

Frekhaug 07.07.20

Til Alver kommune

Avd. for byggesak

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser i reguleringsplan for Mjåtveitmarka**

Søker om dispensasjon frå punkt 1.7.2 vedr. plassering av bygg og dispensasjon frå punkt 2.1.1 vedr. utnyttingsgrad av eigedomen.

#### **1. Innleiing:**

Det er tidlegere blitt godkjend dispensasjon (Saknr.330/2018) frå utnyttingsgraden på eigedomen for framtidig garasje og terrasse. Eigedomen er på 923 m og parkbeltet som er regulert inn på eigedomen er på 118 m<sup>2</sup>. Når vi no skal byggje garasjen ønsker vi å flytte garasjen som vist på ny sit. Plan. Dette blir gjort for å sikre ein betre innkøyrsløse i garasjen utan att parkeringsareal blir vesentleg endra. Ny garasje blir søkt med takform som pulttak som vist på teningar vedlagt i søknad. Godkjend utnyttingsgrad for eigedomen med fråtrekk for parkbelte er %BRA=39,37 %

#### **2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.**

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett»

Dispensasjon frå punkt 1.7.2: Her står det følgjande:

- 1.7.2. *Garasje med grunnflate inntil 50m<sup>2</sup> skal som utgangspunkt plasserast innanfor regulert byggegrense. Garasje kan plasserast inntil 1,0m frå vegkant, men i henhold til gjeldande siktlinjer, ha ei langsgående plassering og utan direkte inn- og utkøyring. Ved direkte inn- og utkøyring må garasjen ha ein minstavstand til vegkant på 5,0m. Garasjen kan førast opp i ein etasje utan målbart areal på loft og ha ei utforming og takvinkel tilpassa hovudhuset. Loft kan ikkje nyttast til varig opphald. Maksimal gesmins- og mønehøgde er satt til å kunne vere inntil h.h.v. 2,7m og 4,5m.*

Oppføring av garasje som vist i vedlagt søknad stettar alle krav bortsett frå at takform og takvinkel tilpassa hovudhuset. I godkjend disp. søknad blei det sagt at ein ønskte å byggja framtidig garasje med flatt tak for å utnytta solforhold og utsikta på eigedomen. Slik garasjen no er tenkt blir den meir tilpassa eksisterande bustad. Når det gjeld takformen meiner me at den ikkje skil seg ut i forhold til egen bustad eller andre i området. Takvinkel på 12 grader er vald for å ikkje hindra utsikt i frå bustaden og er tenkt som ein «forlenging» av taket over stove/kjøkkendel på bustaden, utan å bli dominerande mot omgjevnadane. Slik med ser det vil det ikkje dette være ein « vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

Dispensasjon frå punkt 1.7.2: Her står det følgjande:

Frekhaug 07.07.20

2.1.1. Innanfor felta B1, B4, B6, B12, B13, B14, B17, B20, B22, B25, B26, B27, B29, B31, B32 og B33 kan det først opp frittliggande einbustadar i inntil 3 etasjar. Tillate tomteutnytting (BRA) = 35%. Maksimal mønehøgde er 9m over ferdig planert terrenggjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I tidlegare godkjend disp. søknad er det redgjort for regulering av utnyttingsgraden frå 35 % til 39,7 %. På grunn av at garasjen no blir flytta 2,7 m vekk frå huset og garasjen blir utan flatt tak blir ny terrasse ca. 17,6m<sup>2</sup> større enn tidlegare godkjend disp. tillater. Det utgjer ein endring på 5,3% som blir ein utnytting av eigeodomen på %BRA= 44,67 når ein har trekt i frå areal for parkbeltet på eigeodomen. Utan fratrekk for parkbelte blir %BRA=38,9 for eigeodomen. Endringa av utnyttingsgraden vil ikkje ha noko påverknad for MUA eller parkeringsareal . Slik med ser det vil heller ikkje dette være ein « vesentlig tilsidesettelse» av hensynet bak plankravet.

### 3.Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved dispensasjon «klart» overstige ulempene, jf. Pbl.19-2 andre ledd. Fordelane med å endra plassering av garasje og terrasse gir berre fordelar slik me ser det. Takformen på garasjen vil være eit vern mot innsyn frå omgjevnadane når det gjeld terrassen samtidig som utsikt og solforhold ikkje blir vesentleg endra. Ved å velja ei løysing som vist på tegningar får ein betre tilkomst mot plen og grøntområde på eigeodomen i frå terrassen. Trappa som er teikna inn vil ikkje bli skjemma i forhold til omgjevnadene og naboar. Ny plassering av garasje vil også bli betre i forhold til bruk av garasje som parkering for bilar.

I formålsføresegna i PBL. §1-1 står det at « loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Ved å tillate dispensasjon frå utnyttingsgrad og utforming av garasje meiner me at dette vil opna for dette med tanke på ein god bruk av eigeodomen.

Som nemt i punkt 2. over, kan vi ikke sjå at hensynet til plankravet blir tilsidesatt ved ein dispensasjon. Vi kan heller ikke sjå andre ulemper ved eit dispensasjon vedtak.

Tiltakshavar



TROND MOGENS BRAKSTAD



SILJE HAGEN HYLLESETH