

Dispensasjon

Omsøkte dispensasjon knytter seg til søknad om tiltak på eiendommen gnr. 323 bnr. 364 Havnevegen 29 A-D og Havnevegen 31 på Frekhaug.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 søkes det om dispensasjon reguleringsføresegnene § 4.3 punkt 3 knyttet til 10 boenheter.

I reguleringsføresegnene § 4.3 punkt 3 fremkommer det følgende:

Minst halvparten og minimum ett av soveromma må venda mot den stille sida.

Denne dispensasjonen knytter seg til en byggesøknad om og rehabilitering/oppgradering av eksisterende bygg bygget i 1985 samt et påbygg på to nye etasjene til boligformål.

Omsøkte tiltak er sammenfallende med reguleringsplanen både i høyde og volum.

Boenheter som denne dispensasjonssøknaden omhandler, knytter seg til ensidige boenheter som vender mot Rosslandsvegen.

Form og konstruksjoner på eksisterende bygningskropp binder opp nødvendig fleksibilitet når det gjelder å prosjektere løsninger som vil etterkomme de bestemmelser reguleringsføresegnene fastsetter til soverom på stille side.

Hensikten bak bestemmelsen om stille side er å sikre god søvnkvalitet på natt. For å kompensere for dette, og for å sikre tilfredsstillende støyforhold på private uteplasser som vender mot Rosslandsvegen, etableres uteplasser som innglassede balkonger, og innglassingen går også utenfor soveromsvinduer. Støynivået bak innglasset balkong vil være lavere enn 55 dB.

Hovedgrunnen til denne utfordringen er at eksisterende bygningskropp har en bredde (dybde) som medfører at boenhetene mot Rosslandsvegen ikke kan oppnå det kravet reguleringsføresegnene forutsetter uten at det gjennomføres kompensierende tiltak av teknisk karakter på selve bygningskroppen.

Under prosjekteringen er det innhentet støyvurderingen fra Sweco AS som har vurdert alle tenkelige momenter knyttet til denne problemstillingen. Konklusjonen er at støyen mot boenhetene ikke kan løses ved støyskjerm på bakken, men med tekniske løsninger på fasaden. Da ovennevnte løsning ikke etterkommer de forutsetningen reguleringsføresegnene viser til, men vil finne sin løsning gjennom tekniske løsninger, legges det derfor til grunn at det må søkes dispensasjon fra nevnte føresegn.

Intensjonene i reguleringsføresegnene vil imidlertid bli etterkommet gjennom tekniske løsninger.

Etter en samlet vurdering av alle relevante momenter vil derfor grunnlaget for å gi dispensasjon være klart større enn ulempe.

Sett i lys av at nevnte boenheter bygges på eksisterende konstruksjoner som gir spesielle utfordringer og at det benyttes kjente tekniske løsninger som et kompensierende tiltak for å tilfredsstille intensjonen i reguleringsføresegnene § 4.3 punkt 3 legges det til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe og dispensasjon kan innvilges.

Ellers vises det til redegjørelsen for hele prosjektet

Fullstendig støyrapport fra Sweco AS vedlegges selve byggesøknaden.

Straume 7 juni 2021



Rolv Eide