

**SØKNAD OM
TILLATELSE TIL TILTAK
GNR. 88 / BNR. 93**



**Tiltakshaver:
ØYSTEIN MARÅS**

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Fossen Senter
5281 Valestrandsfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. Nr: 997 089 782 MVA

- 1. Søknad om tillatelse til tiltak**
- 2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer**
- 3. Dispensasjonssøknad**
- 4. Nabovarsling**
- 5. Situasjonsplan**
- 6. Tegninger**
- 7. Redegjørelser**
- 8. Søknad om ansvarsretter / gjennomføringsplan**
- 9. Boligspesifikasjon i Matrikkelen**
- 10. Andre vedlegg**

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
07.04.2014

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 88, bnr. 93 i Radøy kommune.

Det søkes herved om tillatelse til oppføring av ny enebolig og garasje ved gbnr. 88/93 i Radøy kommune. Tiltakshaver er Øystein Marås. Tiltaket består i oppføring av enebolig og garasje.

1. Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Sæbø 88/1 – reguleringsendring. Eiendommen er regulert til eneboligformål.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Radøy kommune. Det foreligger 1 merknad. Merknaden er vedlagt, jf. C-2. Til merknaden vil vi først presisere:

- 1) Denne merknaden, så langt vi kan se, er ikke sendt til ansvarlig søker. Vi ble først oppmerksomme på merknaden ved selv å gå inn i postlistene til Radøy kommune.
- 2) Merknaden er kommet inn etter fristen på 2-uker. Vedkommende nabo har ikke kontaktet ansvarlig søker med forespørsel om forlenget frist.

Merknaden bør av disse grunner ses bort fra i sin helhet.

Dersom kommunen likevel ønsker å vurdere merknaden vil vi kommentere følgende:

Bakgrunnen for ønsket om en økt utnyttning av denne tomten fremgår av dispensasjonssøknaden. Vi viser hovedsakelig til begrunnelsen som er gitt her. Vi vil imidlertid igjen presisere at reguleringsplanen åpner for en høyere utnyttelse innenfor planen enn 20 % BYA. Bebyggelsen på eiendommen vil mao. ikke skille seg vesentlig fra den øvrige områdebebyggelse, selv om det gis dispensasjon. Videre søker tiltakshaver kun å bygge på 1 plan. Han kunne, i henhold til planen, bygget med 2 etasjer og oppnådd større bruksareal enn nåværende tiltak, og fortsatt vært innenfor regulert BYA. Når man har valgt 1 plan er dette av hensyn til tilgjengelighet og universell utforming av bygg, samt av hensyn til naboer med tanke på utsikt/innsikt etc.

Når det gjelder avstand til eiendomsgrense har tiltakshaver forsøkt å komme i dialog med nabo for å få erklæring. Som de selv fremhever i merknaden var de ikke villig til å avgi erklæring. De begrunner dette med forutberegnelighet i forhold til planer.

Her vil vi bemerke at garsjer, murer o.l. ofte blir plassert utenfor byggegrenser. Dette er ikke uvanlig og kommunen har også en hjemmel i pbl. § 29-4 til å godkjenne dette, uten at naboen samtykker og uten at det søkes dispensasjon. Dette begrunnes med at slike tiltak normalt ikke medfører en forverret situasjon for naboen med tanke på solforhold, utsikt, innsikt, brannspredning osv. (i denne saken er det dog søkt dispensasjon, jf. vedlegg B-1). Poenget er uansett at omsøkt garasje på ingen måte får noen negative konsekvenser for nabo ved gbnr. 88/7.

Når det gjelder naboen henvisning til hva som er hensiktsmessig eller ikke, vil vi poengtere: Med hensiktsmessig har vi ment en referanse til overordnede mål/strategier, og ikke hva som er hensiktsmessig eller ikke for tiltakshaver.

Å oppnå store og gode uteoppholdsareal som legger til rette for barns lek, samt andre rekreasjonsformål er et uttalt satsingsområde, og et forhold som bør vektlegges i byggesøknaden, se blant annet i Miljøverndepartementets veileder til Grad av utnyttning av 2007, jf. s. 18. Det uttales at:

”Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne”.

Basert på det som her er nevnt finner vi at merknaden ikke bør vektlegges.

3. Dispensasjon:

Det søkes dispensasjon fra følgende:

1. Utnyttingsgrad, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.1.2.
2. Byggegrense, jf. plankart.

Egen dispensasjonssøknad er vedlagt.

4. Utnyttingsgrad:

Reguleringsbestemmelsene sier at BYA ikke skal overstige 20 %. Tiltaket har en utnyttelsesgrad på 24,41 %, jf. vedlegg A-1. Av denne grunn søkes det dispensasjon.

5. Vann og avløp:

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og privat avløp. Søknad om tilkobling til offentlig ledningsnett er vedlagt, jf. vedlegg Q-1. Vi gjør oppmerksom på at det er gjort noen mindre endringer på plantegningen etter at ansvarlig rørlegger utformet sin søknad. Ny plantegning fra rørlegger kan ettersendes dersom kommunen har behov for det.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Tiltaket medfører ikke endret avkjørsel. Eiendommen er sikret veirett. Parkering vil bli løst ved garasje på tomten.

7. Ansvarsretter/kontroll:

Det er innhentet søknad om ansvarsrett fra samtlige prosjekterende og utførende foretak. Alle foretak har sentral godkjenning som dekker sitt ansvarsområde.

Ansvarlig søker har mottatt samsvarserklæringer fra alle prosjekterende foretak. Det er ikke noe som er til hinder for at det gis igangsettingstillatelse/tillatelse i ett trinn.

8. Andre forhold:

Det er ikke innhentet erklæring fra nabo vedrørende oppføring av garasje nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Tiltakshaver har kontaktet nabo, men nevnte nabo ønsket ikke å signere erklæring. Det er søkt dispensasjon for plassering av garasje utenfor byggegrensen, jf. vedlegg B-1.

Bygget føres opp i én etasje.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



5291 Valestrandsfossen
Postboks 103
Org. Nr: 997 089 782

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no

 **arkoconsult**
Arkoconsult AS