

Alver kommune  
Byggesak

## **Søknad om dispensasjon/orientering om tiltak på GBnr. 188/196 Lyngveien 39**

Delta Bolig Prosjektering as er engasjert av tiltakshaver Terje Daler i forbindelse med oppføring av hagestue på gnr. 188 bnr. 196 Lyngvegen 39.

Tiltaket består i å oppføre en hagestue på 15 m<sup>2</sup>. Tiltaket er i utgangspunktet et mindre tiltak som ikke krever søknad, men det kreves følgende dispensasjoner.

- 1. Dispensasjon fra avstand til fylkesveg**
- 2. Dispensasjon fra offentlig ledning.**
- 3. Dispensasjon fra reguleringsplan § 2 når det gjelder uthus og garasjebygg.**

### **1.SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSER MOT FYLKESVEG**

Byggegrense i reguleringsplan stemmer med byggegrense mot veg 30 m fra vegmidten. Statens vegvesen har uttalt seg i forbindelse med tidligere innsendt søknad og lister opp følgende hensyn som skal ivaretas:

- Trafikktrygghet.
- Veivedlikehold
- Drift av veinettet
- Arealbehov ved eventuell utvidelse av vei.

Hagestue vil bli oppført 19,3 m fra veg midten og er 5-6 meter høyere enn vegbanen.

Vi kan derfor ikke se at trafikktrygghet, veivedlikehold eller drift av veinett

blir berørt av tiltaket. Det er også tillatt bygget nærmere vei på naboeiendommene.

Fordelene for tiltakshaver er bl.a. mulighet for å benytte sine utearealer også når det er dårlig vær/kaldt.

Vi mener derfor at fordelene for tiltakshaver ikke tilsidesetter de hensyn som skal ivaretas og at det derfor kan gis tillatelse til oppføring av hagestue.

## 2. Dispensasjon fra offentlig ledning.

Denne er innvilget fra VA kopi av dispensasjon er vedlagt.

## 3. Dispensasjon fra reguleringsplan § 2 når det gjelder uthus og garasjebygg.

### § 2.

Bustadfeltet er regulert for oppføring av småhus eller rekkjehus som kan byggjast i inntil 2 høgder. På kvar småhusparsell kan byggjast eit bustadhus med inntil 2 husvare. Dessutan kan oppførast uthus og garasjebygg på tilsaman inntil 50 m<sup>2</sup>.

Mindre unntak fra desse føresegner kan - innanfor råma av bygningslovgjevinga - tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det.

Eiendommen 1287 m<sup>2</sup> er i dag bygget ut med bolig 160 bya, garasje 50 bya og utebod.14 bya .

Dette vil sammen med hagestue 15 bya gi følgende regnestykke som viser grad av utnyttning  
 $249 \times 100 / 1287 = 19,35 \% \text{ BYA}$

Eiendommen er meget godt tilrettelagt slik at uteområdet av god kvalitet utgjør minst 500 m<sup>2</sup>

Vi mener derfor at ved å gi dispensasjon fra §2 i reguleringsplanen som gjelder maks uthus og garasjebygg ikke vil tilsidesette de hensyn som skal ivaretas.

Tiltakshaver vil få et uteareal som er godt tilpasset våre værforhold og vil øke kvaliteten på eiendommen.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet og det er innkommet en merknad fra Randi Albrechtsen i Lyngvegen 37

Merknaden går på at hagestue vil redusere utsikt fra nabo sin bolig, og at hagestue ikke er endret siden forrige søknad.

Tiltakshaver har redusert hagestue i forhold til tidligere omsøkt. Fra 24 m<sup>2</sup> til 15 m<sup>2</sup>. Den er også flyttet 1,5 m nærmere boligen. Vi mener også at tiltaket er så lite at det er begrenset hva det tar av utsikt. I boligstrøk kan man heller ikke forvente at man skal kunne se igjennom eiendommen til naboer.

Tiltakshaver opplyser at det ikke skal bygges kjeller på hagestue, men mur konstruksjon er en del av fundament.

### Vedlegg:

- Situasjonsplan
- Tegninger hagestue
- Godkjent dispensasjon fra VA
- Nabomerknad

Hvis det er behov for ytterligere informasjon, er vi tilgjengelig på e-post og telefon.

Byggmester Kurt Terje Sjursen  
Delta Bolig Prosjektering as  
Mobil : 90 13 95 38  
e-post: kurt@delatbolig.no