



Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Meland	27	166	Heiane 35, 5918 Frekhaug

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	112	bolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Alf Ove Andersen og Elin Dybvik Andersen	Råkebakkene 13, 5337 RONG	93441163

e-postadresse
knut.kittilsen@outlook.com

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse
JMK BYGGTEKNIKK Jørn Kirkegaard	970384251	Norsjøvegen 286A, 3812 AKKERHAUGEN

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Jørn Michael Kirkegaard	41527689	41527689	jmk.byggteknikk@gmail.com

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere

Antall
3

Søkers vurdering av merknader

Innkommne nabomerknader er rettet mot tiltakets omfang og plassering, med vekt på endrede lys- og utsiktsforhold. Merknadene har medført følgende endringer:

1) Boligens høyde

Høyden på boligen er gjort lavest mulig forutsatt skråtak.

Ved å redusere bredden på hovedtaket (uten utstikk) fra 13,0 til 10,9 meter og takvinkelen fra 22 til 18 grader, er byggets høyde endret med 0,4 m (fra 8,9 til 8,5 m).

For å minimere høyden er også all ventilasjon i underetasjen fra før lagt i kasser under himlinga.

2) Boligens størrelse

I foreliggende forslag er boligens omfang søkt redusert ved endring fra tomannsbolig til enebolig med sekundærleilighet.

Ved å redusere bygget 0,5 m i bredden og 1,0 m i lengden er BYA redusert med 30,9 m² (fra 259,0 til 228,1 m²). I tillegg er overbygd svalgang og inngangsparti fjernet.

3) Plassering på tomta

I revidert forslag er bygget trukket lengst mulig tilbake uten å komme i konflikt med gjeldende bestemmelser for biloppstilling og snuareal.

4) Høydeplassering

I vedlagt forslag er bygget senket maksimalt forutsatt avkjørsel fra Heiane og under hensyn til Krav til avkjørsel (Meland kommune), og TEK-10 om tilgjengelighet fra biloppstillingsplass. Som følge av dette er kotehøyden for gulv i sokkeletasjen redusert med 0,5 m (fra 42,5 til 42,0 m)

Følgerebrev

Viser til kommunens brev av 16.03.2016 samt innkomne nabomerknader, og fremmer iht. anbefaling ny søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 om antall etasjehøyder ut fra følgende begrunnelse:

1) Det foreligger allerede utstrakt praksis for slik dispensasjon i feltet.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



2) Sokkeletasjen har ingen innvirkning på bygningens høyde, som ellers måtte løftes ved oppfylging for å møte reguleringsplanens krav om adkomst fra Heiana og bestemmelser gitt i kommunal forskrift og TEK-10 om krav til fall og stigningstall i adkomst, herunder for tilgjengelig boenhet. Ellers er tiltaket omprosjektet fra tomannsbolig til enebolig med sekundærleilighet, og behovet for slik dispensasjon er derfor opphørt.

Følgende mangler ved den forrige søknaden er nå rette opp:

- 1) Søknad om ansvarsrett for prosjektering av arkitektur og oppdatert gjennomføringsplan
- 2) Oppdatering av situasjonsplan som viser MUA og 2 utvendige biloppstillingsplasser
- 3) Endring av utregning for BYA og utnyttelsesgrad slik at det inkluderer 1 utendørs biloppstillingsplass (18 m²)
- 4) Oppdatering av linjer for takutstikk og veggliiv i situasjonsplan for bedre forklaring av oppgitt byggeavstand mot nabogrense.

Innkomne nabomerknader er rettet mot tiltakets omfang og plassering, med vekt på endrede lys- og utsiktsforhold. Merknadene har medført følgende endringer:

1) Boligens høyde

Høyden på boligen er gjort lavest mulig forutsatt skråtak.

Ved å redusere bredden på hovedtaket (uten utstikk) fra 13,0 til 10,9 meter og takvinkelen fra 22 til 18 grader, er byggets høyde endret med 0,4 m (fra 8,9 til 8,5 m).

For å minimere høyden er også all ventilasjon i underetasjen fra før lagt i kasser under himlinga.

2) Boligens størrelse

I foreliggende forslag er boligens omfang søkt redusert ved endring fra tomannsbolig til enebolig med sekundærleilighet.

Ved å redusere bygget 0,5 m i bredden og 1,0 m i lengden er BYA redusert med 30,9 m² (fra 259,0 til 228,1 m²). I tillegg er overbygd svalgang og inngangsparti fjernet.

3) Plassering på tomta

I revidert forslag er bygget trukket lengst mulig tilbake uten å komme i konflikt med gjeldende bestemmelser for biloppstilling og snuareal.

4) Høydeplassering

I vedlagt forslag er bygget senket maksimalt forutsatt avkjørsel fra Heiane og under hensyn til Krav til avkjørsel (Meland kommune), og TEK-10 om tilgjengelighet fra biloppstillingsplass. Som følge av dette er kotehøyden for gulv i sokkeletasjen redusert med 0,5 m (fra 42,5 til 42,0 m)

Prosjektets utforming er ellers styrt ut fra tiltakshavers spesielle behov som pensjonert ektepar hvor den ene er rullestolbruker med et betydelig pleiebehov, og som i dag primært ivaretas av ektefellen.

Valg av tomt har vært styrt av tiltakshavers ønske om nærhet til egne barn med tanke avlastning ved ev. større framtidig pleiebehov.

Dispensasjonsøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 om antall etasjehøyder ut fra følgende begrunnelse:

- 1) Det foreligger allerede utstrakt praksis for slik dispensasjon i feltet.
- 2) Sokkeletasjen har ingen innvirkning på bygningens høyde, som ellers måtte løftes ved oppfylging for å møte reguleringsplanens krav om adkomst fra Heiana og bestemmelser gitt i kommunal forskrift og TEK-10 om krav til fall og stigningstall i adkomst, herunder for tilgjengelig boenhet.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Moldekleiv

Reguleringsformål
Busetnad

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Beregningsregel angitt i gjeldende plan %BYA
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan 30%

Andre relevante krav

Mindre vesentlige reguleringsendringer (Meland kommune, 2008)
Krav til avkjørsel (Meland kommune)

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	884,70 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	884,70 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	265,41 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	228,10 m ²
+ Parkeringsareal	18,00 m ²
= Sum areal	246,10 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning 27,82

Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	215,90	311,30	0,00	311,30	2	0	2
Av dette åpne arealer	54,60	0,88	0,00	0,88	0	0	0
Sum	161,30	310,42	0,00	310,42	2	0	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Nabomerknader	C	Heiane 24	Vedlagt søknaden
Nabomerknader	C	Heiane 29	Vedlagt søknaden
Nabomerknader	C	Heiane 37	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	Alle 4 fasader	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan underetasje	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	Plan hovedetasje og snitt	Vedlagt søknaden
Organisasjonsplan	G		Vedlagt søknaden
Revisjonserklæring	G		Vedlagt søknaden
Annet	Q	Terrengmodell	Vedlagt søknaden

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på Dato _____
en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 06.02.2017

Signatur _____

Signatur Søknaden er elektronisk signert
JMK BYGGTEKNIKK Jørn Kirkegaard

Gjentas med blokkbokstaver