

Modalen kommune
Postboks 44
5732 Modalen
postmottak@modalen.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.: Julian Kobus

Dato: 20.02.23

GNR. 76 BNR. 103, Mo, 5729 Modalen

**FØLGEBREV TIL SØKNAD OM TILTAK OG SØKNAD OM DISPENSASJON
FRA REGULERINGSPLAN.**

ORIENTERING

Det søkes herved om rammetillatelse for oppføring av en tomannsbolig med carport og utebod.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD/Planens formål

Tomten er regulert: **Reguleringsplan for kyrkjeteigen**

Formål: Einebustad.

Det foreligger en del formelle krav i reguleringsplan og Modalen kommuneplan.

Disse er omtalt under. Så er det PBL som er gjeldende.

På grunn av at det skal bygges tomannsbolig på en tomt som er regulert til enebolig er vi nødt til å søke om dispensasjon.

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA FORMÅL I REGULERINGSPLAN

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det kreves altså at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det søkes om oppføring av tomannsbolig på tomt regulert til eneboligtomt.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å ivareta tilstrekkelig areal for luft og lys, utearealer mm. mellom bebyggelsen. Det er å forhindre at store bygninger kommer for nært nabogrense, samt å sikre sol og lys til naboeiendommer. Både estetiske og sikkerhetsmessige hensyn er inne i bildet her, med vekt på blant annet brannsikkerhet.

Slik som omsøkt bygg er prosjektert vil både avstand til nabogrense, avstand mellom bygg ligge innenfor regelverket. Alle branntekniske krav vil være ivaretatt. Boligen vil holde seg innenfor reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttingsgrad, som er maks 33,3% BYA.

Det er også nok med MUA areal. Krav til parkeringsplasser er dekket. Denne tomannsboligen har en størrelse av en enebolig. Vi mener at en slik moderat fortetning er meget positiv.

I nærmeste avstand til prosjekterte tomannsboliger finnes det allerede tomannsboliger.

Område er også avsatt til bustader i kommuneplanen arealdel -som er en overordnet plan. Et slik formål tillater bygging av tomannsboliger.

Utklipp fra kommuneplan arealdel



Hensynene bak bestemmelsen kan på bakgrunn av ovennevnte ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt selv om det gis dispensasjon fra formålet i denne saken. Man må også kunne si at fordelene ved å kunne bygge tomannsbolig slik den er omsøkt er større enn ulempene.

Herved søkes det om dispensasjon fra gjeldende formål. Vi håper kommunen kan imøtekomme denne søknaden.

Aktsomhetsområdet for flom, snøskred, steinsprang og marin leire/kvikkleire.

Geologisk rapport sendes sammen med søknad om Igangsettingstillatelse.

Byggegrenser

Avstand til nabogrense er innenfor regelverket.

Byggets plassering er innenfor regulert byggegrense.

Byggehøyder

Byggehøyder ligger innenfor tillate grenser.

Gesimshøyde er 5,74m og mønehøyde er 8,59m.

Tak vinkel er 25 grader.

Bygget har to etasjer.

Parkering

Det blir etablert 2stk. parkeringsplasser på tomten til hver bustad. En av parkeringsplassene befinner seg i carport og en foran carport.

Tomteutnyttelse/arealer

Tillatt tomteutnyttelse ifølge reguleringsplan er 33,3% BYA

Utnyttelsen ligger innenfor tillate grensen.

TOMT SØRRELSE: 632,7m²

BYA TOMANNSBOLIG: 134,5m²

BYA CARPORT OG UTEBOD:44,0m²

BYA P.plasser 30m²

BYA TOTAL: 208,5m²

BRA ENEBOLIG: 119,4m²x2 = 238,8m²

BRA GARASJE OG UTEBOD:20,1x2 = 40,2m²

BRA PARKERINGSPLASSER: 30m²

BRA TOTAL: 309m²

BTA HUS 269m²

BTA CARPORT OG UTEBOD 44m²

BTA TOTAL: 313m²

TILLATT TU=33,3%BYA = 209m²
TU= 33,2%

Minste uteoppholdsareal til lek

Ingen steder er MUA brattere enn 1:3. MUA er tilnærmet flat og har meget gode solforhold. MUA er lokalisert på bakkenivå og har areal på 111 og 120m².

Energi.

Huset bygges med alle nødvendige energiltak.

1. U-verdi yttervegg [W/(m² K)] ≤ 0,18
2. U-verdi tak [W/(m² K)] ≤ 0,13
3. U-verdi gulv [W/(m² K)] ≤ 0,10
4. U-verdi vinduer og dører [W/(m² K)] ≤ 0,80

Boligen oppføres med skorstein

Radon.

Både radonmembran og radonbrønn skal brukes.

Universell tilgjengelighet, planløsning.

Første etasje av huset er universell tilgjengelig. Det er trinnfri adkomst til boligen. Sportsboder er lokalisert i 1. etasje. Bodareal, dagslys, utsyn, romhøyde er innenfor gjeldende regelverket.

Terrengtilpasning

Tomten er tilnærmet flat og anset som lett å opparbeide - nesten uten terrengingrep, kun nødvendig rensning.

Stor del av tomten er planlagt å være opparbeidet med plen og beplantet.

Arkitektoniske kvaliteter:

Bygget vil være to etasjer høyt med saltak, takvinkel er 25 grader for å minimalisere høyde. Det blir brukt titanium/zink plater på taket. Det lette taket og de enkle detaljeringene gir et moderne og minimalistisk preg til den tradisjonelle bygningskroppen. To forskjellige typer av kledning blir brukt - grå/mørk stående tre kledning, og hvit liggende kledning. Dette «myker» opp bygge. Elegant kledning i forbindelse med store vinduer skaper moderne komposisjon. Fargevalg er nøytral og dempet. Brukte materialer holder dagens

høy standard og er miljøvennlige. Dette moderne saltak bygget er tidsmessig korrekt og harmoniserer godt med nabobygninger.
Planløsning er meget effektiv, det er få arealer som er brukt til kommunikasjon.
Dette er familiebolig hvor hele familien kan utfolde seg.
Inngangspartiet er overbygget med glasstak for å gi ly for vær og vind.

Avkjørsel

Avkjørsel til tomt er vist på vedlagt situasjonsplan.

Erklæringer om ansvarsrett

Nødvendige erklæring om ansvarsrett fra ARK og SØK sendes som vedlegg.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med PBL og SAK-10. Ved fristens utløp mottok vi ingen nabomerknader.

Vennligst gi tilbakemelding via mobilnummer eller pr. E-post, dersom det skulle være noen spørsmål eller behov for ytterligere dokumentasjon.

Mvh.
Julian Kobus
Sivilarkitekt



Tlf: 46265077
E-post: post@jk-ark.no