

Møteinnkalling

Utvalg: Skjervøy Formannskap
Møtested: Kantina, Skjervøy ASVO
Dato: 22.09.2014
Tidspunkt: 10:15

Eventuelt forfall må meldes snarest. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
82/14	Årviksand: søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Ringvegen Årviksand gnr 64 bnr 104 for oppføring av bolighus		2014/2934



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
82/14	Skjervøy Formannskap	22.09.2014

Årviksand: søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Ringvegen Årviksand gnr 64 bnr 104 for oppføring av bolighus

Henvising til lovverk:
Plan- og bygningsloven
Reguleringsplan Ringveien

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Tegninger
- 3 Situasjonsskart
- 4 Oversiktskart

Teknisk sjefs innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis Pål Ottar Kristiansen dispensasjon fra reguleringsplan Ringvegen for følgende forhold:

- Utnyttelsesgrad (TU) til å gjelde inntil 57 %. Det er lagt vekt på at tiltakshaver skal kjøpe tilleggsareal til boligeiendom
- Mønehøyden til å gjelde inntil 10 meter. Det legges vekt på at tidligere bolig hadde samme høyde/etasjetall som omsøkt bolig inklusiv saltak.
- Takvinkel 0 grader: Det legges vekt på at det er en moderne bolig med flatt tak,
- Garasje med bruksareal 100m²: Det legges vekt på at kjeller til garasje er bygget helt under jorda, denne skal brukes som teknisk rom og bod og at selve garasjedelen har grunnflate på 33 m².
- Boligen oppføres 2 meter fra nabogrense: Det er lagt vekt på at tiltakshaver skal kjøpe tilleggsareal slik at avstanden etter kjøp blir over 4 meter. Tillatelsen gis med forbehold om at nabo signerer naboerklæring om tillatelse til å bygge nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 gis Pål Ottar Kristiansen rammetillatelse for oppføring av bolig på gnr 64 bnr 104 Ringveien Årviksand.

Med hjemmel plan- og bygningsloven § 22-3 gis Maxihus AS ansvarsrett i kategorien SØK alle funksjoner tiltaksklasse 1.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-3 gis Boligpartner AS ansvarsrett i kategorien PRO prosjektering av situasjonsplan, terrengtilpasning, estetisk utforming og innvendig planløsning oppmålingsteknisk prosjektering, prosjektering av gravedybde, oppbygging av bærelag, og krav til komprimering prosjektering av radonsikring, prosjekteringa av mur- og betongarbeider inkl. pipe, prosjektering av tømrerarbeider, prosjekteringa av bygningsmessige arbeider i våtrom, membran og plassering av sluk og prosjekteringa av ventilasjon tiltaksklasse 1.

Saksopplysninger

Pål Ottar Kristiansen søker om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av enebolig i Årviksand, reguleringsplan Ringveien Årviksand gjelder for dette område.

Det søkes om dispensasjon fra følgende punkter i reguleringsplan Ringveiene

- Utnyttelsesgrad (TU). Her opplyser tiltakshaver at det kan være mulighet for å få kjøpt tilleggsareal for å bøte på dette. TU graden for eiendommen ihht reguleringsplan er oppgitt til 25 % av netto tomt, TU grad etter utbygging blir 57 %
- Mønehøyden på tiltaket er 10 meter på deler av bygget. Tillat mønehøyde ihht reguleringsplan er 8 meter
- Dette er en moderne bolig som har flatt tak, reguleringsplanen sier at takvinkelen skal være mellom 22,5 - 45 grader.
- Garasjen har underbygget kjeller til bruk som bod, teknisk rom. Garasjebygget får et bruksareal på 100m². Reguleringsplanen sier at det tillates garasje på 1 etasje med grunnflate ikke over 35m².
- Boligen skal oppføres 2 meter fra nabogrense, ihht plan- og bygningslov skal avstanden være 4 meter.

Boligpartner AS søker om ansvarsrett i kategorien PRO prosjektering av situasjonsplan, terrengtilpasning, estetisk utforming og innvendig planløsning oppmålingsteknisk prosjektering, prosjektering av gravedybde, oppbygging av bærelag, og krav til komprimering prosjektering av radonsikring, prosjekteringa av mur- og betongarbeider inkl. pipe, prosjektering av tømrerarbeider, prosjekteringa av bygningsmessige arbeider i våtrom, membran og plassering av sluk og prosjekteringa av ventilasjon tiltaksklasse 1. Foretaket har sentral godkjenning i alle omsøkte funksjoner.

Maxihus AS søker om ansvarsrett i kategorien SØK alle funksjoner tiltaksklasse 1. Foretaket har sentral godkjenning.

Vurdering

Huset på eiendom gnr 64 bnr 104 ble totalskadd i brann og er nå revet. Pål Ottar Kristiansen ønsker nå og gjenoppbygget huset på denne eiendommen.

Bygningen på denne eiendommen var oppført før reguleringsplanen ble påbegynt og ferdigbehandlet. Bygningen på denne eiendommen hadde betegnelsen hospits/pensjonat var på 3 etasjer og hadde et gjeldende bruksareal (BRA) på ca 281 m².

Omsøkt bolig vil få 4 etasjer (1 etasje nedgravd) og et gjeldende BRA på 314m². Ut fra dette er det innsendt søknad til kommunen om rammetillatelse og dispensasjon fra diverse punkt i planen.

Omsøkt bygning er et moderne hus som ikke er ihht de reguleringsbestemmelser som er fastsettes i reguleringsplan Ringveien Årviksand. Videre vurdering i saken blir hvorvidt et moderne hus kan bli tilpasset omkringliggende bygninger og krav i den gjeldende reguleringsplan.

TU graden

TU graden er satt for at beboerne av et område skal ha tilstrekkelig areal for ulike aktiviteter på eiendommen. I denne planen er TU satt til 25 % av netto tomt det tilsvarer for denne eiendommen et bruksareal på 137m². Bygningen som brant ned hadde et bruksareal på 281m² ny bygning har et bruksareal på 314m². Differansen for ny og gammel bolig blir da bare på 33m² noe som tilsvarer en prosentvis økning på 6 %. Søker opplyser at han ønsker å kjøpe tilleggsareal slik at TU kan oppfylles.

Mønehøyden

Mønehøyden er satt for at utsikt mm fra naboeiendommer/boliger ikke skal innskrenkes. Bolig som brant hadde 3 etasjer + saltak dette vil si at eksisterende bolig hadde en like stor mønehøyder som omsøkt bolig i dag.

Takvinkel

Takvinkel er satt for at bygninger i samme byggeflukt og grupper skal få en likens utforming. Omsøkt boligtomt ligger for seg selv og kan isolert sett sees på som en egen «gruppe» og da pga. størrelse og utforming på bygget.

Garasjen

Garasjen får en grunnflate på 71.3 m² dette er inklusiv sportsbod og overbygget inngangsparti. Garasjens grunnflate isolert sett blir på 33 m³, bruksarealet inklusiv kjeller blir 66m². Kjeller i garasjedelen er helt underbygget og skal brukes som teknisk rom og bod.

Nabogrense

Boligen skal oppføres 2 meter fra nabogrense. Plan- og bygningsloven sier at avstanden til nabogrense skal være minst 4 meter. Tillatelsen blir derfor gitt med forbehold om at nabo skriver under en naboerklæring om bygging av bolig tillates nærmere enn 4 meter.

Naboer har ikke kommet med merknader til søknaden.

Utfra ovenstående kan ikke kommunen se at hensynet til reguleringsplanen Ringveien blir vesentlig tilsidesatt, en kan eller ikke se at ulempene ved dispensasjonen er større en de fordeler dette har ved å tillate en moderne bolig i ringveien gnr 64 bnr 104.

Skjervøy kommune
Postboks 145
9189 Skjervøy

Søknad om dispensasjon Arnøyvegen, 64/104

Viser til tilsendt byggesøknad som gjelder gjenoppbygging av bolig på eiendom 64/104 Arnøy tilhørende Pål Ottar Kristiansen.

Den tidligere boligen på eiendommen brant ned og tiltakshaver ønsker selvfølgelig å få opp en erstatning for denne.

Boligen som brant ned var en svær bolig og hadde vel neppe latt seg gjøre å få bygget med den reguleringsplanen som legger føringer for dagens boligbygging. Tiltakshaver har som mål å få tilbake en ny bolig som er mer tidsriktig og også tilfredsstillende de ønsker og krav som de har for deres nye bolig.

Det må søkes dispensasjon for følgende:

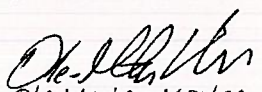
- Utnyttelsesgrad. Her opplyser tiltakshaver at det kan være mulighet for å få kjøpt tilleggsareal for å bøte på dette. Arealet som kreves vises på situasjonsplan.
- Gesimshøyden på tiltaket er på 10 meter på deler av tiltaket ellers er det på 7,4 meter eller lavere.
- Dette er en moderne bolig som har flatt tak og således skrider mot planen.
- Boligen vil få 3 etasjer på en liten del av arealet tilsvarende 36,4 kvm BRA. Dette er nærmest som et trapperom slik at de kan benytte seg av takterrassen.
- Garasjen har et større areal en hva som er tillatt.

Etter vår vurdering mtp. hvilken bygningsmasse som har stått på eiendommen tidligere så burde ikke tiltaket gi noen andre ringvirkninger enn at det er blitt et moderne bygg til fordel for det gamle. Foreslår at kommunen om nødvendig tar en gjennomgang av dispensasjoner med tiltakshaver for ytterligere å få belyst saken.

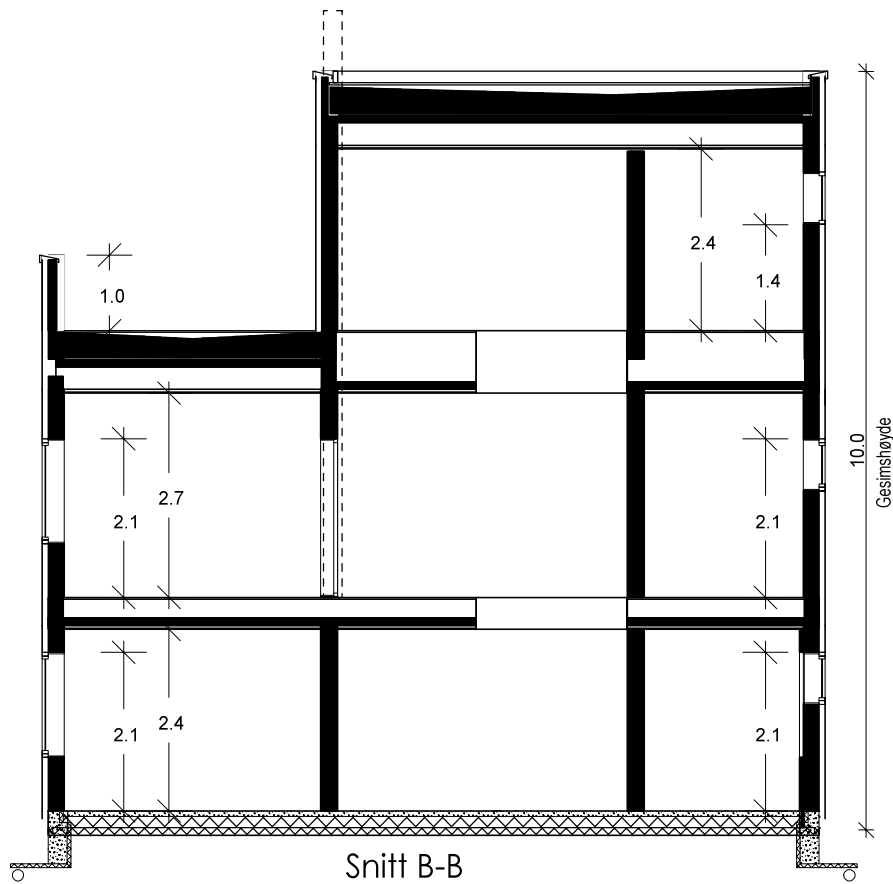
Vi håper på en snarlig og positiv behandling slik at vi kan få startet jobben med å gjenreise huset til ofrene.

Med beste hilsen

Maxihus
Fra begynnelse til slutt


Ole Morten Karlsen

Salgssjef
Tlf. 91 24 90 64

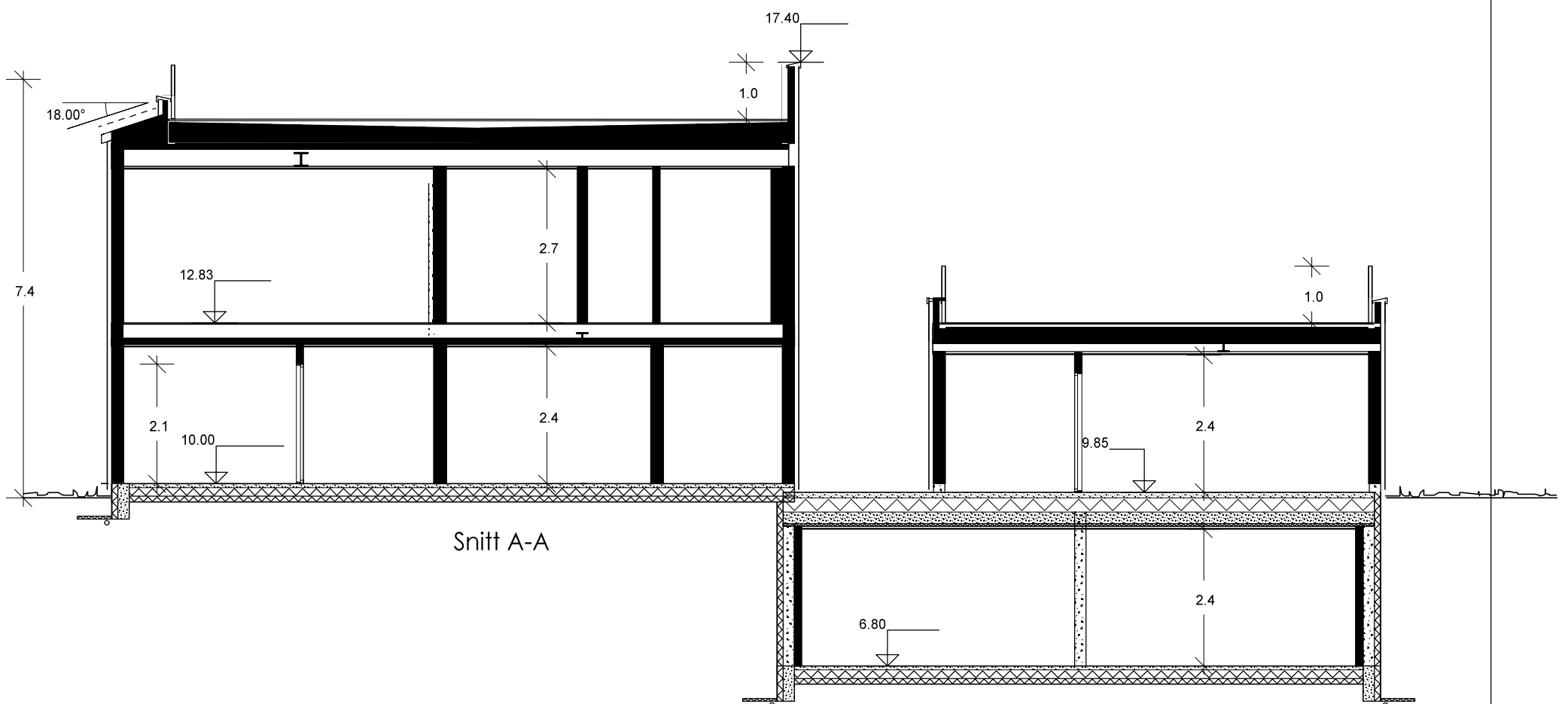


Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Und.etg.plan	43.2
Hovedplan	121.2
Etg.plan	116.6
Loftspan	36.4
Utv. bod 1. etg.	9.5
Garasje 1.etg.	32.8
Tilleggsareal utvendig	14.9
Bruksareal bolig	360
Totalt bruksareal	374

Bebygd areal bolig (BYA) 203

Areal av primærom (P-rom) 287



"Moderne"
Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A Byggesøknadstegninger 06.08.2014

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :
Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
2550017

MÅL 1 : 100

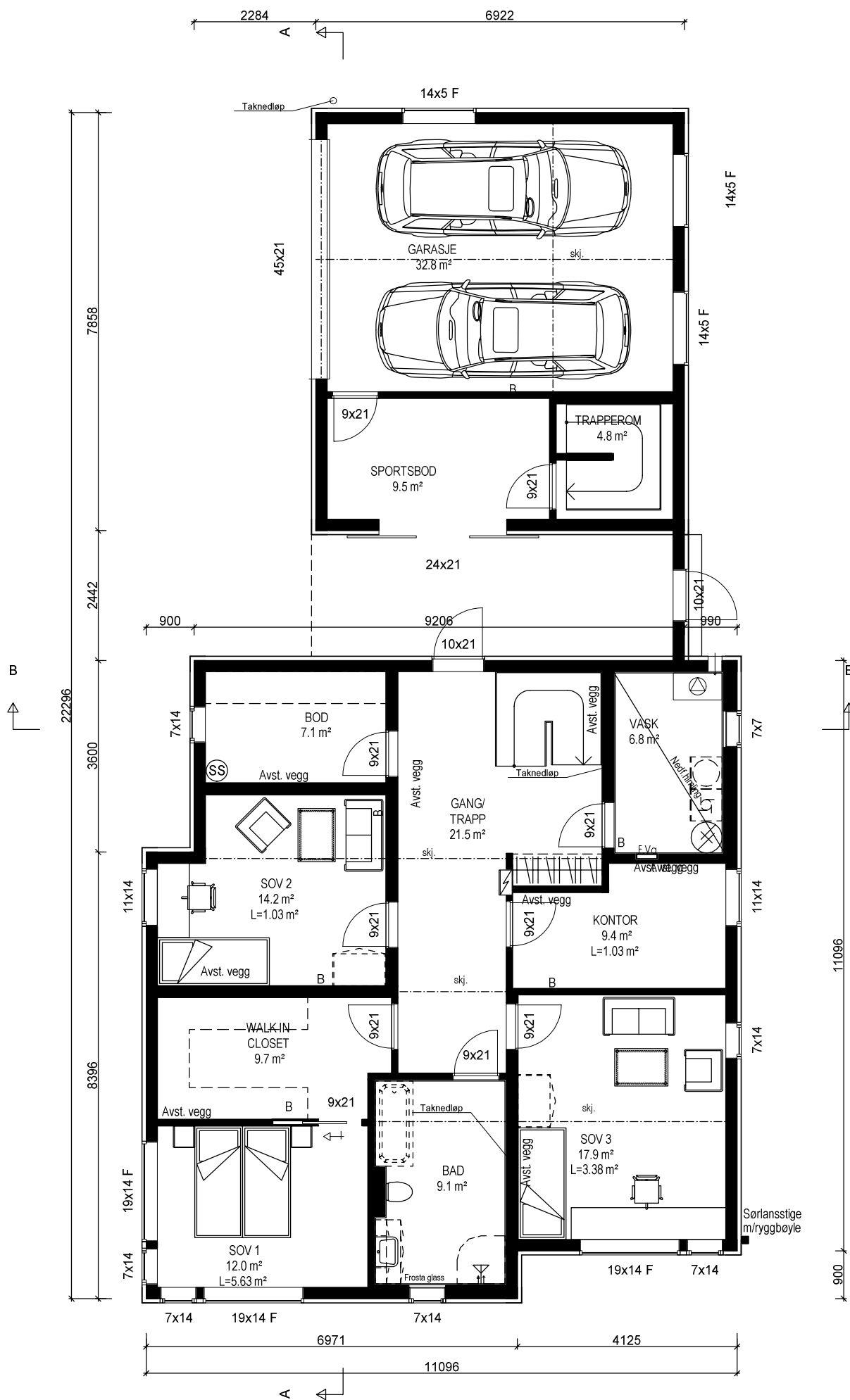
Bolig Partner

Byggeplass :
Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64
Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD
Tegnings Nr.
4561 — 501 A

- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- - - - = Skjult drager



"Moderne"

Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A Byggesøknadstegninger 06.08.2014

HOVEDPLAN 1.etg.

Tiltakshaver :

Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:

2550017

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

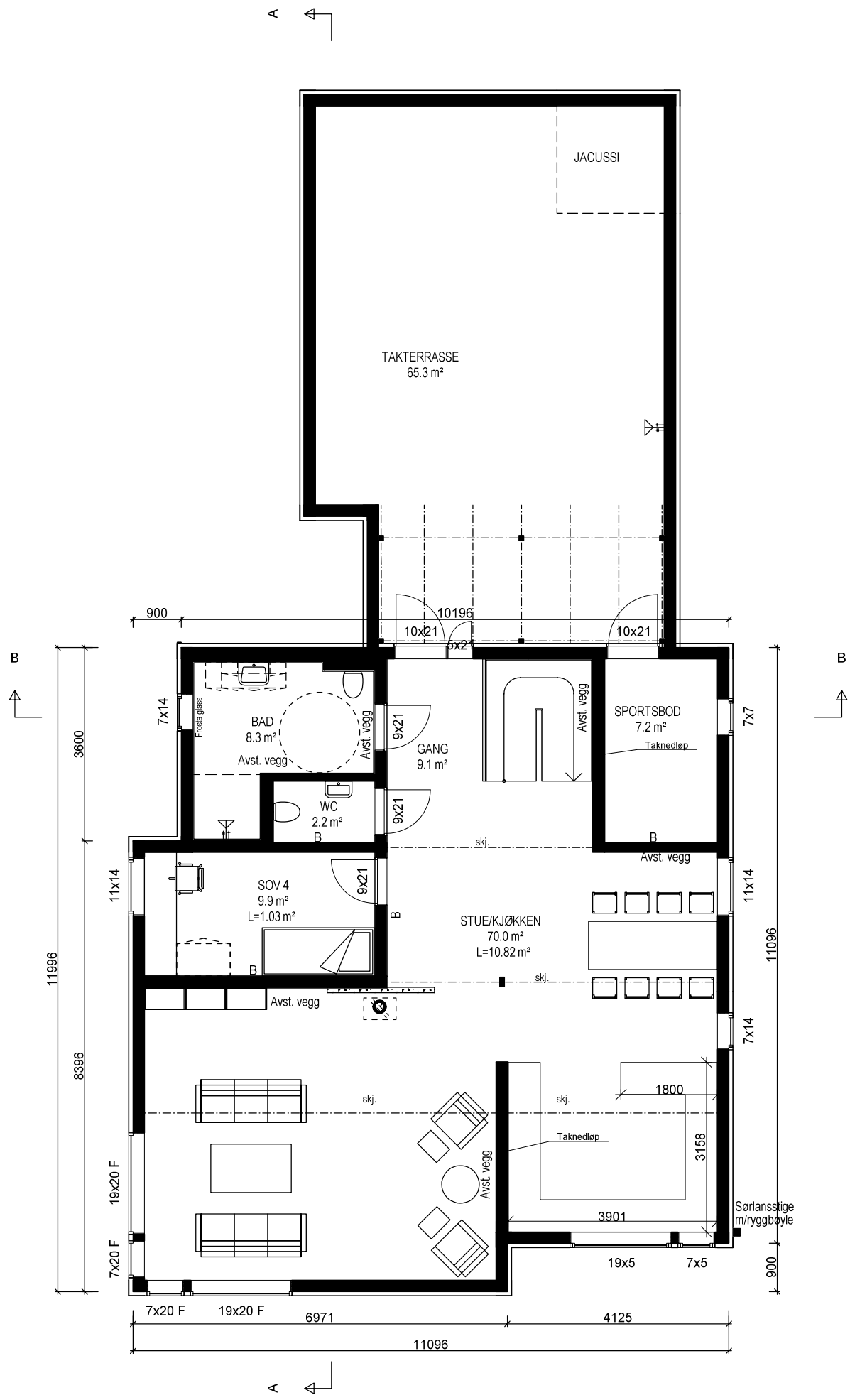
Gnr: 64

Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD

Tegnings Nr. 4561 — 502 A

- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- - - = Synlig drager
- - - - - = Skjult drager



"Moderne"
Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A Byggesøknadstegninger 06.08.2014

ETASJEPLAN 2.etg.

Tiltakshaver :

Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
2550017

MÅL 1 : 100

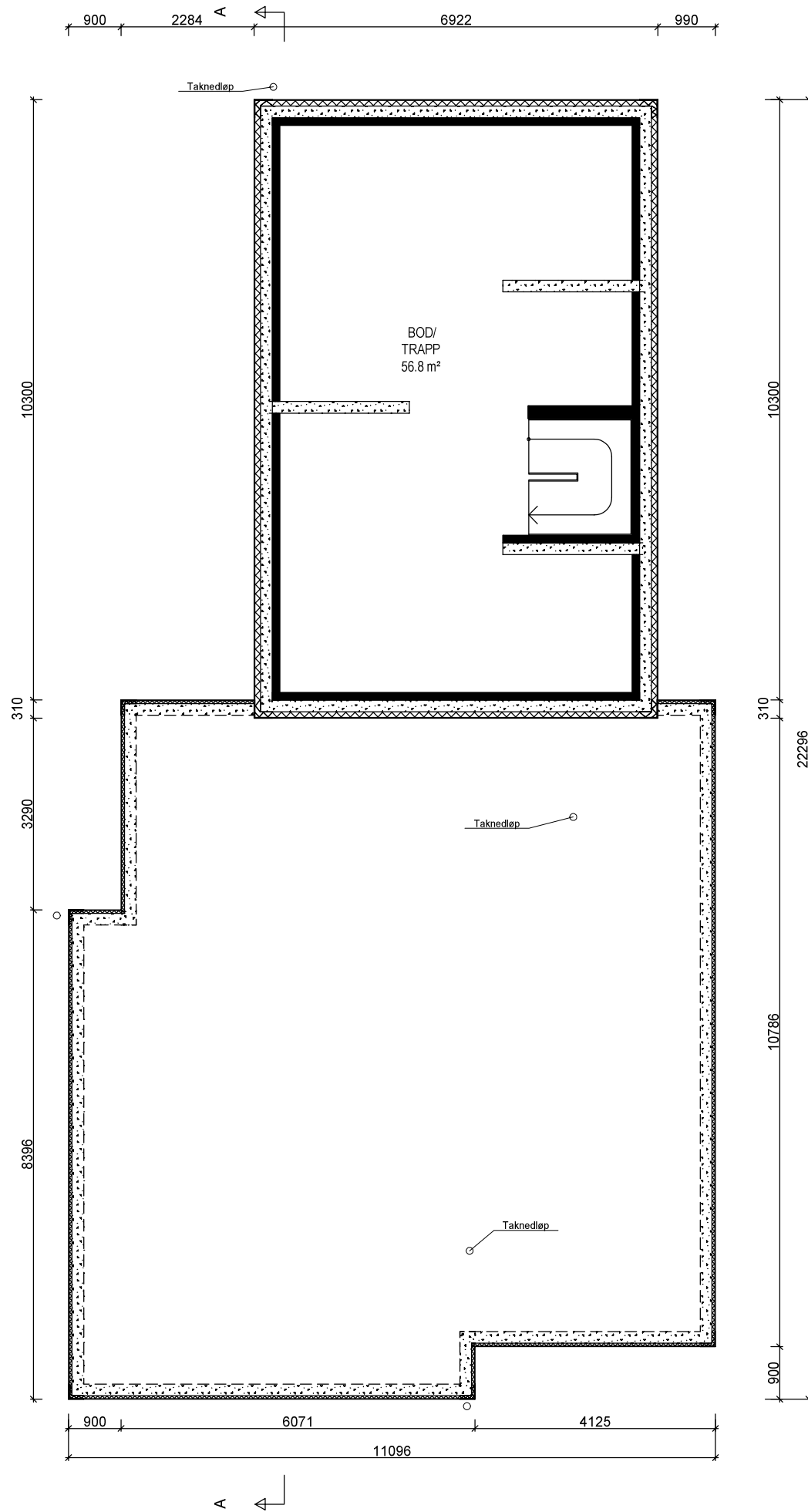


Byggeplass :

Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64
Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD
Tegnings Nr.
4561 — 503 A



"Moderne"
 Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A Byggesøknadstegninger 06.08.2014

STØPT PLATE PÅ MARK / U..ETG.

Tiltakshaver :

Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
 2550017

MÅL 1 : 100

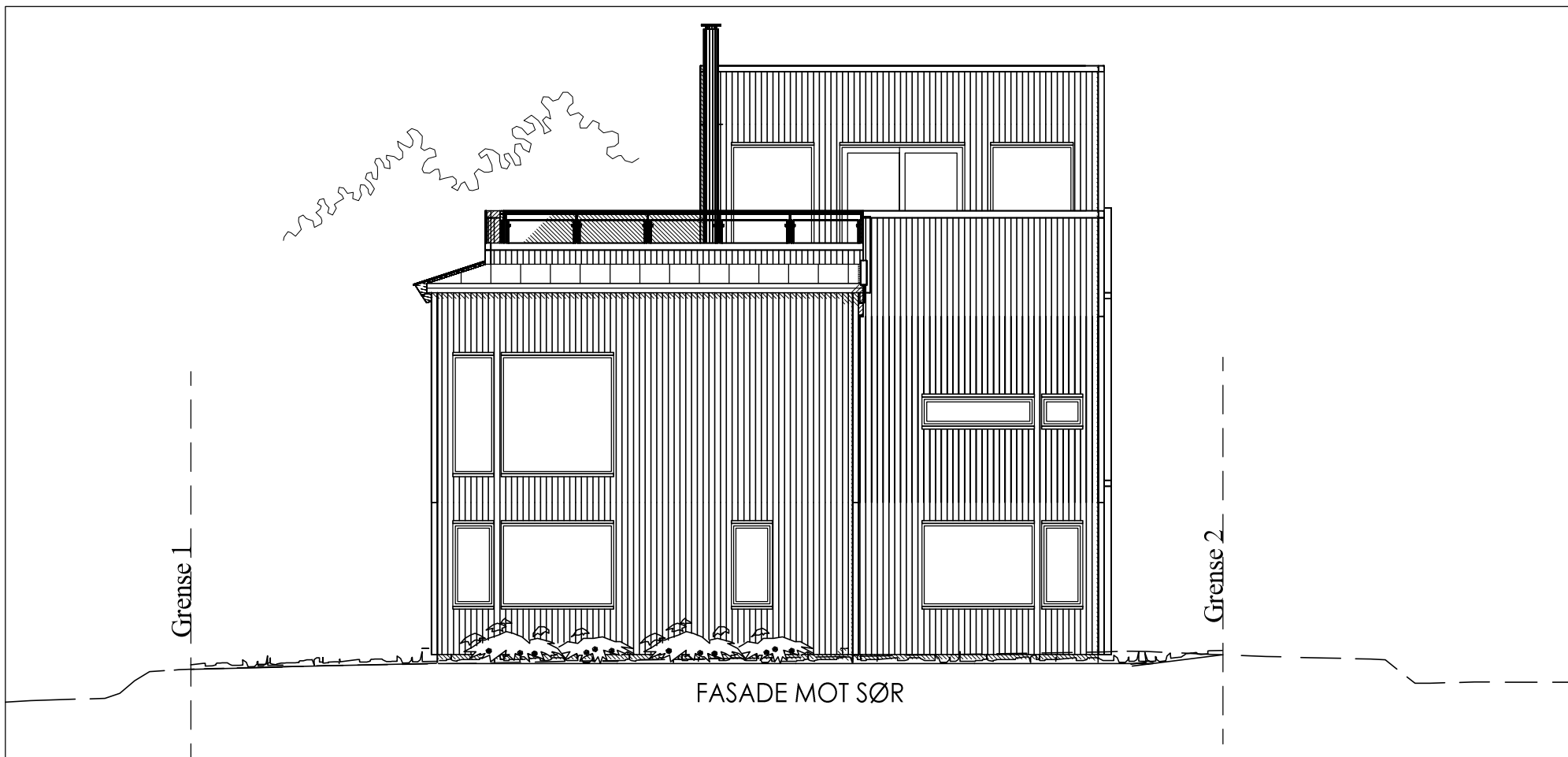


Byggeplass :

Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64
 Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD
 Tegnings Nr.
 4561 — 504 A



"Moderne"
Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A

Byggesøknadstegninger

06.08.2014 mss

FASADE 1

Tiltakshaver :
Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
2550017

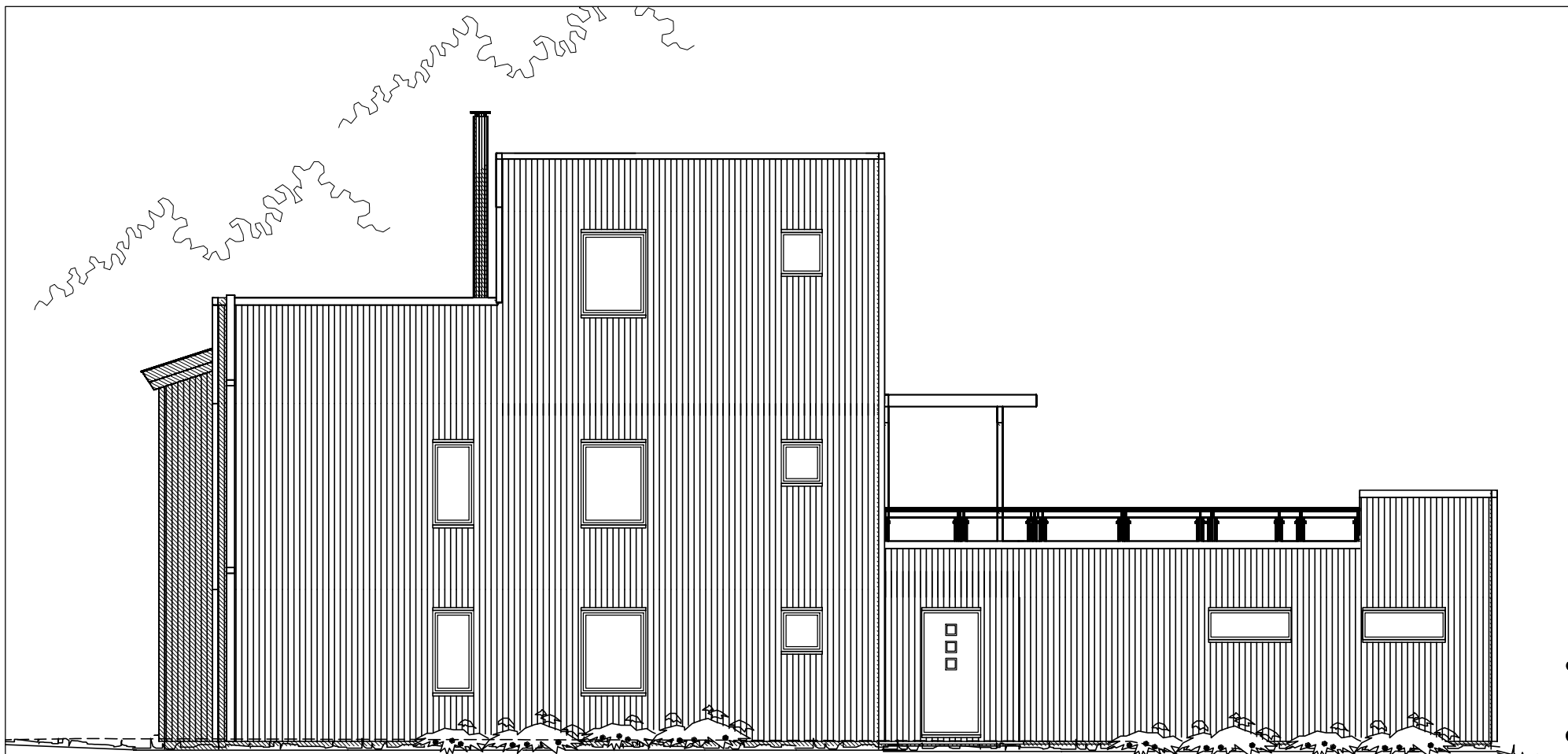
MÅL 1 : 100

Bolig Partner 

Byggeplass :
Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64
Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD
Tegnings Nr.
4561 — 505 A



FASADE MOT ØST

"Moderne"

Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

Byggesøknadstegninger

06.08.2014

FASADE 2

Tiltakshaver :

Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:

2550017

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

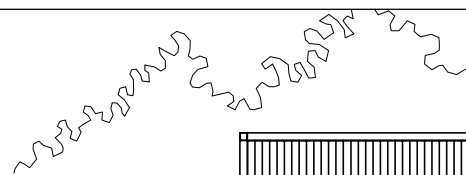
Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64

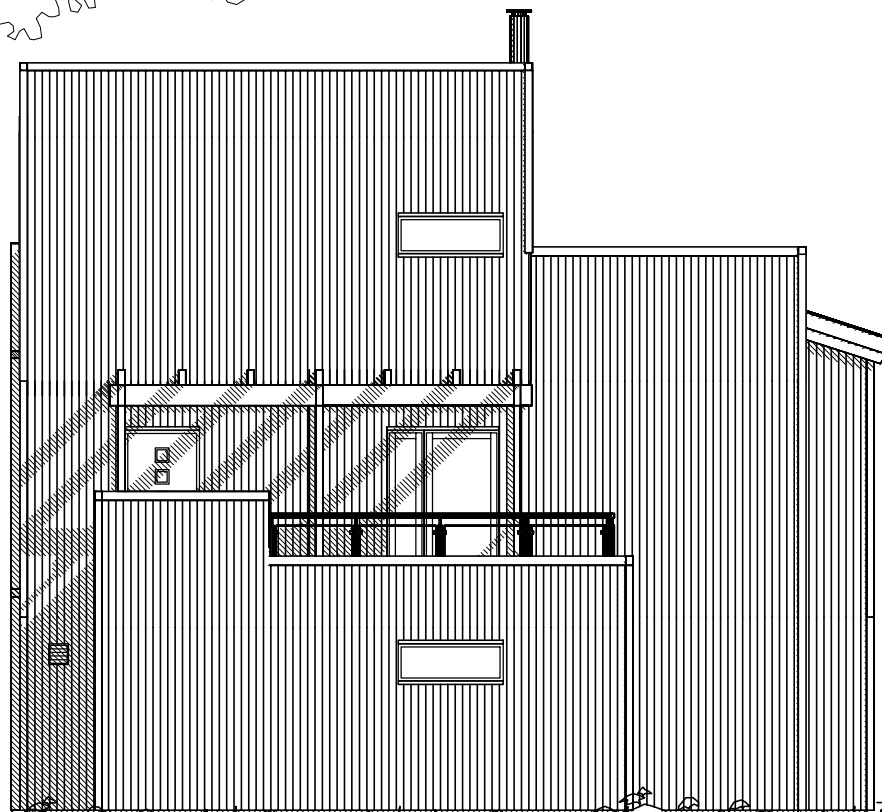
Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD

Tegnings Nr.
4561 — 506 A



Grense 1



FASADE MOT NORD

"Moderne"
Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A

Byggesøknadstegninger

06.08.2014 mss

FASADE 3

Tiltakshaver :
Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
2550017

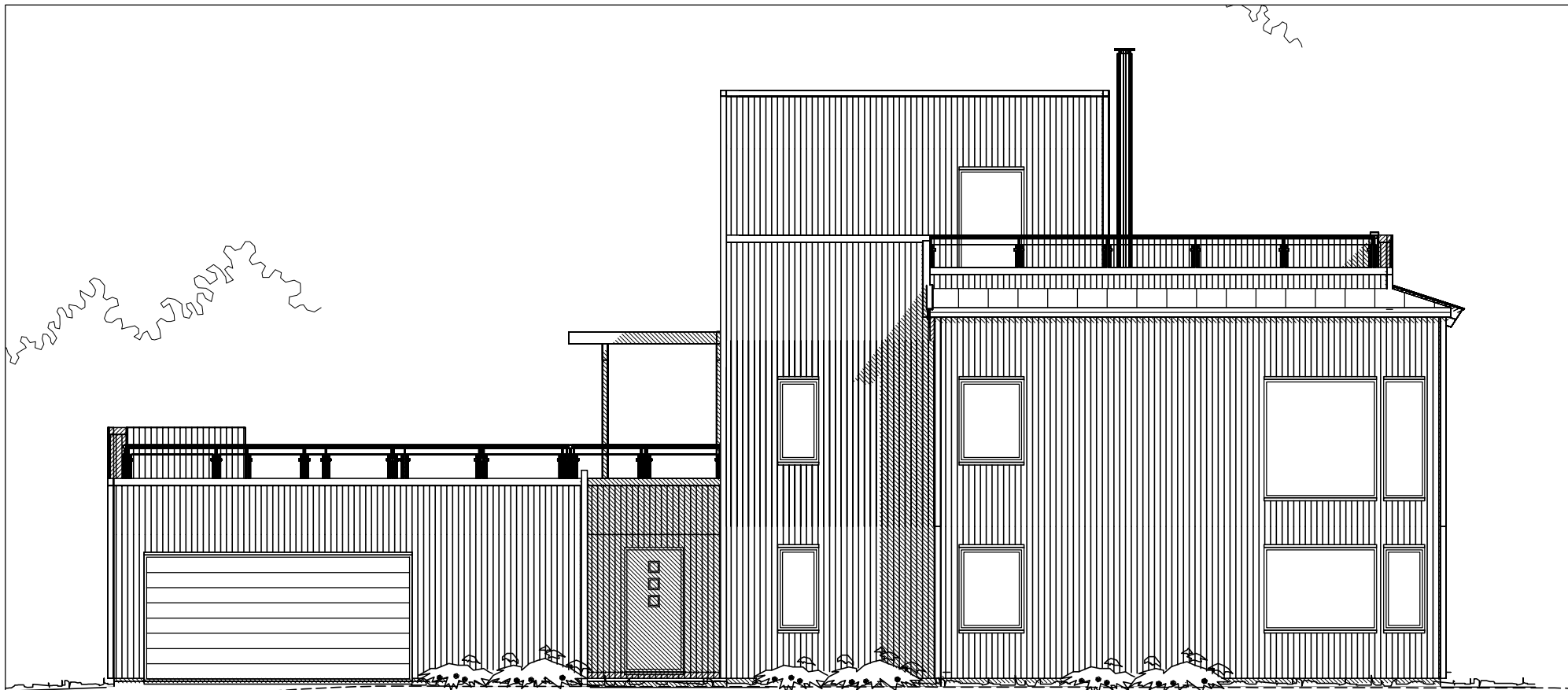
MÅL 1 : 100



Byggeplass :
Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64
Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD
Tegnings Nr.
4561 — 507 A



FASADE MOT VEST

"Moderne"
 Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A Byggesøknadstegninger 06.08.2014 mss

FASADE 4

Tiltakshaver :
 Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
 2550017

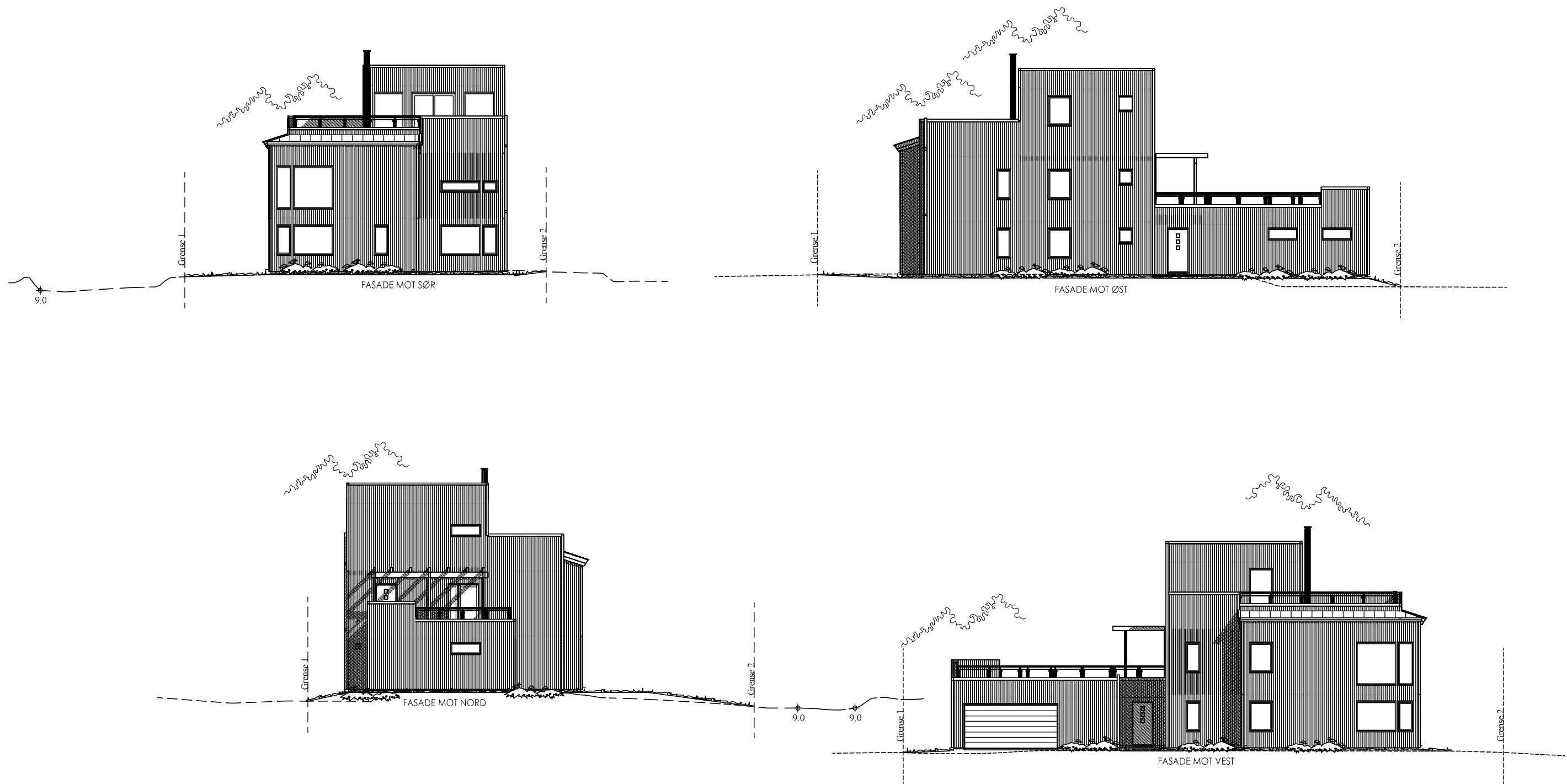
MÅL 1 : 100



Byggeplass :
 Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune


Gnr: 64
 Bnr: 104

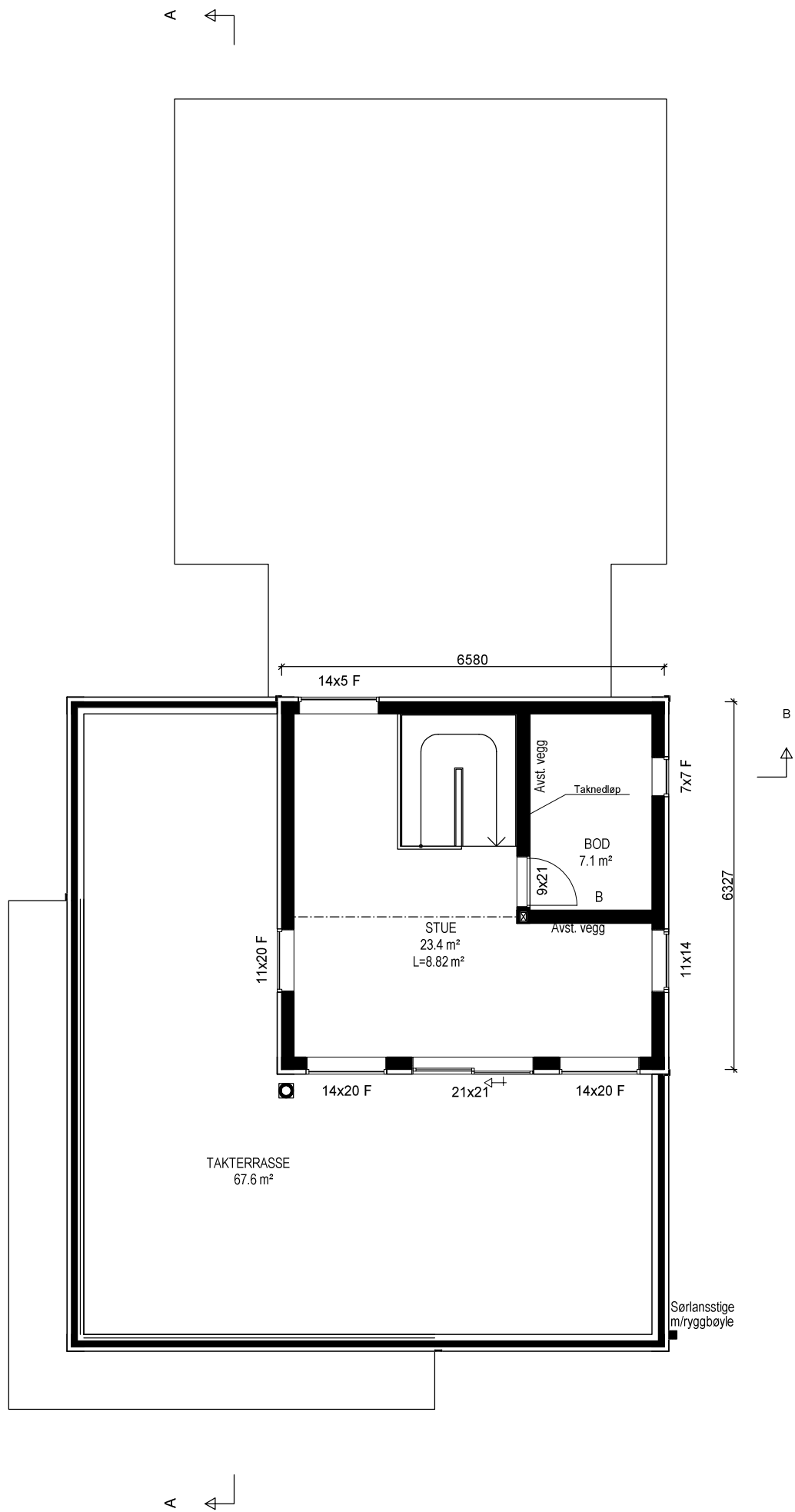
Dato 15.07.2014 Sign. LRD
 Tegnings Nr.
 4561 — 508 A



"Moderne"
Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADER 	Tiltakshaver : Pål Ottar Kristiansen	Pnr.: 2550017	MÅL 1 : 200
	Byggeplass : Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune	Gn: 64 Bnr: 104	Dato 06.08.2014 Tegnings Nr. 4561 — 509



"Moderne"
 Spesial

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A Byggesøknadstegninger 06.08.2014

ETASJEPLAN 3 etg.

Tiltakshaver :

Pål Ottar Kristiansen

Pnr.:
 2550017

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Årvikveien, 9195 Årviksand Skjervøy kommune

Gnr: 64
 Bnr: 104

Dato 15.07.2014 Sign. LRD
 Tegnings Nr.
 4561 — 510 A



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Balkong/overbygg ny bebyggelse
- Takflate ny bebyggelse
- Takflate eksisterende bebyggelse

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur
- Friområde

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Målsetting 2,4
- Eiendomsgrense

REFERANSEPUNKTER BINDINGSVERK (EUREF 89)

Oppgis etter: kontroll mot målebrev.

BEREGNING AV UTNYTTelsesGRAD

Areal tomt = 549 m²
 BRA bolig = 427,3 m²
 U-grad = 427,3 m² / 549 m² = 0,778

DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND.
 Høyder ut fra kart. Alle høyder må kontrollinnmåles før utsetting av bolig. Eikvidistanse 1 m.

MÅLSETTING FRA UTVENDIG KLEDNING.

DET ER IKKE MÅLEBREV PÅ EIENDOMMEN.
 Areal og plassering er basert på kartgrunnlag og er derfor å betrakte som omtrentlig.

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Situasjonsplan



Tiltakshaver :
 Pål Ottar Kristiansen

Byggeplass :
 Årvikveien, Arnøy

Pnr.:
 2550017

Gnr: 64
 Bnr: 104

MÅL 1 : 500 (A3)

Dato 12.08.14 Sign. øhb
 Tegnings Nr.
 4561 — 910

