

Meland Kommune

Att. Byggesak

Vår ref.: Rune.K

Deres ref.: g/bnr 10/42

Dato: 29. november 2018

FØLGESKRIV SØKNAD I ETT TRINN G/BNR 10/42

Viser til:

Godkjenning - G B N R 10/42 - Igangsetningsløyve for oppføring av bustad	Saknr: 240/2017	Datert 06.09.17
Befaring på eiendom med Kultur avdeling /v Utne	g/bnr 10/42	Dato:16.11.18
Møte med byggesak /v Erstad	g/bnr 10/42	12.11.18

Forord:

Eiendommen det søkes om tiltak har adresse Holmeknappen 37
Regulert gjennom reguleringsplan for deler av Holme – Holmeknappen
Pr i dag foreligger det et løyve om igangsetting på eiendommen.
Underskrevne sammen med Familie har kjøpt denne eiendommen og er i gang
med å planlegge bolig

Tilkomst:

Tilkomst til eiendommen skjer via kommunal vei Holmeknappen videre inn på
privat vei over g/bnr 10/6 veirett er sikret via tinglyst skjøte med dagboknr 3614
1950

VA:

Vann og avløp er omsøkt og behandlet via Gjeldende løyve saknr 240/2017 og
16/1739 – 17/16577

Det endres ansvarlig prosjekterende og utførende rørlegger. vilkår og
forutsetninger i gjeldende løyve videreføres

Legging og tilkobling av avløpsledning er sikret via privat avtale datert 05.06.16
med eier av g/bnr 10/100. Det er gitt utsleppsløyve.

Det er planlagt drikke og slukkevatn via egen brønn. Det er satt krav til
innsending av dokumentert tilstrekkelig kvalitet på drikke og slukkevatn før eller
sammen med søknad om ferdigattest.

Brukbarhet og Arkitektonisk utforming:

Boligen planlegges i en tradisjonell byggeskikk med tilsvarende sal takform som omkringliggende bygninger. Yttervegger etableres med trepanel

Plassering i terreng:

Plassering i terreng er planlagt med flere hensyn:

- Sak om tilbakeføring av eksisterende terreng i sør/øst
Vi er gjort kjent med sak vedrørende tidligere av gravning av eiendommen og vedtak om tilbakeføring. Med dette som grunnlag har vi som vist på vedlagte situasjonsplan. planlagt store deler av eiendommen tilbakeført til opprinnelig terreng ca 400m². I tidligere og godkjent situasjonsplan er det planlagt store skjæringer mellom dette arealet og da planlagte garasje, bolig. I nå planlagte bolig har vi valgt å planlegge nord/øst og sør/øst vegg på garasje med grunnmur slik at vi slipper skjæringer men kan fylle terreng i mot og få en desto mere naturlig overgang.

- Høyde begrensning i forhold til omkringliggende nabo eiendommer
Det er tatt spesielle hensyn rundt høyder. Dette for og ikke komme spesielt høyere over nabo i vest samt ikke ta utsikt fra naboer i øst
Det er opplyst om en dreneringsutfordring mot naboeiendom i vest. Dette vil vi utbedre i forbindelse med grunnarbeider.

- Avstand til nabo eiendommer, bygninger
Planlagt tiltak har vi plassert innenfor byggegrenser 4m
Vi har også mer en 5 meter mot nærmeste vei
Hjørne på garasje mot nord/øst har avstand 7,2m til bygning på g/bnr 10/31,61. vi vil her brannsikre planlagte bygning til vi er passert 8 meters avstand.

- Uteopphold og solforhold.
Planlagt uteopphold vil i all hovedsak skje på sør/vest side. Det er her utsikt og solforhold er på topp. For å få tilstrekkelig areal på denne siden er det planlagt en gråsteinsmur langs grense i sør/vest. Areal i nord/vest er planlagt som oppstilling til henger, utstyr o.l. Turet i nord/øst vil benyttes som biloppstilling til besøkende, snu plass, bilvask o.l det er planlagt dobbelgarasje i boligen.
Langs husvegg mot sør/øst planlegges det en sti på ca 1m for å kunne gå rundt boligen å vedlikeholde på en fornuftig måte.

Dispensasjon:

Planlagt tiltak vil være avhengig av dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- **Krav til utbyggingsplan i reguleringsplan**
Dette er gitt dispensasjon for i gjeldende løyve og videreføres ref: møte med byggesak v/Erstad 12.11.18
- **Bestemmelse om utnyttning 15%**
Det er i tidligere sak omtalt om det skal regnes utnyttelse vi BYA Eller TU.
På oppfordring av byggesak viser vi her begge regnestykker:

TU%
Tomte areal: 1224,4m²
Total BRA tiltak: 274,6m²
TU = 274,6 x 100 / 1224,4 = 22,4% TU

BYA%
Tomte areal: 1224,4m²
Total BYA tiltak 306m²
BYA% = 306x100 / 1224,4 25% BYA

Vi søker da om en utvidelse av 7,4 %TU eller 10% BYA.
begrunner søknad om dispensasjon slik:

- Parkering og biloppstilling skjer i integrert garasje
- Omfang av bolig satt opp mot tidligere godkjent tiltak vil ikke båndlegge noe mere areal av eiendommen (fotavtrykk i fugleperspektiv)
- Med BYA som utgangspunkt så velger vi å bygge på et plan dette for å spare utsikten til boliger i øst samt best mulig tilpasning til terreng. BYA og TU har vært omtalt i saker i området og tolket til BYA i de fleste tilfeller. Om vi hadde valgt og planlegge tiltak i 2 etg ville dette vært betydelig mer ruvende i terrenget og tatt utsikt fra naboer i øst og nord
- Planlagt tiltak tar betydelig hensyn til område i sør/øst som er vedtatt tilbakeført til opprinnelig terreng.
- Ut i fra kart, matrikkel og kjennskap til område så er vi kjent med at det er gitt dispensasjon for utnyttelse på omkringliggende eiendommer
- Det er dokumentert tilstrekkelig uteoppholdsareal 270m² (det er ikke satt krav i reguleringsplan til MUA. Viser derfor til Arealkrav i arealdelen av kommuneplanen 200m² for eneboliger)
- Det er dokumentert plass til å snu på egen eiendom
- Det er dokumentert biloppstillingsplass iht. reguleringsplan.

Avslutningsvis viser vi til befaring med Kultur avdeling på eiendommen
Fredag 16.11.18 der skissert situasjonsplan og planlagt tiltak ble presentert.

Vi håper på positivt vedtak og effektiv saksbehandling så vi kan komme i gang med våres prosjekt



Frå vest

Med vennlig hilsen
Villanger & Sønner AS

Rune Kristoffersen
rune.kristoffersen@villanger.no