

SØKNAD OM DISPENSASJON

Eiendom: Gnr. 202 Bnr. 161
Adresse: Helleåsen, 5915 Hjelmås
Tiltakshaver: Sasa og Belma Misur, Lyngveien 17, 5914 Isdalstø
Tiltakets art: Oppføring av bolig

Viser til søknad om tillatelse til tiltak på ovennevnte eiendom.
Eiendommen er regulert til boligformål:

Plan-ID: 1263-19032007

Foreligger bestemmelser i reguleringsføresegner:

- § 0,4 Terrenghandsaming: «det er ikkje løyve til å fylle opp terrenget med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng (omfattar også byggegrop)»
- §1.1.2 Parkeringsplasser, garasjelegg samt garasje på eigen tomt
- § 1.2 Bustader frittliggjande : byggjegrænse fire meter frå tomtgrænse

Eiendommen har skrående terreng, høyspentlinje som gir berensninger for både plassering av bolig, fremtidig garasje og parkering etter de føresegner som er gitt i reguleringsplanen for Helleåsen

Tiltaket har dermed avhengig av dispensasjon som omfatter:

- Innkjørsel til tomten
- Husplassering i forhold til eksisterende terreng
- Parkering på tomte
- Plassering av fremtidig garasje

I medhold til plan- og bygningslovens § 19.2 søkes om dispensasjon fra :

Reguleringsføresegner for Helleåsen

Plan-ID: 1263-19032007

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Saken gjelder søknad om dispensasjon knyttet til oppføring av bolig på ovennevnte eiendom.

Planlagt tiltak vil tilføre at boligen vil plasseres på en slik måte at tomten kan utnyttes i forhold til terreng og byggegrenser og det medfører justering i forhold til føresegner og reguleringsplan for følgene endringer:

- Husplassering. Huset er plassert i terrenget, hvor en forholder seg til de terrenginngrep som er i føresegner § 0.4. Terrenget på tomte er skrående og gir utfordringer for plassering av bolig i henhold til føresegner. Husets midtre del vil ha en høyde fra nåverende terreng til møne på 7,80 meter, som er 0,3 meter mer enn grensen som er satt i føresegner på 7,5 meter.
- Innkjørsel flyttes mot øst, en vil med å plassere innkjørsel som vist på situasjonskart, få mulighet til parkering innenfor byggegrense og imøtekomme kravene til 4 parkeringsplasser.
- Fremtidig garasje: eiendommen har ikke plass til fremtidig garasje slik tomtens beskaffenhet er per i dag, i henhold til føresegner. Derfor er garasje ikke inntegnet på situasjonskartet. Dersom høyspent linje blir lagt i jordkabel, kan denne østre delen av tomten benyttes til fremtidig garasje.

Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredstille kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon.

En gjennomføring av tiltaket slik det er planlagt, vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser.

Naboene er varslet jfr. Pbl.§21-3 nabovarsel

Dispensasjon søkes med begrunnelse i at føresegnene formålsbestemmelser ikke blir tilsidesatt ved omsøkt tiltak. Fordelene må anses som større, enn ulempene i en samlet vurdering.

Det er ved utarbeidelse av tiltaket foretatt skjønnsmessige vurderinger av arealutnyttelsen i området og i den forbindelse en avveining av ulike interesser.

Bolig er planlagt med god estetisk utforming og plassering der hensyn til planlagt omkringliggende bebyggelse og området karakter er ivaretatt.

Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at de angjeldende er mindre avvik fra føresegnene, ikke tilsier noen åpenbare behov for endring av føresegner.

Vurderingen av omsøkt dispensasjon fra føresegner skal gis, må knyttes til spørsmål om hvor vesentlig avviket er. Jo større avvik, desto større grunn til å kreve reguleringsendring, ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.

Avviket som ligger til grunn for dispensasjonssøknaden kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn til å anta at hensynet bak planbetemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Samtidig som fordelene ved dispensere fra «føresegner», klart overstiger ulempene.