

**Meland kommune**  
**Teknisk avdeling**  
**Boks 79**  
**5918 Frekhaug**

J.nr: 175-16/es

Bergen, 21.11.2016

**Redegjørelse vedr. søknad om rammetillatelse for bolig med 2 boenheter og garasje Gbnr 24/109, Torvvegen**

**Innledning**

Arkitektgruppen CUBUS AS er engasjert av Kjartan Storsæt som ansvarlig søker for søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bolig i Torvvegen, Frekhaug. Det søkes herved om rammetillatelse for bolig med 2 boenheter og garasje.

**Planstatus**

Eiendommen er regulert. Reguleringsplan :  
**Reguleringsplan for Langeland 125620031126**

Formål bolig med %BYA 24. Mulighet for sekundærbolig.

**Forhåndskonferanse**

Det ble avholdt forhåndskonferanse på teknisk avdeling 12. oktober for å drøfte tomteutvidelse og krav til snuplass på egen tomt. Det ble anbefalt at arealoverføringen ble godkjent før innsending av tillatelse til tiltak. Videre ble det bedt om en dokumentasjon på at det var mulig å snu på egen tomt. Det ble ikke skrevet referat fra møtet.

**Beskrivelse av prosjekt**

Tomt var opprinnelig 740,8m<sup>2</sup>. Det er godkjent tomteutvidelse på 480m<sup>2</sup> med arealoverføring fra gnr/bnr 24/7( 14.10.2016) Nytt tomteareal er 1220m<sup>2</sup>.

Bolig

Siden tomten er bratt er boligen planlagt med en avlang bygning på langs av terrenget. Bolig ønskes oppført over 3 plan med inngang på midterste plan både for hoved og sekundærbolig.

For å gi boligen i øst bedre utsikt og å begrense mengden av fyllmasser er adkomstplan senket ned. Det blir derfor en liten bakke ned fra rundkjøring hvor hovedinngang, garasje og biloppstillingsplass er. Biloppstillingsplass er ikke foran garasje.

Fra naboens terrengmur i øst til boligens plassering er det er avstand på 6,7meter. Testen er gjort med samme mål og begrensninger som plassen foran garasje og det fungerer greit å snu med samme kjøremønster som vist i illustrasjoner.

**Q2 illustrasjon snuplass**

og link

<https://drive.google.com/open?id=0B9GLK7FjrmfiLXpIRDhTckI3b0k>

Tilgjengelighet

Normalt bør det være tilgjengelig adkomst til boliger der dette lar seg gjøre. Terrenget i området er for bratt med adkomstvei til eiendommene med varierende stigning ned til ca 1:7. Bakke fra snuplass til garasje på eiendommen blir ca 1:8,5. "Krav" om tilgjengelighet faller dermed bort. Det er tilgjengelig bad internt i begge boenheter.

### **Nabovarsling**

Nabovarsling er sendt ut i hht vedlegg C1. Topp mønehøyde på omsøkt bygg var vist med topp møne +94,85 og adkomstplass på cote +88,4. Nabo på eiendom i øst gnr/bnr 24/110 har samtykket i at garasje kan oppføres inntil nabogrense i avstand 0meter. Vedlegg Q1. Samme nabo ønsket at boligen senkes. Eier av tomt 224/108 har samtykket i at ny terrengmur kommer nærmere grensen. Se vedlegg Q3. Alle øvrige naboer har gitt positiv samtykke til tiltaket. Rettigheter for vann og avløp over nabos grunn er tinglyst på skjøte for GBNR24/198.

### **Justert plassering av tiltaket**

Etter ønske fra nabo 24/110 er tegninger bearbeidet. Mønehøyden er senket til +94,57 og adkomstplassen senket til +88,3. Se kommentar fra tiltakshaver vedlegg C1 side 29. Se godkjenning fra nabo på samme vedlegg side 25.

### **Materialbruk**

Boligen er tenkt oppført hovedsaklig i tre med trekledning som vist på fasader og modellbilder. Deler av grunnmur forblendes med natursteinmur.

### **Uteområder**

Eiendommen gir gode forhold for ulike uteplasser og egen uteplass for sekundærbolig. Eiendommen skal sikres med gjerde mot skrenten.

### **Organisering av byggesaken**

Arkitektgruppen CUBUS AS er ansvarlig søker. Det vises til vedlagte gjennomføringsplan og søknad om ansvarsretter.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på mobil 958 09 650.

Med vennlig hilsen  
Arkitektgruppen CUBUS AS



Elin Strandenes  
Sivilarkitekt