

Vedlegg F

Arkitektkontoret Anne Grete Hansteen, Gimleveien 30, 1358 Jar, mobil 91532632

Eiendom Wilh. Wilhelmsens vei 40A og 40B gbnr. 20/379 og 20/731.

Redegjørelse

Eiere

Eier av Wilh. Wilhelmsens vei nr.40A er Erik Mortvedt og Henriette Faas Mortvedt og eier av 40B er Stian Holmen-Jensen og Lene Holmen -Jensen.

Tomtene er vist som en tomt på planen stadfestet 1951, men er senere delt i 2 tomter med hvert sitt gnr/bnr.

Det søkes derfor om sammenslåing av tomtene til felles tomt.

Opplysninger av reguleringsmessig betydning:

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Grav planID 1950002

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer (jfr.pkt.6)

Bebyggelsen skal være plassert som på planen.

§2.2 i Kommuneplanens arealdel 2015-2030. Tillegg og presiseringer til boligformål:

- a) *Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.*
- b) *Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.*

§ 23.1 Kommuneplanens bestemmelser vedr. tomtestørrelse

Tomt for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) skal ikke være mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m², og ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

§ 7.2 Kommuneplanens bestemmelse vedr. tomtestruktur.

Innenfor småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

Tomtestørrelse

Med tilleggs-tomt 59 m² som erverves fra nabo gbnr. 20/378, blir det samlede netto tomtearealet på 2200 m².

Forslag til fradeling av eneboligtomt er inntegnet på situasjonskartet

Netto tomt eksisterende tomannsbolig blir 1400 m² og den fradelte tomten 800 m².

Tomteutnyttelse

Tomannsboligen får tomteutnyttelse på 16,6 % BYA .

(hus 160 m² BYA + 4 stk. p.plasser på terreng 72 m² BYA = 232 m² BYA).

Brukbart uteareal MUA blir ca. 800 m² når veien ikke er medtatt. (Krav 600 m²).

:

Enebolig 160 m² BYA, som er 20 % av netto tomteareal 800m².

Det er vist garasje under terreng på vestsiden. Garasjeplassering kan alternativt løses frittstående på terreng med tilsvarende areal fratrukket bebygget areal bolig, eller på inngangsplan hvor 1.etasjes boligareal blir tilsvarende mindre.

Brukbart uteareal MUA blir ca. 500 m² (Krav inkl. sekundærleilighet 350 m²).

Ny atkomstvei

Veil til den foreslåtte fraskilte tomten går over tomt for tomannsbolig. Tinglyst avtale vil foreligge.

Avtale om tilleggs-tomt / grensearronding vil foreligge.

Veien får stigning ca. 1:7. Der kan det installeres varmekabler.

Den ene atkomsten til tomannsboligen knyttes til den nye atkomstveien slik at det bare blir 2 atkomster fra Wilh. Wilhelmsens vei.

18.09.2018

Anne Grete Hansteen