



Bjugn kommune v/plan- og bygningsetaten
postmottak@bjugn.kommune.no
Alf Nebbs gate 2
7160 Bjugn

Deres ref:

Vår ref: Ola Fremstad vei 12, 15/91

Dato: 27.01.2016

Følgerev i forbindelse med søknad om tillatelse i ett-trinn for oppføring av enebolig i Ola Fremstad vei 12, G.nr.15, B.nr.91.

BE-Con AS er engasjert av tiltakshaver, Isabel Stormo Lilleby og Joacim Sørensen, for utarbeidelse av søknad om tillatelse til oppføring av enebolig på nevnte adresse.

Tiltaket

Det søkes tillatelse i ett-trinn for oppføring av tiltakene som vist på vedlagte situasjonskart og tegninger.

Reguleringsmessige forhold

Omsøkt eiendom kommer inn under reguleringsplan for "Karlestrand vest", godkjent i 2008. Omsøkt tiltak er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om takform i pkt. C4 og gesims- og mønehøyde i pkt.C3. Det søkes dispensasjon vedrørende dette i eget vedlegg.

Forhåndskonferanse

Det er avholdt forhåndskonferanse 21.08.2015.

Eksisterende området og arkitektonisk vurdering

Området består av forskjellige stilarter og arkitektoniske løsninger. Vi vurderer derfor området å være et klart udefinerbart område i forhold til boligens utforming.

Omsøkt bolig er en bolig som er bygget på flere forskjellige steder i Norge og er et "standardhus" i boligkatalogen til Fiskarhedenvillan som er arkitekt. Vi legger med dette til grunn at tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningslovens §29-2.

Nabovarsel og kommentar til protest

Tiltaket er nabovarslet i henhold til vedlag gjenpart og kvitteringsdel. Det er innkommet protester til varslet fra Per Inge Rønsberg og Marianne Jensen i Ola Fremstad vei 10, og Eivind Johansen og Ellen Andersen i Ola Fremstad vei 14. I tillegg er det kommet en kommentar fra kommunens avdeling for anlegg og drift.

Vår kommentar til protesten fra Rønsberg og Jensen er at det uten tvil måtte forstås at det ville komme en bolig på omsøkt eiendom når de kjøpte sin eiendom. Det er ingen byggegrenser eller bestemmelse om boligens høydeplassering, så i praksis vil boligen kunne heves og trekkes mot sør slik at enda mer utsikt vil endres. Vi presiserer at man må ligge i første rekke om man skal være sikret utsikt da dette er noe man ikke "eier". Vi registrerer Rønsberg/Jensens anføring angående deres mening om valg av løsninger. Vår mening om dette er at der nok er noe utradisjonelt å velge en bolig på ett plan på denne tomten. Vi anser likevel løsningen som god da det er klart lettere å oppnå en god bolig uten at det bygges underetasje. Man får mindre kombinasjoner med mur og trematerialer og et enklere hus å bygge. Videre vil boligen få alle rom på ett plan, noe som er en fordel i dagens samfunn. Skulle tiltakshaver bli tvunget til å velge bolig med underetasje vil boligen bli bygget høyere og plassert i høyde med veien, så dette vil være en dårligere løsning for naboens utsikt. Vi legger til at det er innvendige løsninger hvor det ikke bygges en andreetasje som fører til dispensasjonsforholdet. Ved å legge inn en etasje til i stedet for å ha høye rom vil resultere i at tiltaket er i tråd med reguleringsplanen, dåg med et lite spørsmålstegn i forhold til definisjon av møne/gesims.

Vår kommentar til protesten fra Johansen og Andersen er deres anføringer ikke viser til eventuelle ulemper for dem. Vi har selv vurdert tiltakets utforming med hensyn til bolig på ett plan, og fyllingen som omsøkes vil uansett være tilnærmedesvis lik. Fyllingsarbeidene vil bli ansvarsbelagt på vanlig måte og vil bli sikret.

Vår kommentar til kommunens avdeling for anlegg og drifts anføring er at oppføring av garasje ikke er en del av søknaden. Vi har vist at det er mulig å plassere en garasje på tomten, men dette illustrerer jo også tydelig problemstillingen med at kommunen ønsker avstand fra veien på den ene siden og naboen vil ha bort huset fra utsikten sin på den andre siden.

Vi mener at både naboen og kommunen må se at tomten er utfordrende og at valgte løsninger ikke skaper andre forutsetninger eller forhold for naboen selv om de tekniske løsningene var i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi ber med dette om at protestene ikke tas til følge og tiltaket godkjennes som omsøkt.

Plassering i plan og høyde

Boligen ønskes plassert med ferdig gulv for inngangsplan på kote 47,8 moh. Boligen plasseres med større avstander enn 4 meter til eiendomsgrensene.

Utnyttelsesgrad

Det er lagt til grunn at tomtens byggeområde er 1051,4 m². Dette gir tillatt BRA på 262,85 m². Boligens BRA er 185,7 m². I tillegg er det beregnet inn stk parkeringsplasser på 18m². BRA for eiendommen blir da 221,7m² som gir BRA på 21,09 %. BRA er med dette i henhold til reguleringsplanen som tillater BRA=25 %.

Tilkopling av vann- og kloakk - slukkevann

Vi er opplyst om at ansvarlig foretak for utvendig vann- og avløp er i dialog med kommunens avdeling for dette. Vi legger for ordensskyld med kart som viser trase for vann- og avløpsledninger og rettigheter til denne.

Avkjørsel

Eiendommen er sikret adkomst gjennom gjeldende reguleringsplan.

Utomhusplan og håndtering av overvann

Overvann vil bli håndtert på egen eiendom med vanngjennomtrengende overflater og eventuelt drenerør.

Tiltaksklasse, risikoklasse og brannklasse

Tiltaket er vurdert til tiltaksklasse 1, risikoklasse 4 og brannklasse 1.

Krav til bodplass

Krav til 5m² sportsbod vil bli ivaretatt i fremtidig garasje. Frem til garasje oppføres vil del av vaskerommet fungere som sportsbod. Krav til 3m² bod er ivaretatt i boligen.

Ansvarsfordeling og krav om uavhengig kontroll

Ansvarsfordelingen vil bli belagt ihht vedlagt gjennomføringsplan.

Det er krav om uavhengig kontroll for våtrom og bygningens tetthet ihht SAK10 §14.2 pkt 1. Kontrollen vil bli utført i henhold til vedlagt gjennomføringsplan.

Avfall

Tiltaket utløser ikke krav til avfallsplan jf TEK 10 §9-6.

Naturmangfoldloven

Vi kan ikke se at det er registrert forhold på omsøkt eiendom som er i strid med naturmangfoldloven. Området er i tillegg regulert i relativt nylig tid uten at det er nedfelt noe naturmangfold i gjeldende reguleringsplan.

Søknadens innhold

- 01 - Søknadsskjema.
- A - Opplysning om tiltaket ytre rammer.
- C1 - Nabovarsling - gjenpart og kvitteringsdel.
- C2 - Protest fra Rønsberg og Jensen.
- C3 - Protest fra Johansen og Andresen.
- C4 - Kommentar fra kommunens avdeling for anlegg og drift
- D - Situasjonsplan.
- E - Tegninger
- F - Følgebrev (dette brev).
- G - Gjennomføringsplan 01 og ansvarsrett.
- H - Boligspesifikasjon.
- Q1 - Fullmakt.
- Q2 - Situasjonsskart VA.
- Q3 - Rettighet til VA.

På vegne av tiltakshaver ber vi om at søknaden behandles så raskt som mulig. Skulle søknaden ha uklarheter ber vi om å bli kontaktet snarest for komplettering.

Med vennlig hilsen



Jarle Nilsen
for BE-Con AS