

ALVER KOMMUNE/NABOER

Ålesund: 19.01.23

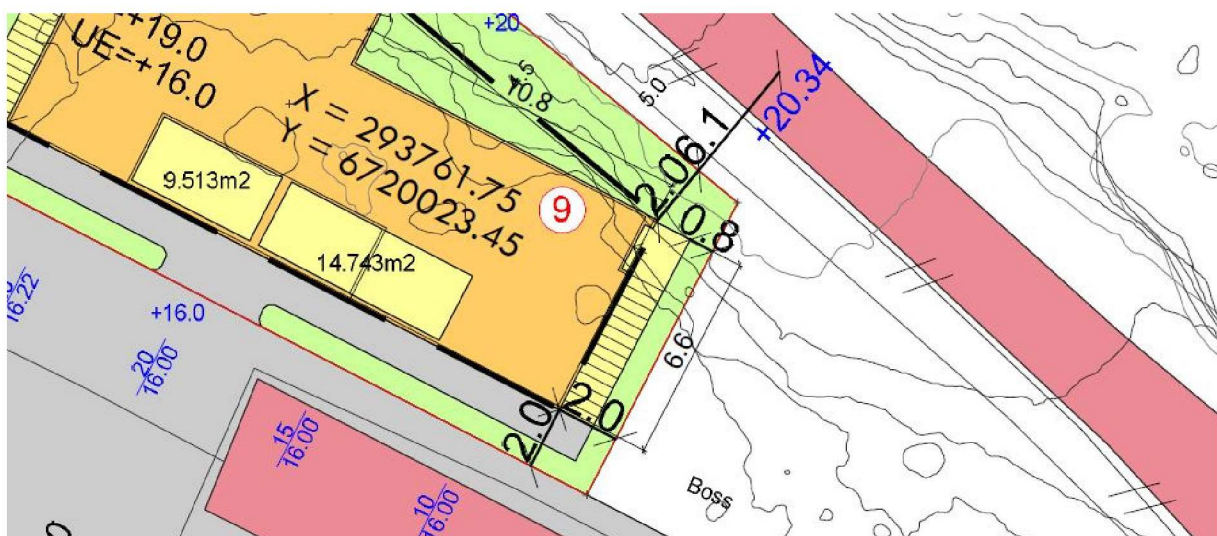
SØKNAD OM DISPENSASJON– GBNR.137/783, NEDRE MANGERBRUA 57, ALVER KOMMUNE

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for oppføring av rekkehus, tomannsbolig, garasje og medfølgende støttemurer må det også søkes om dispensasjon fra følgende forhold i gjeldende reguleringsplan/bestemmelser:

§ 1.4 – Byggegrenser:

Der det ikkje er vist byggegrense, går byggegrensa i føremåls grensa.

I forbindelse med tomannsbolig skal det opparbeides utvending trapp iht. kartutsnitt under. Trapp mot øst ligger i sin helhet utenfor regulert byggegrense og forholdet forutsetter dispensasjon fra gjeldende bestemmelse. Trappen skal fungere som tilkomst til boenhet nr.9 og ligger delvis i terreng og delvis understøttet av søyler. Tomtegrense mot øst er også formålsgrense i reguleringsplan. Formål på naboeiendom er avsatt til boss/post. Trappen vil etter vårt skjønn ikke påvirke omgivelsene eller nevnte formål på naboeiendom mot øst og hensynet i plan vil derfor ikke vesentlig tilsidesettes. Fordelen med å kunne utnytte arealet til boligadkomst er større enn ulempen ved å bygge en trapp utenfor byggegrense mot et formål som sannsynligvis ikke skal bebygges med vesentlige tiltak. Vi velger også å sammenligne trapp med vanlig adkomstveg, som normalt sett ikke hadde utløst krav til dispensasjon om tomteforholdene hadde tillatt dette.



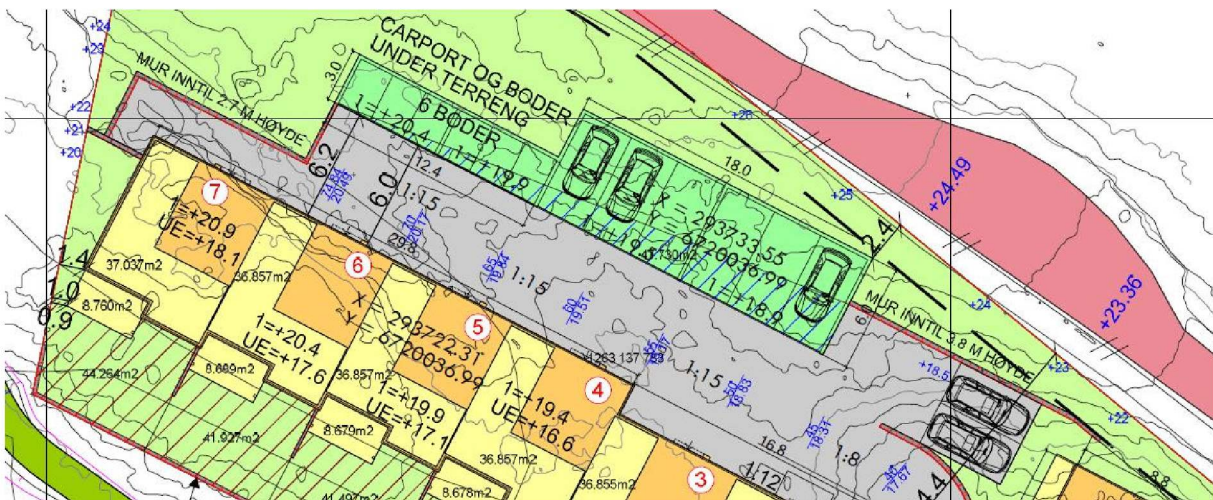
-Kartutsnitt trappeadkomst til tomannsbolig mot øst

§ 3.2 – Terrenghandsaming:

Ingen tomter kan plantast til med bukser eller tre som verker sjenerande for offentlig ferdsel. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Der terrenget tilseier det skal bygningane byggast med underetasje. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.

Terrenget mot nord er relativt bratt og for å utnytte tomten på en god og hensiktsmessig måte, så er det planlagt støttemurar for å ta opp terrenget. Iht. kartutsnitt under så er det vist støttemur mot nordvest på inntil 2,7 meter høyde og støttemur mot nordøst med inntil 3,8 meter høyde. Vi søker derfor om dispensasjon fra bestemmelsen over som sier at det kan oppføres støttemurar på inntil 1,5 meters høyde uten terrassering.

Ved å bygge støttemurar med denne høyden får en tatt opp mest mulig terrenghøyde mot veg i nord. Terrassering ville i dette tilfellet gitt store begrensinger på utnyttelsen av eiendommen samtidig som det hadde fremstått noe kunstig mtp. terrengets bratte stigning. Støttemurene vil ikke fremstå ruvende i forhold til fjernvirkning da de ligger skjult bak omsøkt bebyggelse og vil nesten utelukkende vil være synlig fra gårdsplass mellom boliger og garasje. Dette mener vi medvirker til at hensynet i bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt da fjernvirkningen av støttemurene er begrenset pga. foranliggende boliger. Fordelene med å ta opp mest mulig av det bratte terrenget er større enn ulempene høyden på samme murene vil medføre.



-Kartutsnitt støttemurer mot veg/terreng i nord

§ 4.2 - Lavblokkbebyggelse (BB)

I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad i inntil 4 etasjar, med parkeringskjellar i tillegg. Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området. Blokka skal terrasserast slik at det vert danna terrassar på minimum 2,5 meter på kvart horisontalplan, både i forkant og bakkant. Eventuell toppetasje kan unntakast terrassering mot terreng. Prinsippskissa vist under skal nyttast som rettleiing knytt til utforming av bygg.

Det søkes om et rekkehus med 7 boenheter i tillegg til tomannsbolig. Totalt 9 boenheter. Da dette ikke defineres som terrassert blokkbebyggelse så er forholdet avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen.

Forskjellen i uttrykk og volum på rekkehus og en terrassert boligblokk på inntill 4 etasjer er ikke vesentlig etter vårt syn. Da rekkehuset er delvis terrassert mtp. høydesetting til boenhetene så mener vi intensjonen med bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å dele opp bygningen som vist med rekkehus, tomannsbolig og garasje er at det ruver mindre i terrenget som helhet og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Dette er også mer tilpasset terrenget enn en hadde fått til med en blokk.

Med bakgrunn i overnevnte så mener vi det er grunnlag for å innvilge dispensasjon fra bestemmelsene.

Med vennlig hilsen
proESS AS



John Bergsnes