



Alver kommune
Byggesak

2022.07.22

Løypetona, g/bnr.323/569 - Søknad om dispensasjon

Jeg ønsker på vegne av tiltakshaver å søke om dispensasjon ifm tiltak for overnevnte eiendom.
Tiltakshaver: Ragnhild og Per Steinar Osmundnes, Løypetona 12, 5918 Frekhaug.

Dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket

Tiltaket består av ny enebolig inklusiv dobbelgarasje som del av boligen.

Planstatus

Eiendommen er regulert.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan er: REGULERINGSPLAN FOR LØYPETONA. Planen er fra 2008 og har tilhørende planbestemmelser.

Dispensasjon utnytting

Bestemmelsene setter % BYA maks 17 %. Tiltaket overskrider maks utnyttelse og fordrer dispensasjon.

Tomtearealet er på 819,5 m²

17 % BYA utgjør 139,3 m²

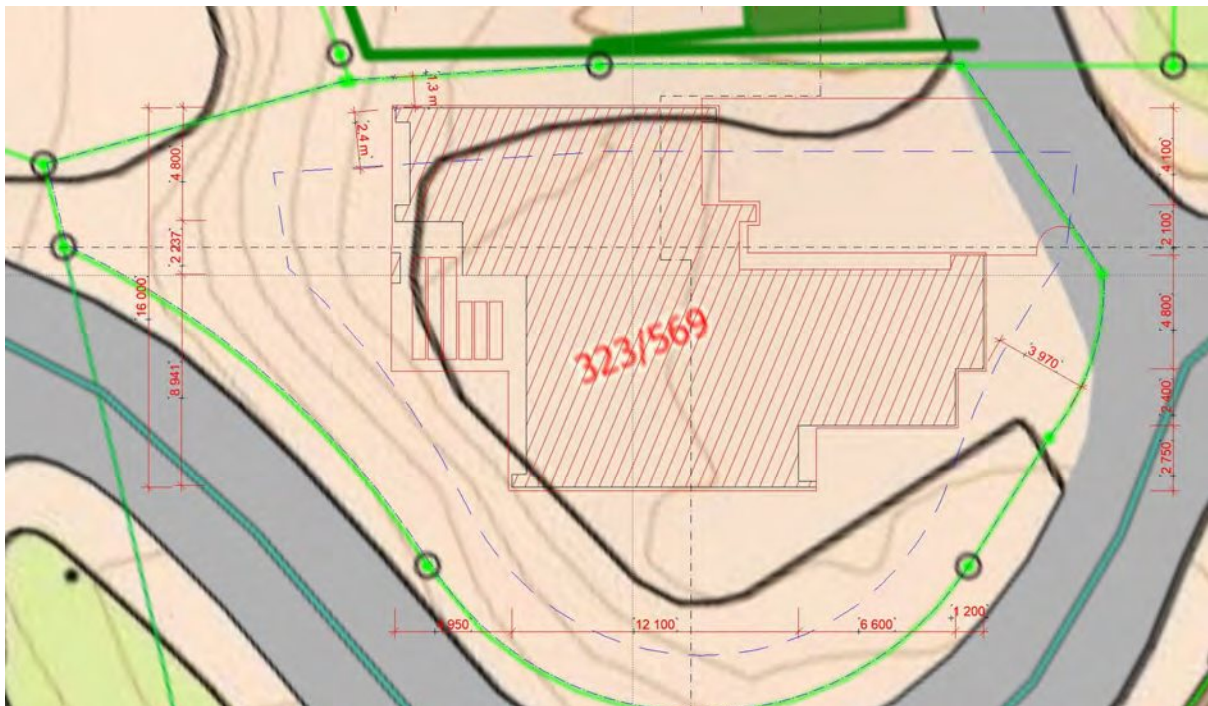
Tiltaket har BYA på 249,3 m², som utgjør % BYA = 30,0 %

Vi søker om dispensasjon fra bestemmelsen og har følgende gode grunner for at kommunen bør innvilge dispensasjon:

1. Tiltaket er løst mtp å best mulig ivareta sol og utsyn for tilliggende naboer. Den er holdt lavt ift hva som er tillatt av makshøyde for eiendommen.
2. Det er valgt kvalitative materialer og overflater får å gi noe til området.
3. Tiltaket er holdt i kun 1 etasje og har derav et større fotavtrykk. Tiltakshaver håper å få tillatelse til dette fremfor å fordele samme bruksareal på 2 etasjer.
4. For at tiltaket allikevel ikke skal oppleves som for stor flate er formuttrykket løst ved at bygningsvolumet er oppbrutt i flere elementer som legger seg noe differensiert i både plan og høyde.
5. Ved å ha alt på ett plan oppnår vi tilgjengelighet og fremkommelighet for rullestol for alle rommene i boligen.
6. Tiltaket er løst med flatt tak som medfører at boligen legger seg lavest mulig mht å ivareta utsyn og lys for tilliggende naboer.
7. Boligen er løst som enebolig og ikke med utleieenhet, og gir derav en lavere belastning for området mht trafikk og støy.
8. Eksisterende terreng endres så å si ikke.
9. Det er ikke uvanlig med % BYA = 30 % for uregulert eiendommer i andre kommuner.
10. Tiltaket vil fremstå som lav ift annen bebyggelse i området.
11. Det er generelt gitt dispensasjoner for utnytting til andre boliger i området.

Dispensasjon byggegrense

Plankartet har påtegnet byggegrenser, tiltaket fordrer dispensasjon fra disse mot nordøst. Tiltaket overskrider byggegrensen med 2,4 m på det meste og kommer da på en avstand på 1,3 m til egen eiendom/nabogrense.



Illustrasjon som viser tiltaket i skravur og blå byggegrense

Vi søker om dispensasjon fra påtegnet byggegrense og har følgende gode grunner for at kommunen bør innvilge dispensasjon:

1. Byggegrensen overskrides kun mot nordøst, og i all hovedsak mot egen eiendom.
2. Det at tiltaket løses med 1 etasje (fremfor 2 etasjer) gjør at fotavtrykket blir større og derav tar et større areal.
3. Den delen av eiendommen som blir berørt er kun en skråning videre opp mot neste terrengflate.
4. Overskridelsen vil ikke medføre negative konsekvenser for frisiktkravet eller trafikksikkerheten.
5. Det er stor avstand til nærmeste nabo, 19,4 m.

Aktivt samtykke fra naboer

Tiltakshaver har innhentet signert samtykke fra alle omkringliggende naboer, se under:

Løypetona, g/bnr.323/569

Undertegnede naboer anbefaler tiltak for Løypetona g/bnr.323/569. Illustrasjoner datert 2022.07.22.



Illustrasjon som viser takplan



Illustrasjon mot sørvest

Dato: 29. mai 23 G/bnr: 323/529 Signatur: Ragnhild H. Osmundnes

Dato: 29. apr. 23 G/bnr: 323/542 Signatur: T. Selt

Dato: 29/4-23 G/bnr: 323/541 Signatur: Lis Helmer Eriksen

Dato: 30/4-23 G/bnr: 323/527 Signatur: Harald Vain Benedikte Norheim

Dato: 10/5-23 G/bnr: 323/528 Signatur: R. Lutz

Dato: 21.5.23 G/bnr: 323/589 Signatur: [Signature]

Viser at alle naboene faktisk **anbefaler** tiltaket.

Generelt

Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, eller at det foreligger noen ulemper ved at kommunen gir dispensasjon for overnevnte.

Takk

Med vennlig hilsen

**Trond Martens Sivilarkitekt**

Bragernes Torg 8 - 3017 Drammen

Tlf. +47 930 84 351 - Org.nr. 984 702 906 mva - Godkj.nr. 200 3012 799

www.trondmartenssivilarkitekt.no