

Byggesaksetaten
Alver kommune

Høgdene, Gnr. 1, Bnr. 418

Oppdatert dispensasjonssøknad etter mangelskriv

Søknaden gjelder:

Det er i reguleringsplanens bestemmelse § 3 d) oppgitt TU knyttet til tomtens størrelse og forholdet mellom denne og boligen. Bestemmelsen sier at TU ikke må overstige 25% for nye bustader og at TU skal regnes for hver eiendom. (Det fremkommer ikke i planens bestemmelser at parkeringsareal skal medregnes i beregningsgrunnlaget for parkering, og vi har ikke funnet ut nøyaktig hvilke bestemmelser om dette som gjaldt på vedtakstidspunktet for denne reguleringsplanen.) Videre kommer det frem av samme bestemmelse bokstav e, at kommunen kan godkjenne annen utnyttelsesgrad enn 3d, dersom dette ikke endrer karakteren av bygningsmiljøet i området. Etter dialog med saksbehandler, har vi mottatt informasjon om at kommunen vurderer at slik dispensasjon kan innvilges. I tillegg må de to vilkårene i pbl §19-2 oppfylles.

Primært søker vi da om dispensasjon fra bestemmelsen om maks BRA 25%. (Vi bruker i dag %BRA som erstatning for tidligere begrep TU)

Det fremkommer at BRA ikke skal overstige 25% for nye boliger. I vårt tilfelle er BRA bolig 25,5%. Dette er en bestemmelse gitt i reguleringsplan. I samme plan kreves det 2 parkeringsplasser per bolig, og i tillegg 1 plass for «hybelhusvære»

Det er mulig at man i denne saken da kunne lagt til grunn 3 parkeringsplasser, men vi har prosjektert etter parkeringsbestemmelser i KPA og vist 4 stk a 18 m².

Når vi altså ligger til de 4 parkeringsplassene som kommuneplanen krever jf bestemmelsen om parkering, så øker BRA i tiltaket med 72 m², og vi får en samlet og total BRA på 38,3%.

Årsaken til dette er altså blant annet at boligen har en sekundærbolig på under 50m² med et soverom som etter KPA utløser krav til 2 ekstra parkeringsplasser på til sammen 36 m².

I bebyggelsesplanen som følger reguleringsplan er det opprinnelig vist at det skal etableres 2 eneboliger her hvor denne eiendommen er opprettet. Vi ligger derfor til grunn at det er uproblematisk å bebygge denne eiendommen med en enebolig med hageleilighet.

Faktum er at ettersom tomten er lovlig fradelt etter at gjeldene plan var vedtatt gjør at man bør kunne forvente å få lov å bebygge denne. OG at dersom man skal oppfylle krav til utnyttelse på maks 25%, hvor parkeringsdekning skal inntas i beregningsgrunnlaget, så ender man opp med en bolig på mindre enn 70 m² BRA. Dette er etter vårt syn ikke særlig bærekraftig eller for øvrig i samsvar med dagens forventninger om størrelse, eller i samsvar med strøkskarakteren.



HANDELANDBYGG SØK

En moderat bolig på under 144 m² BRA er ikke stort i dagens målestokk. Det er heller ikke reelt sett forventet at en liten 2-roms hageleilighet tilpasset en, maks to voksne, skal utløse behovet for 2 ekstra permanente parkeringsplasser.

Alle øvrige forhold knyttet til arealbruk, som f.eks. MUA er godt ivaretatt for eiendommen.

Vår tomt er 565 m² og noe mindre enn den størrelsen som er lagt til grunn i en totalvurdering når arealbegrensning er etablert. I den gamle reguleringsplanen var tomten opprinnelig tenkt å være noe under 500 m² ettersom det var inntegnet 2 boligtomter her. Vi finner det unaturlig å gjennomføre en arealoverføring fra tilstøtende eiendommer som eier ikke har hjemmel til, for å øke denne eiendommens størrelse slik at den imøtekommer kravet. Alternativt kan man velge å tolke reglene slik at parkeringsdekning ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Vi ligger med dette til grunn at dette tiltaket med dette ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen og at fordelene er større enn ulempene.

Dette er et svært gjennomarbeidet tiltak, og vi har jobbet med å tilpasse oss omkringliggende bebyggelse og få en god plassering på tomten. Både takform, volum og materialvalg vil være tilpasset strøkets karakter samtidig som arkitekten har ivaretatt det arkitektoniske uttrykket som forventes i vår tid. Tiltaket passer godt inn i området, og ved å innvilge denne dispensasjonen vil ikke endre karakteren av bygningsmiljøet i området. Vi ser frem til å kunne bidra til at enda et par familier kan få etablere seg i dette flotte området.

Med vennlig hilsen

Raymond Handeland
Ansvarlig søker

Besøks adresse:
Salhusvn 55, 2. etg o/ Byggeriet
5131 Nyborg

E: Raymond@handelandbygg.no
M: 930 60 999
Org nr: 980 195 988

Post adresse:
Rabben 55
5108 Hordvik