

Sak 18/1562 - gbnr 195/71- Endrede tegninger og endret søknad om dispensasjon

Tiltak er endret og sendes nå på høring på nytt. Nedenfor ligger endret søknad om dispensasjon. Tidligere søknad om disp. for avstand til fylkesvei og disp. for mønehøyde/gesimshøyde utgår.

Endringer:

1. Bolig er flyttet slik at avstand mellom bolig og fylkesvei er min 15 meter. Bolig er også plassert 4 meter lavere enn tidligere. I tillegg har bolig redusert mønehøyde og gesimshøyde.
2. Garasje er flyttet til andre siden av tomten som anbefalt av SVV. Tilkomsvei er da redusert i utstrekning.
3. Utleigedel er fjernet fra bolig.
4. Som følger av at bolig er flyttet vekk fra fylkesvei kommer den lenger innenfor byggegrense mot sjø.
5. Mur i fremkant mot sjø er redusert til 2 meter høyde som følger av at bolig ligger lavere i terreng.

Dispensasjon 1. (Dispensasjon fra plankravet pkt. 1.1 i kommuneplanen):

Tiltaket er endret og utleiedel er fjernet.

Tiltaket faller utenfor fritak fra reguleringsplan i kommuneplanens arealdel. Det søkes om dispensasjon i fra føresegn 1.1 vedrørende krav om reguleringsplan.

Eiendommen er uregulert og avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet. Det søkes om dispensasjon med den begrunnelse at et reguleringskrav for et så lite tiltak vil medføre en særdeles omfattende saksbehandling og ressursbruk for å få frem en tillatelse til et så begrenset tiltak som dette er. Tiltaket har begrenset påvirkning på omgivelsene og samfunnet da det kun dreier seg om å utnytte eiendommen langt innenfor utnyttelsesgrad og formålet den er avsatt til i kommuneplanens arealdel. En dispensasjon vil gi mulighet for å få tiltaket igangsatt uten urimelig lang saksgang og kostnad.

Ulempene ved å gi en dispensasjon er ikke tilstede for en så begrenset utvidelse av etablert bruk og funksjon.

Dispensasjon 2. (Dispensasjon fra byggegrense mot sjø i kommuneplanen (juridisk linje)):

Tiltaket er endret og plassering av hus og garasje er nå prosjektert minst 15 meter fra senter fylkesvei.

Tiltaket er da flyttet mer innenfor byggegrense mot sjø.

Dispensasjon dreier seg nå om bygging innenfor byggegrense mot sjø.

Tomten er svært bratt og ligger i et lite dalsøkk. For å plassere hus med mulig tilkomst fra fylkesvei vil man bare kunne oppnå dette ved å fylle opp eksisterende terreng under huset og etablere en støttemur i fremkant.

For å unngå at støttemur blir svært høy er det ønskelig å fylle opp terrenget nedenfor byggegrense mot sjø slik at støttemur blir ca 2 meter høy. Visuelt vil man med dette unngå at tomten deles i 2 ved en høg støttemur, og heller tilpasse terrenget nedenfor byggegrense mot sjø slik at man får en mer helhetlig tomt. Tomannsbolig vest for tomten har gjort det tilsvarende som her beskrives og dette vurderes som en god løsning som minimerer terrenginngrepet sett fra sjøsiden og som virker mer i tråd med omgivelsene. Ettersom tomten fra sør bare vil være synlig fra sjø, og nevnte tiltak for å redusere høyden på støttemur bare virker positivt for det visuelle inntrykket fra sjø, vurderes dette som en løsning uten ulemper.

Avstand fra fylling til sjø er ca 25 meter i horisontalavstand og ligger 10-14 meter over sjø i vertikalavstand. Tilkomsvei fra sjø er derfor mulig. Men område som tomten ligger ansees som utilgjengelig fra sjø på grunn av at den er så bratt som den er.

Vedlegg:
Situasjonsplan
KPA
Lengdeprofil avkjørsel
Fasade og snitt bolig
Fasade og snitt garasje

Mvh
Stian Raunehaug