

Alver Kommune
Byggesak**B01**

Eikangervåg, 14.02.2021

Søknad om dispensasjon frå krav gitt i reguleringsplan for oppføring av garasje med bu-eining på loftet / 2.plan - gbnr. 233/113 - Ostereidet.**Tiltaket og plangrunnlaget.**

Det vert søkt om oppføring av garasje med bueining (leilegheit) på loft som vist på vedlagte teikningar og situasjonsplan.



Eigedomen ligg i Ørnova bustadfelt på Ostereidet og er omfatta av reguleringsplan «Område B4. del av gnr. 233 bnr. 6 og 7» med planid. 1263-07011985.

Eigedomen er avsett til bustad og u-grad i BYA skal vere omtrentleg 100-110m² målt på plankart.

Tiltaket treng etter vår vurdering dispensasjon for oppføring av bustad nr. 2 på eigedomen, frå reguleringsplanen sitt krav til tal etasjar samt for plassering.

Eigedomen er i reguleringsplan opprinneleg planlagt som 2 bustadtomter som i dag er slått saman til ein eigedom.

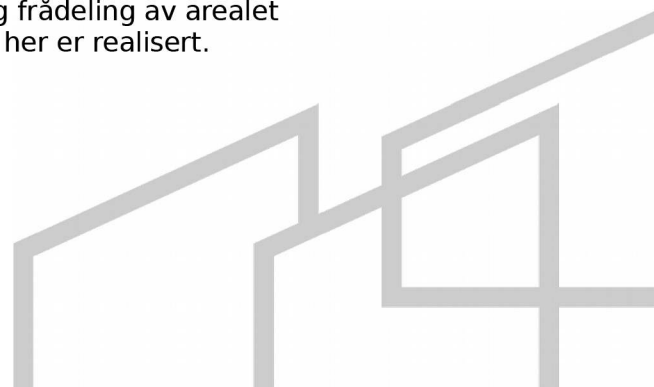
Dispensasjon

Eigedomen gbnr. 233/113 omfattar det som var tomt nr. 9 og 10 i reguleringsplan, altså består eigedomen av det som var planlagt og regulert som 2 bustadtomter. Det vert no søkt om dispensasjon for å føre opp garasje med bustad på loftet / 2. planet.

Plassering av garasje med bustad er ikkje i samsvar med plassering vist på plankart og talet på etasjar vert høgare enn det det er opna for i § 3 i føresegna.

Om tomt 9 hadde vorte realisert, eller vert det gjennom frådelling frå gbnr. 233/113, ville ein utan å søkje om dispensasjon frå tal bustadar per eigedom kunne føre opp frittliggjande einebustad på tomte inkludert tilhøyrande parkering, avkøyrsløse og anna infrastruktur.

Vi kan difor ikkje sjå at tiltaket undergrev intensjonen i reguleringsplanen sine reglar. Planen vil framleis kunne la seg realisere ved framtidig frådelling av arealet avsett som tomt 9 i, sjølv om tiltaket det vert søkt om her er realisert.



Byggefeltet som egedomen ligg i er i praksis utbygd. Bustadane som er ført opp i planområdet er stort sett godkjent og oppført med 2-3 etasjar. Avgrensing i plan med omsyn til tal etasjar i § 3 er soleis undergrave allereie og me vurderer at likhetsprinsippet må verta gjeldande slik at tiltaket får dispensasjon. To etasjar slik som tiltaket er teikna med no vil også gje den klart beste visuelle kvaliteten sett opp mot både området og eksisterande bustad.

Med omsyn til plassering av tiltaket utanfor tilvist område synt på gjeldande plankart viser med til at fotavtrykket på situasjonskart er omtrent likt det som er vist i plankartet. Utnyttinga av tomt 9, dersom den hadde vorte realisert, eller vert det gjennom frådelling, er altså i tråd med reguleringsplanen. Vi kan heller ikkje sjå at hensynet med avgrensing av ein bustad per eigedom vert vesentleg tilsidesett med same grunngeving som over.

Ved å byggje garasje med bueining på loftet sikrar ein utnytting og bruk av egedomen slik det opprinneleg var tenkt ved at familie og vener av tiltakshavar kan bu der, samstundes som tiltakshavar sikrar sitt behov for lagringsplass i tilknytning til eksisterande bustad.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om oppføring av garasje med bueining på loft slik at ein får 2 bustader på same bruksnummer. Gbnr. 233/133 består av det som opprinneleg er tomt 9 og 10 på reg. plankart og var altså i planprosessen planlagt som 2 bustadtomter – vi anser difor at tiltaket ikkje bryt med intensjonen i reguleringsplanen.

Tiltaket har etter vår vurdering gode visuelle kvalitetar sett både i forhold til seg sjølv og sin funksjon, samt mot området rundt, og er elles i tråd med praksis i området når det kjem til både utforming og tal etasjar. Me vurderer difor at det må kunna tillatast oppført i 2 etasjar og med plassering som foreslått i situasjonsplan.

Vår vurdering er at hensynet bak reglane ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane er klart større en ulempene – det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing

Kålås Bygg AS



Lars A. Hagesæter
Ansvarleg sækjar

