
Fra: Pål-Jøran Carlsen <paal.arkbc@gmail.com>
Sendt: 17. august 2015 10:39
Til: Tore Johan Erstad
Kopi: Bjarte Buanes; Truls Vågstøk
Emne: ArkivsakID: 15/1820. Planlagt tiltak på eiendom med gnr.1/bnr.231 - Høgdene 21 på Flatøy

Hei!

Vel overstått sommerferie!

Viser til forhåndskonferanse den 8/7-2015 vedr. planlagt tiltak på ovenfornevnte eiendom. Ved konferansen presenterte vi skisser/forslag til løsning som innebar påbygg på eksisterende bolig med én ekstra etasje. Dette forslaget krever søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan mht byggehøyde og antall etasjer.

Etter konferansen, gjennomførte byggherre en uformell informasjons-runde med nærliggende naboer, hvor det viste seg at nærmeste berørt nabo ikke stiller seg positiv til ekstra etasje/økt bygningshøyde. Da vi synes at en positiv uttalelse er vesentlig for utforming av nødvendige dispensasjonssøknader, har vi sammen med byggherre i stedet utarbeidet et nytt forslag som ikke innebærer påbygg i høyden. Vi har istedet valgt å arbeide videre med en løsning hvor eksisterende hus utvides mot nord-vest (over eksist. garasje). Dette har vi fått positiv tilbakemelding på fra naboer - uten at det foreløpig er gjennomført en formell nabovarsling.

Jeg ser at vi ved endret løsning kan holde oss innenfor alle krav stilt ved reguleringsplanen - både høyde, etasjetall og utnyttelse på tomten. Det er fremdeles et ønske om å endre husets uttrykk til et mer moderne formspråk, og forhold/diskusjon omkring strøkskarakter og tiltakets forhold til øvrig bebyggelse i området vil bli adressert i nabovarsel og søknad. Dette vil bli en vesentlig del av følgeskriv/informasjon som legges ved søknadsmateriale.

Bebyggelsesplanen for området er utarbeidet etter at eksisterende hus ble etablert, og viser ikke annet enn de forhold som allerede var på plass ved utarbeiding av planen. Dvs. at bl.a. eksist. garasje ikke er markert. Det er heller ikke vanlig at slike planer tar høyde for utvidelse av eksisterende bygg - såfremt det ikke pågår en byggesak for den aktuelle tomten parallelt med planarbeidet. Derfor viser ikke planen "utvidelsespotensiale" for eiendommen på plankartet, uten at dette etter min mening krever dispensasjon.

Ved omtegnet forslag, finner jeg altså ingen grunn til at det skal søkes om dispensasjon for tiltaket, så lenge vi holder oss innenfor høyde-/arealbegrensninger som er gitt av gjeldende reguleringsplan. Vi mener derfor at tiltaket kan følge en vanlig søknadsprosess.

Hvis mulig, hadde det vært fint med en kort vurdering av resonnementet vårt over, da vi ønsker å få retningslinjene på plass før vi går videre med prosjektering av tiltaket.

På forhånd takk!

--

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen

Tlf: 400 41 614

Hagellia 6

5914 Isdalstø