

Radøy kommune
Byggesaksavdelingen

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.:
Inge A. Johannessen

Dato:
30.08.2017

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 88, BNR. 15 I RADØY KOMMUNE

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 88/15 i Radøy kommune. Tiltakshaver er Morten Frantzen.

Tiltaket består i riving og gjenoppføring av brannskadet enebolig samt legalisering av eksisterende forstøtningsmur på eiendommen.

Rivingsarbeidene vil bli gjort av Rivenes AS. Det meste av rivingsarbeidet vil bestå i sortering og sanering av branntomten. Miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet i forbindelse med prosjektering av arbeidet.

1. Planstatus:

Deler av eiendommen er del av pågående reguleringsendring. Ny plan vil være reguleringsplan for Sæbøtunet, planid. 12602017001100. Gjeldende plan er reguleringsplan for Sæbø 88/1, planid. 12602011000600. I følge denne er det meste av eiendommen utenfor planområdet, men avkjørsel er innenfor.

2. Forhåndskonferanse:

Det er avholdt forhåndskonferanse. Denne er vedlagt som vedlegg Q-1.

3. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet to ganger i henhold til naboliste fra Radøy kommune. Dette fordi en av naboene motsatte seg gjennomføring av tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter etter pbl. § 29-4, flg. Dispensasjonssøknad ble derfor varslet særskilt i runde to, jfr. vedlegg C-2.

Det er innkommet nabomerknad fra Gudrun Sæbø vedrørende forstøtningsmuren, se vedlegg C-3. Det er ingen merknader knyttet til selve boligen. Argumentene knyttet til forstøtningsmuren går på at luft og lysforholdene blir redusert som følge av muren og at dette igjen forringer markedsverdien på nabotomten. Tiltakshaver er uenig i dette og mener at merkningen ikke kan tas til følge. Vi mener at verken lys –eller luftforhold forringes ved at forstøtningsmuren aksepteres.

4. Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot naboeiendom, jfr. pbl. § 29-4 da det ikke foreligger skriftlig samtykke fra nabo, se vedlegg B-1. Det er også bedt om uttale fra Statens vegvesen da tiltaket er innenfor byggegrense mot fylkesvei, se vedlegg I-1.

5. Vann og avløp:

Per i dag er eiendommen tilknyttet offentlig vann. Avløpsanlegget er privat slamavskiller med kommunal tømning. Det er i forbindelse med gjenoppbygging avtalt at eiendommen skal tilknytte seg Sæbøtunet sitt felles private avløps/reneanlegg. Skriftlig avtale blir inngått med hjemmelshaver og fullmektig for fellesanlegget. Frem til avtale foreligger, vil eksisterende avløpsanlegg bli brukt midlertidig.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Det legges opp til at eksisterende avkjørsel benyttes frem til forslag til endret reguleringsplan for Sæbøtunet er vedtatt. Avkjørsel vil da endres og opparbeides i tråd med ny plan. Så lenge det ikke har skjedd endringer her, må det legges til grunn at tiltakshaver kan benytte seg av nåværende avkjørsel. I gjeldende reguleringsplan er eksisterende avkjørsel, så vidt vi kan se, på samme sted som angitt i plankartet.

Vedlagt følger privatrettslig avtale som gir omsøkte eiendom veirett over gbnr. 88/103 som følge av endret plan. Dette vil være nødvendig for å sikre adkomst til tomten slik den vil bli når fremtidig reguleringsplan er vedtatt. Se vedlegg Q-3.

Det er i flg. KPA pkt. 2.7.2 krav til to biloppstillingsplasser på eiendommen. Dette er ivarettatt ved oppstillingsplass på terrenget som vist i situasjonsplan, vedlegg D-1.

7. Ansvarsretter:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker. Arkoconsult har utarbeidet og er ansvarlig for situasjonsplan og murprofiler. Vi har sentral godkjenning for alle nevnte forhold. Unikus AS påtar seg ansvar PRO for arkitektonisk utførelse og brukbarhet for alle bygningstegninger samt konstruksjonssikkerhet. De tar også ansvar for PRO terrengbehandling.

Det bemerkes at både Unikus AS og Systemair AS har opplyst i sine samsvarserklæringer at det gjenstår arbeidstegninger for prosjektering. Disse vil bli produsert underveis i prosjektet, men ansvarlige foretak erklærer at samsvarserklæring for ferdig arbeid vil være på plass innen søknad om ferdigattest. Se gjennomføringsplan.

Rivenes AS har erklært ansvarsrett PRO og UTF for rivingsarbeidene. Vi har mottatt samsvarserklæring for gjennomført PRO. I dette ligger også at det er utarbeidet miljøsaneringsbeskrivelse. Også denne er mottatt av ansvarlig søker.

8. Utnyttelsesgrad:

Det følger av KPA pkt. 2.6 at maksimal utnyttelsesgrad for boliger i ikke formålsspesifikke områder er 25% BYA. I denne saken blir BYA på ny bolig 110 kvm. I tillegg kommer 36

kvm. parkeringsplass på terreng. Tomten er på 2 733,8 kvm. Dette gir en utnyttelsesgrad på rundt 6%, inkludert parkeringsareal på terreng. Det står noen eksisterende bygg på eiendommen. Disse er ikke målt opp med tanke på utnyttelsesgrad, men disse blir ikke avgjørende for om vilkåret er oppfylt. Vi er uansett godt innenfor kravet.

9. Uteoppholdsareal:

Etter kommuneplanens arealdel pkt. 2.7.1 er det krav til minst 200 kvm. uteoppholdsareal for frittliggende eneboliger. Dette er innfridd, med rundt 660 kvm. avsatt til formålet, se vedlegg D-1.

10. Plassering:

Boligen plasseres med utgangspunkt i det tidligere byggets sørøstlige hjørne. Det er innhentet erklæring fra nabo på gbnr. 88/103 vedrørende byggegrense mot naboeiendom, jfr. pbl. § 29-4, flg.

11. Annet:

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


Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Arkoconsult
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Direkte: +47 56191135 Mobil: +47 918 269 665
Fax: +47 56191135 Org. nr. 918 269 665
Epost: inge@arkoconsult.no

**arkoconsult**
Arkoconsult AS