner og planer for et fint prosjekt, Marøytunet, på Marøyvegen 321.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes per telefon +4797439470 eller på e-post til olafia@kaleidoscope.no

Mvh,
Ansvarlig søker
Olafia Zoega
Kaleidoscope Nordic AS