



Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

B1

Søknad om dispensasjon fra «ein einebustad pr. tomt»

Tiltakshaver:	Subsea Independent AS	Dato:	08.08.2022
Prosjekt:	P2021325 Krossleitet 19	Ansvarlig:	RE
Matrikkel nummer:	Alver kommune, 4631 Gårds og bruks nummer 106/93		

Tiltaket omhandler

Oppføring av to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og parkering. Hver bolig har en BYA på 96 m² og garasjene en BYA på 30 m² hver. Tomtestørrelsen er på 1707,1 m².

1. Vi viser til reg. plankartet og inntegnet omriss av en bolig, se utklipp under:



2. I RP bestemmelsene står det i §2 «Arealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger i inntil 1 ½ etasje over grunnmur med maksimum høyde 0,8 m»
3. I forhåndskonferansen skriver saksbehandler «Omriss av planlagt bygg i kartet forståst å berre være rettleiande, men visere likevel intensjonen. Planen er frå 70-tallet. Tomtene var større på den tiden, denne tomta var difor tiltenkt ein einebustad».

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplan kartet og bestemmelsen om at det skal kun være en enebolig per tomt.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Redegjørelse rundt hvert punkt

1. Reguleringsplankartet

Vi har fått uttalelse fra BKK NETT AS om at området på tomten som er satt av til kraftlinjen, kan bygges på. Dette fordi kraftlinjen som er tegnet inn på tomten ble fjernet på 80 tallet og at det ikke skal bygges ut noen ny kraftlinje her. Ref. vedlegg Q3.

Videre er den gjeldende reguleringsplanen fra 1976 tallet.

Den gangen ble det planlagt og satt opp en kraftlinje på tomten som tok store deler av arealet på tomten. Vi har tegnet inn ca. plassering for byggegrense linjen i sit.plan D1 og måler opp dette arealet til å være på ca. 597 m². Vi kan dermed anta at dette har vært med å påvirke planleggingen og reguleringen av tomten.

2. RP bestemmelse §2

Ordlyden i RP bestemmelsene sier at arealene skal bygges ut med «frittliggende eneboliger». Vi viser her til at begge de omsøkte boligene er både frittliggende og eneboliger. I tillegg til dette innfrir de også kravet om å være på inntil 1 ½ enebolig og har en grunnmur under 0,8 m.

Vi viser dermed til at denne bestemmelsen alene ikke påpeker direkte at det kun skal være en enebolig per tomt, men selvfølgelig sett sammen med reg. plankartet om at det bare er tegnet inn en bolig der er nok ment som rettledning i den retningen.

Vi viser dermed til at denne bestemmelsen må ses sammen med hvordan den virkelige situasjonen er på tomten i dag, nå som rundt 597 m² areal ikke lenger må trekkes fra i selve planleggingen av tomten.

3. Uttalelse fra saksbehandler i forhåndskonferansen

«Omriss av planlagt bygg i kartet forståst å berre være rettleiande, men visere likevel intensjonen. Planen er frå 70-tallet. Tomtene var større på den tiden, denne tomta var difor tiltenkt ein einbustad»

Som saksbehandler også nevner i referatet fra forhåndskonferansen så er det omrisset i reg. plan kartet som er selve rettledningen og som viser intensjonen for tomten.

Vi mener derfor at det må gjøres en ny vurdering ettersom situasjonen på selve tomten er en helt annen i dag, både på grunn av kraftlinjen som er borte, at vi har med en eldre reguleringsplan å gjøre, og at tiltaket innfrir alle de andre kravene som er gitt i KPA. Her er en oppsummering og redegjørelse av disse innfridde kravene.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Oppsummering av innfridde krav i RP, KPA og Pbl i forbindelse med oppføring av to eneboliger

1. Tomteareal (KPA 3.1.1)

I KPA er minste tomteareal pr. einebustad satt til 650 m².

Vi viser her til at tomtearealet i denne saken er 1707,1 m² og deler vi den på to så får hver av eneboligene et tomteareal på 853 m².

2. Tomteutnyttelse (TU) % (KPA 3.1.1)

I KPA er tomteutnyttelsen satt til 30 % (TU).

Situasjonen for omsøkt tiltak gir en tomteutnyttelse (TU) % på 19 %.

3. Maksimal gesims-/mønehøyde (pbl. §29-4 (1))

Den maksimale gesimshøyden er satt til 8 m og maksimal mønehøyde 9 m, ref. pbl. §29-4(1).

Bolig 1:

Mønehøyde = 6,4 m fra planert terreng

Gesimshøyde = 3,5 m fra planert terreng

Bolig 2:

Mønehøyde = 6,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng

Gesimshøyde = 3,3 m fra gjennomsnittlig planert terreng

4. Frittliggende enebolig 1 ½ etasje (RP §2)

«Arealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger i inntil 1 ½ etasje over grunnmur med maksimum høyde 0,8 m»

Begge boligene er frittliggende eneboliger med 1 ½ etasje med en grunnmur under 0,8 m.

5. Avkjørsel, parkerings- og snuareal (RP §4 og KPA 2.4.2)

«Hver frittliggende enebolig skal ha plass for 1 garasje, og i tillegg 1 bilparkeringsplass på egen grunn».

Det er tegnet inn to fremtidige gasjer og parkeringer.

«Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.»

Vi har tatt utgangspunkt i sporingskurver fra statensvegvesen sin N100 Veg- og gateutforming, samt de andre tekniske kravene som gjelder for avkjørsel og parkering.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

6. MUA (KPA §2.6.4)

I KPA §2.6.4 er det krav om at det skal være 200 m² MUA per. hovedbueining.

Vi måler egnet MUA til å bli 745,8 m². Da ha vi målt arealet som vi stod igjen med etter at tatt minus på terreng brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m.



Dette vil si at hver bolig vil få et MUA på ca 372,9 m² hver.

7. Plasseringen av bolig og garasje

SAK 10 §4-1(1) bokstav a.

«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.»

De to fremtidige garasjene er på 30 m² BYA, er skissert inn slik at har en avstand til tomtegrense på 1 meter.

Pbl §29 – 4

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

De to omsøkte eneboligene er plassert 4 meter fra nabogrense og mer enn 8 meter fra hverandre.





Din Boligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Oppsummerer vi dette er fordelene med tiltaket klart større enn evt. ulemper. Vi kan dermed ikke se at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Ref. plan- og bygningslovens § 19-2, 2 ledd.

Vi ber dermed om unntak/dispensasjon fra omrisset i reg. plan kartet.

Med vennlig hilsen

Renate Eriksen
Teknisk tegner/søknadskonsulent
Tlf 908 10 287



Din Boligsøknad
Din byggmester i byggesaker

Web: DinBoligSoknad.no
Spesialist på byggesaker



Din BoligSøknad | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG
Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369