



Til medlemene i Plan, miljø og teknisk utval

Det vert med dette kalla inn til / gjort kjent med møte i Plan, miljø og teknisk utval

Møtestad: Møterom 1. etg., Kommunehuset

Dato: 04.09.2014

Tid: 08:00

Dersom De ikkje kan møte, ber ein om at De melder frå til sentralbordet snarast råd.

Sjå eige vedlegg i mail: Drøftingsak E134 Århus - Gvammen
Namn på byggverk - tunnel og bruer

For leiar
Inger J. U. Kåsa

Saksliste

Utvals- saksnr	Innhald	Lukka
Referatsak delegerte saker DS		
RS 79/14	112/4-5 - Kobbersroet - Løyve til Magnhild Rønjom Byrkjedal om bygging av fritidsbustad	
RS 80/14	136/2 - Åmotsdalsvegen 1611 - Løyve til Espen Skori om bygging av tilbygg	
RS 81/14	61/2 - Flatingrendi 13 - Løyve til Aase Mellemstrand om bygging av uthus/hobbyrom	
RS 82/14	56/7- Århusmoen - Søknad om arealoverføring til 60/16	
RS 83/14	97/1 - Åmotsdalsvegen 124 - Søknad om utsetting av arbeidsfrist - Grøftetilskot	
Referetsaker/Delegerte /administrative saker DS		
DS 45/14	123/11 - Heiåvegen 44 - Søknad om frådeling av tomt rundt eks. bustadhus	
Saker til handsaming		
PS 46/14	45/144 - Kapteinsgata 26 - Bolnova Smart Living AS - Søknad om oppføring av 8 utleigebustadar	

Referatsak delegerte saker DS

RS 79/14 112/4-5 - Kobbersroet - Løyve til Magnhild Rønjom Byrkjedal om bygging av fritidsbustad

RS 80/14 136/2 - Åmotsdalsvegen 1611 - Løyve til Espen Skori om bygging av tilbygg

RS 81/14 61/2 - Flatingrendi 13 - Løyve til Aase Mellestrand om bygging av uthus/hobbyrom

RS 82/14 56/7- Århusmoen - Søknad om arealoverføring til 60/16

RS 83/14 97/1 - Åmotsdalsvegen 124 - Søknad om utsetting av arbeidsfrist - Grøftetilskot

Referetsaker/Delegerte /administrative saker DS

DS 45/14 123/11 - Heiåvegen 44 - Søknad om frådeling av tomt rundt eks. bustadhus

Saker til handsaming

Saker til handsaming

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	46/14	04.09.2014

45/144 - Kapteinsgata 26 - Bolnnova Smart Living AS - Søknad om rammeløyve for oppføring av 8 utleigebustadar**Saksdokument:**

Søknad
Opplysningar om tiltakets ytre rammer
Nabovarsel
Situasjonsplan
Teikningar – plan, snitt og fasadar
Teikningar – alternativ takløyving
Nabomerknadar
Kommentarar til nabomerknadar

Vedlegg:

- 1 45/144 - Kapteinsgata 26 - Plan 1 og Snitt
- 2 45/144 - Kapteinsgata 26 - Plan 2
- 3 45/144 - Kapteinsgata 26 - Situasjonsplan
- 4 45/144 - Kapteinsgata 26 - Fasader / Alternativ takform
- 5 45/144 - Kapteinsgata 26 - Redegjørelse i forbindelse med innsendt byggesøknad for firemannsbolig

Saksutgreiing:

Søknaden gjelder oppføring av 8 bustadar for utleige. Bebygd areal BYA blir 563m² og bruksareal BRA blir på 673m². Areal for 13 parkeringsplassar er medtatt i desse areal. Det skal oppførast 2 like 2-etasjars bygg med 4 bustadar (2 i kvar etasje). Alle bustadane er tilpassa universal utforming. Møneretninga på bygga blir vridd 90° i høve til ein annan. Seljord kommune har tildelingsrett på 4 bustadar for utleige i 20 år. For 2 av bustadane i 1 etasje som kommunen skal disponere, kan innvendige veggjar flyttast noko for å endre bustaden til å innehalde berre eit soverom.

Tiltaket skal ligge i eit etablert bustadområde. Arealbruken er i gjeldanes reg.plan og i mindre endring til reg.plan i Planutvalet si sak 6/14, regulert til bustadformål. I føresegner til reguleringsplan står det;

§1-d Ved utarbeiding av utbyggingsplan gjeld følgjande parkeringsareal, opparbeidd på tomt eller felles parkeringsplass, når ikkje anna er spesifisert i dei ulike områda:

- *Bustadføre mål: minimum 2 biloppstillingsplassar til kvar bueining*

§2.1.1 Følgjande krav til prosent tillete areal (BYA) er 25%. Bygningane skal ha saltak.

Tiltaket vil slik teikningar viser, få ei utnyttingsgrad for BYA på 31%. Dette er noko meir enn det føresegna tillet. Kommunedelplanen for Seljord sentrum 2011-2022 tillet ei utnytting på 40% for BYA. I føresegner til kommunedelplanen for Seljord sentrum pkt 2 Haldningar til eldre planar står det; *"Ved revisjon av planar, som gjeld føre kommunedelplanen, skal arealkategoriane og føresegnene i føreliggjande kommunedelplan innarbeidast i reguleringsplanen"*.

Rådmannen vil difor tillete at ei utnytting på 31% for BYA blir godkjent.

Det omsøkte tiltaket viser 13 parkeringsplassar, dvs 1,625 p-plass pr bustad.

Føresegner til reg.plan seier 2 plassar pr. bueining, dvs. 16 p-plassar. Dei 4 bueiningane kommunen disponerer vil bli nytta til bustadsosiale føremål. I dei fleste tilfelle for slike føremål er ein p-plass pr. bustad tilfredstillande. Bustadane ligg også sentrumsnært og med kort veg til skule og offentlege etatar. Totalt sett vil det derfor ikkje vere behov for 2 p-plassar pr bustad. I samband med søkars merknadar til nabovarsel er det ønskeleg med 10 p-plassar, dvs. 1,25 plassar pr. bustad. Rådmannen meiner at dette er for få p-plassar med kan tillate 13 p-plassar på tomte.

Fasadeteikning viser at bygga skal ha saltak med 22° takvinkel. I søknaden er det vist eit alternativ med pultak og 5,5° takvinkel. Føresegna til gjeldanes reguleringsplan seier at bygningane skal ha saltak og at nye bygg skal utformast slik at dei harmonerer med tilliggande bygg, men utformast med eit formuttrykk som representerer den tida dei er bygg i. Eksisterande hus i nærområdet er bustadhus og buinstitusjon med saltak.

Rådmannen meiner at saltak med 22° vil harmonere best med tilliggande bygningar.

Situasjonsplanen viser at terrengnivået skal hevast. I "dalsøkket" i frå søraust mot nordvest må det fyllast opp ca 1,5m lengst mot nord. Det kan lett danne seg vassdammar på naboeigedom Moganvegen 1 – Dagaktivitetssenteret etter oppfylling av tomte. Tiltaket må sikre at overflatevatn/regnvatn på Moganvegen 1 blir drenert bort.

Kommunal avløpsleidning ligger inne på tomte. Denne må leggst om slik at tiltaket ikkje hindre seinare vedlikehald/utskifting av leidingsnett. Situasjonsplanen viser oppfylling av tomte. Det er ikkje ynskjeleg av kommunal avløpsleidning blir liggande djupt i høve til terrenget. Det er ynskjeleg å sjå på terrenghøgder for tiltaket med omsyn til omlegging av avløpsleidning og kor høgt møne på bygga vil kome i høve til nabobustadar.

Nabovarsel er sendt ut. Det er kome inn 2 merknadar til tiltaket.

Brev frå Eva Reidun Berge og Bjørn Mærde:

Dei er usikre på om eigedomen deiras 45/145 Moganvegen 3 vil få endra soltilhøve. Dei tenker då på at det omsøkte tiltaket kan føre til meir skugge og såleis kunne redusere vilkåra for dyrking av frukt, bær og grønsaker. Det vil truleg bli mindre sol om vinteren og samla sett vil dette kunne redusere bruksverdien av eigedomen.

H H Prosjektassistanse (søkar)svarar:

På tomte som tiltaket skal ligge på i grense mot 45/145 er det i dag ein del høge trær. Ein del av desse må fjernast som vil medføre at nabotomte får betre solforhold sjølv med dei nye bygga. Moganvegen 3 ligg nordaust for det nærmaste bygget (Bygg A). Ein eventuell skuggeverknad på nederste del av denne eigedom vil fyrst og fremst gjelde når sola står i sør/sørvest. Dette er det tidspunkt som sola står høgast på himmelen. Bygg A er plassert 4m frå nabogrense og med mønehøgde innafor høgder i føresegner til reguleringsplanen. På bakgrunn av dette ser ikkje søkar at naboeigedomen vil få endra solforhold.

Seljord kommune meiner at dei aller fleste av dagens trær på tomte må hogast. Eit stort trær som stå i grensa til Moganvegen vil truleg bli ståande. Dette vil medføre at solforholda på vår/sommar og haust vil bli betre for frukt, bær og grønsaker. Oppføring av Bygg A kan medføre litt mindre soltimar direkte inn på det aktuelle området som nabo tenker seg brukt til

dyrking av frukt, bær og grønnskaker med dette er på ei tid av året som normalt ikkje påverkar veksten av slike planter/frukter.

Brev frå Tordis Helene Andersen, Bjørg Anita og Torgeir Listaul:

Eigar av eigedomen 45/152 Kapteinsgata 34 og 45/139 Kapteinsgata 33 har merknadar til det nærmaste bygget (Bygg B). Dei ynskjer at bygget roterast 90° slik at verandaer vender vestover slik bygg A gjer.

H H Prosjektassistanse svarer:

Bygg B er plassert slik som vist for å få best utnytting av tomta for tilkomst og uteareal (parkering og grøntareal). I tillegg er føremålet med prosjektet at Bygg A og B er plassert slik at det gir minst mogeleg innsyn til kvarandre sitt uteareal. Bygg B ligg med møneretning tilsvarende mange av nabobustadane og passar sånn sett gått inn i området. Bustadane på desse to naboeigedomar ligg i god avstand og vendt slik at ingen av desse vil bli vesentleg berørt av innsyn frå Bygg B.

Seljord kommune sine kommentarar; Avstanden til nærmaste hushjørne til Kapteinsgata 34 blir ca 30m og ca 45m til Kapteinsgata 33. I søraustre hjørne på tomta som omsøkt tiltak skal ligge på, er det eit større tre som hindrer frisikten til Kapteinsgata 34. Ved å ta vare på dette treet vil innsynet til denne nabotomta bli sterk redusert. Avstanden til Kapteinsgata 33 er så stor at innsynet her blir redusert av avstanden. I eit sentrumsnært bustadfelt er det ikkje uvanleg at nabohus ligger tettare enn 45m og i tillegg har direkte innsyn mellom bustadar. Over tid kan vegetasjon dempe innsynet.

Dersom Bygg B skal roteras vil andre eigedomar få endra innsynet. Det har ikkje kom merknadar nabovarslet til det omsøkte tiltaket frå desse naboar.

Samla sett meiner Rådmannen at merknadane til naboar ikkje skal tas inn i det omsøkte tiltaket. Trær som står i nabogrensa eller heilt inntil nabogrena bør ikkje skal høgast ned og bør spesielt tas vare på i byggeperioden.

Eigar av eigedomen 45/144 kapteinsgata 37 har mottatt nabovarsel den 18.08.14. Frist for å kome med eventuelle merknadar er innan 14 dagar, dvs. 01.09.14, frå mottatt varsel. Det har ikkje innkomme merknadar pr.d.d. Dersom slike merknadar kjem inn innan fristen vil desse bli opplyst om og handsama i møte i Planutval den 04.09.14.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår at Planutvalet gjer fylgjande vedtak:

Med heimel i §19-2 i Pbl-lova gis det dispensasjon frå føresegner for gjeldanes reguleringsplan Seljord sentrum Plankart II for oppføring av 8 utleigebustadar:

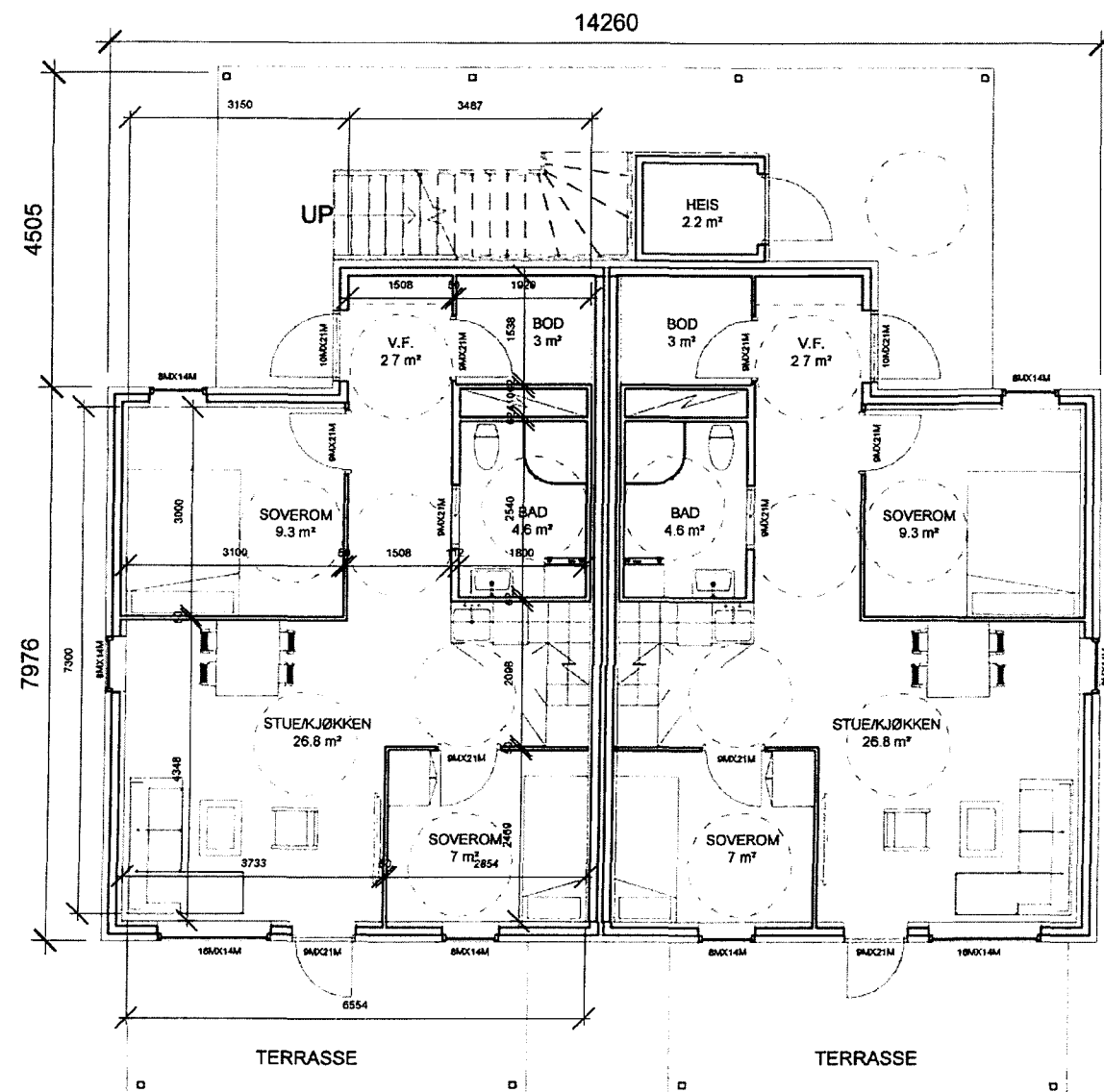
- Med utnyttingsgrad større enn 25% men ikkje større enn 31%.
- Med 13 biloppstillingsplassar, dvs 1,625 pr bustad.

Med heimel i §20-1 i Pbl-lova vert søknad om rammeløyve for 8 utleigebustadar i 2 bygg godkjent i samsvar med søknad og følgjande kommentarar;

- Avløpsleidning på tomta må leggest om slik at framtidig vedlikehald kan utførast.
- Overvatn/regnvatn på nabotomt i nord må ledast bort.
- Treet i søraustre hjørne av tomta skal ikkje hogast og må sikras mot skader frå byggearbeida.
- Terrenghøgder må avklarast i samråd med Teknisk Etat.

Løyva gjelder eigedomen 45/144 Kapteinsgata 26

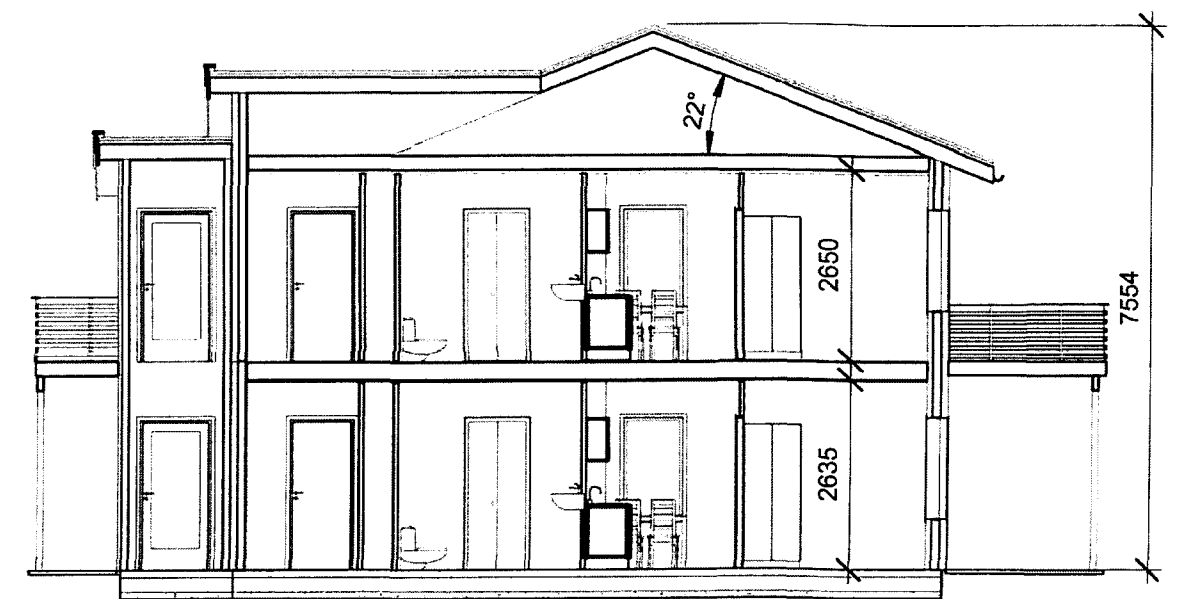
Utskrift til:



LEILIGHET 1.1
BRA: 55,5 M2 + 5,0 M2 SPORTSBOD I
FRITTLIGGENDE BYGG

1. ETASJE
1 : 100

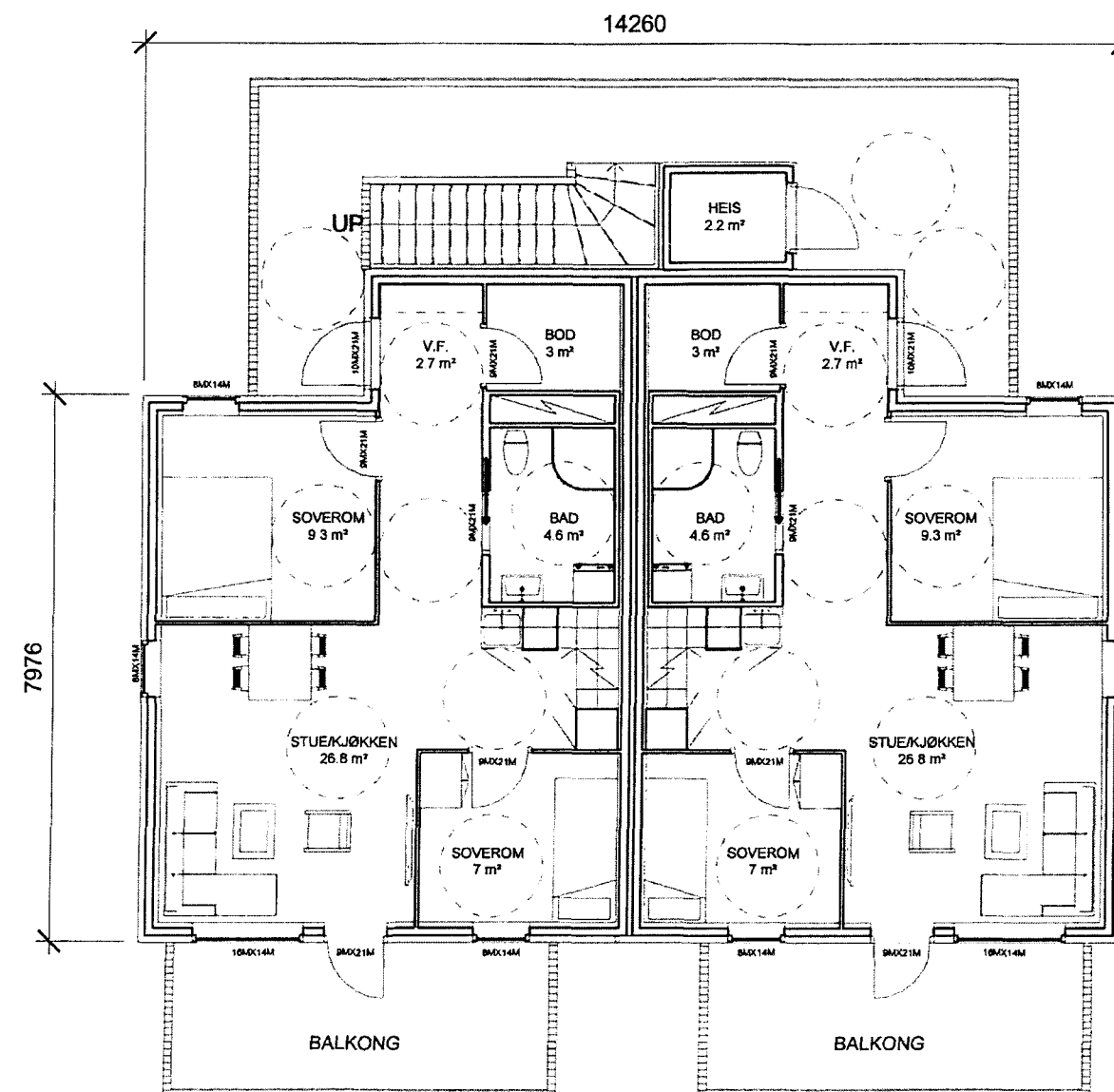
LEILIGHET 1.2
BRA: 55,5 M2 + 5,0 M2 SPORTSBOD I
FRITTLIGGENDE BYGG



SNITT
1 : 100

E1

BOINNOVA SMART LIVING		SKISSE	
KAPTEINGATA 26 - SELJORD UTLEIEBOLIGER PLAN 1 OG SNITT		HBI	HBI
		1 : 100	18.06.14
H H PROSJEKTASSISTANSE AS		12183-03-100	
Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader			



LEILIGHET 2.1
BRA: 55,5 M2 + 5,0 M2 SPORTSBOD I
FRITTLIGGENDE BYGG

LEILIGHET 2.2
BRA: 55,5 M2 + 5,0 M2 SPORTSBOD I
FRITTLIGGENDE BYGG

BOINNOVA SMART LIVING		SKISSE	
KAPTEINSGATA 26 - SELJORD UTLEIEBOLIGER PLAN 2		HBI	HBI
		1 : 100	18.06.14
H H PROSJEKTASSISTANSE AS Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader		12183-03-101	

E2



Tiltakshaver:

BOINNOVA SMART LIVING AS

KAPTEINSGATA 26 - SELJORD
UTLEIEBOLIGER
SITUASJONSPLAN

Status:

SKISSE

Sign:

HBI

Mål:

1:500

Tegn.nr.

Kontroll:

HBI

Dato:

27.06.14

Rev.nr

HH PROSJEKTASSISTANSE AS

Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader

12183-03-001

Myren 28, 3718 Skien - E-post: post@prosjektassistanse.no - Tlf: 992 24 989

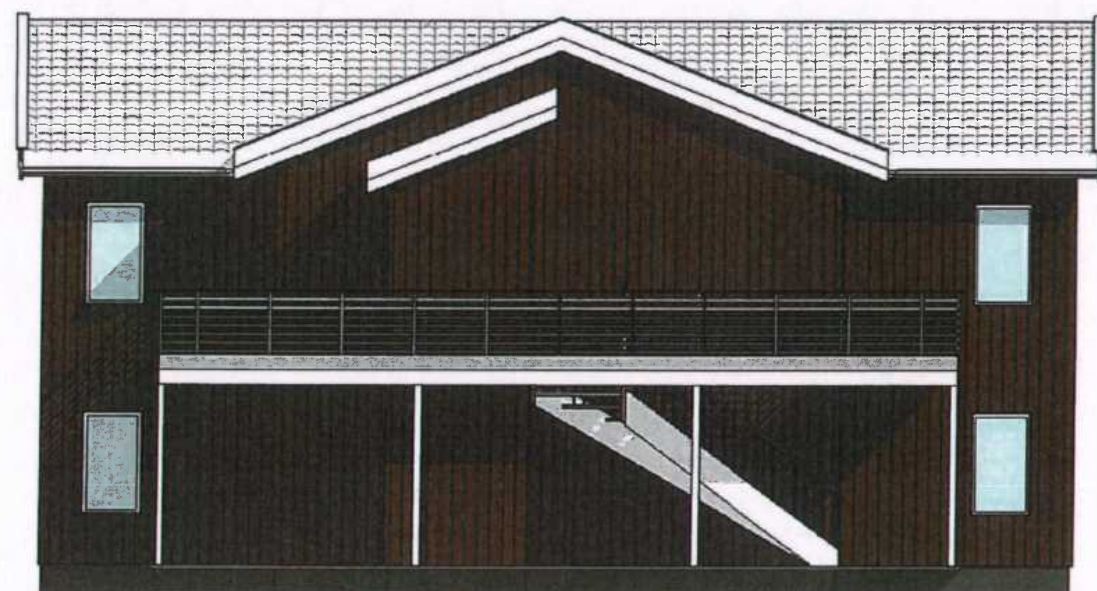
D1



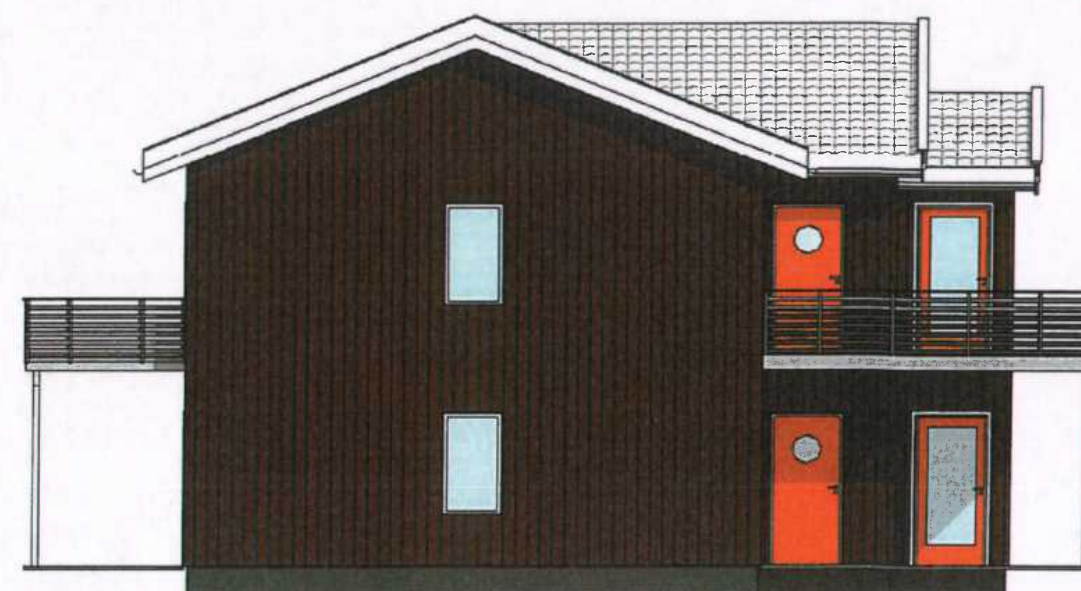
NORD
1 : 100



VEST
1 : 100



ØST
1 : 100



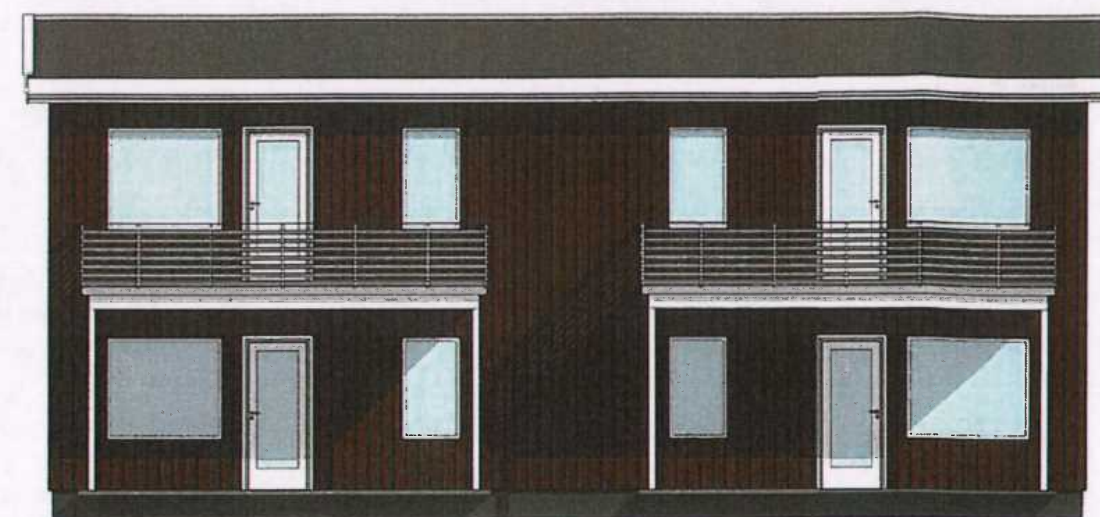
SYD
1 : 100

BOINNOVA SMART LIVING		SKISSE	
KAPTEINSGATA 26 - SELJORD		HBI	HBI
UTLEIEBOLIGER		1 : 100	18.06.14
FASADER		12183-03-180	
H H PROSJEKTASSISTANSE AS			
Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader			

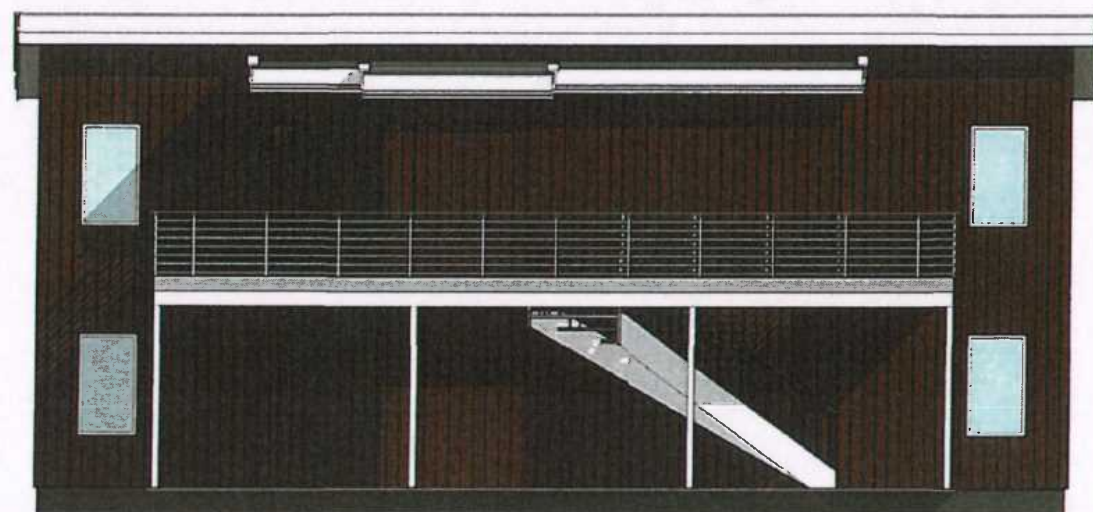
E3



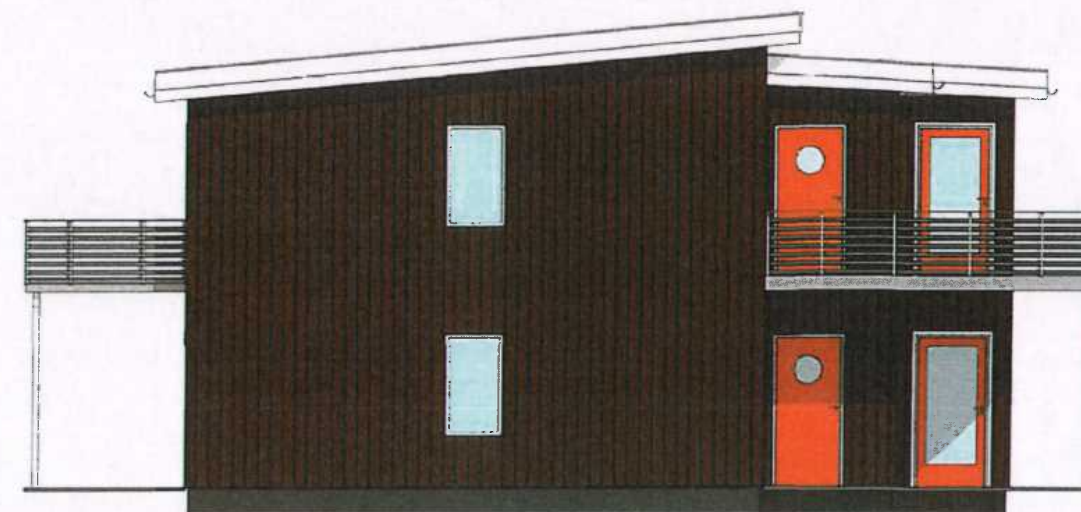
NORD
1 : 100



VEST
1 : 100



ØST
1 : 100



SYD
1 : 100

BOINNOVA SMART LIVING		SKISSE - ALT. TAKFORM	
KAPTEINGATA 26 - SELJORD		HBI	HBI
UTLEIEBOLIGER		1 : 100	18.06.14
H H PROSJEKTASSISTANSE AS		12183-03-181	
Bygningsteknikk - DAK - Tegning / illustrasjon - byggesøknader			

E4

Dato: 27.08.2014

Seljord Kommune
Byggesak
Brøløsvegen 13 A
3840 Seljord

REDEGJØRELSE I FORBINDELSE MED INNSENDT BYGGESØKNAD FOR FIREMANNSBOLIGER PÅ GBNR. 45/144.

Viser til tidligere innsendt byggesøknad på gjeldene eiendom og har noen tilleggsopplysninger.

Tiltaket er nabovarslet og vi har mottatt to merknader til prosjektet.

Merknad 1:

Eva Reidun Berge og Bjørn Gregar Mærde i Moganvegen 3, gbnr. 45/145, har merknad til plassering av bygg A. De er bekymret for endring av solforholdene på sin eiendom etter utbyggingen.

På vår tomt, i grense mot gbnr. 45/145 er det i dag en del høye trær, en del av disse må fjernes i forbindelse med nybygget. Uten disse trærne vil solforholdet på nabotomten bli mye bedre, selv med nytt bygg.

Moganvegen 3 ligger nord-øst for bygg A, det betyr at eventuell skyggevirksomhet på nederste del av naboeiendommen først og fremst vil gjelde når solen står i sør/sørvest. Dette er det tidspunkt på dagen hvor solen står høyest på himmelen. På bakgrunn av dette ser vi ikke at eiendommen vil bli berørt av endrede solforhold.

I tillegg er bygg A plassert 4 meter fra nabogrensen, og med mønehøyde innenfor høyder angitt i reguleringsplanen.

Merknad 2:

Tordis Helene Andersen, Bjørg Anita Listaul og Torgeir Lista, beboere i hhv. Gbnr. 45/152 og gbnr. 45/139 har merknad til plassering av bygg B. De ønsker at bygget roteres 90 grader, slik at verandaene kommer vestover.

Bygg B er plassert slik som vist for å få best utnyttelse av tomten i forhold til adkomstforhold, og best mulig utoppholdsareal. I tillegg er formålet med prosjektet at bygg A og B er plassert slik i forhold til hverandre at de unngår minst mulig innsyn til hverandres uteoppholdsareal.

Bygg B ligger med møneretning tilsvarende mange av de omkringliggende boligene, og passer sånn sett godt inn i området.

Boligene på eiendommene gbnr. 45/152 og gbnr. 45/139 ligger i god avstand og vendt slik at ingen av disse vil vesentlig bli berørt av innsyn fra beboere i bygg B.

Vi kan derfor ikke se at merknadene fra naboen skal føre til endring av det omsøkte tiltaket.

Når det gjelder parkeringskrav ønsker vi at det ses på en mulig reduksjon av kravet om parkeringsplasser, slik at dette kan endres fra 2 p-plasser pr. boenhet til 1,25 p-plass pr. boenhet. Det vises i denne saken til samtale mellom Boinnova og Seljord kommune ved eiendomsenheten og byggesaksenheten.

Vennlig hilsen


Hanne B. Ingebretsen

Merknad 1

Eva Reidun Berge og Bjørn Gregar Mærde

Seljord 17.8.14

Moganvegen 3

3840 Seljord

HH Prosjektassistanse AS

Myrene 28,3718 Skien

Merknad til nabovarsel sendt til eigarar av gnr.45 bnr.145 Seljord kommune.

Viser til nabovarsel motteke av underteikna 7.august 2014.

Som eigarar av nemde eigedom, er me i tvil om ei utbygging på eigedomen gnr.45 bnr.144

vil endre soltilhøva på eigedomen vår. Ein tenker særleg på om utbygginga på naboeigedomen vi føre til meire skugge og såleis t.d. redusere vilkåra for dyking av frukt, bær eller grønsaker og mogleg mindre sol om vinteren, då dett vil kunne redusere bruksverdien av eigedomen.

Vi ber derfor om ei utgreiing av dette ved D3 eller anna som viser sol/skuggetilhøva for eigedomen Mobøen ved utbygging slik teikningane som følgjer nabovarselet viser.

Med venleg helsing

Eva Reidun Berge

Eva Reidun Berge

Bjørn G. Mærde

Bjørn gregar Mærde

HH Prosjektassistanse AS
Myren 28
3718 SKIEN

18.08.14

Angående byggeprosjekte på Moen (45/144)

Undertegnede er ikke fornøyd med plasseringen av huset
nærmest leikeplassen.(Bygg B)
Vi vil at det skal snuast 90 grader, slik at verandaen kommer vestover,
samme som Bygg A.
Håper Dere imøtekommer vårt krav.

Mvh

Tordis Heleene Andersen
Bjerg Anita Hystad
Torger L. Staul

Kopi er sendt til Seljord Kommune.