

Dispensasjonssøknad

Rundhovde Bustadområde, BF7.

Vedlegg til nabovarslingen.

Det søkes om disp., med hjemmel i pbl § 19-2, i fra reguleringsplan 2015005, felt BF7, tomt 11.

Vi søker herved om dispensasjon fra gjeldene reguleringskart og reguleringsplan 2015005 Rundhovde bustadområde som viser at tomt 11 i felt BF7 skal ha en BH k+ 94 og 1.etg k+ 87.

Søknad om dispensasjon gjelder tomt 11 i felt BF7, endring av BH og kotehøyde for 1.etg.

Omsøkt tomannsbolig har en felles vei mot nord-øst og hovedveien med fortau mot sør-vest.

Felles vei mellom tomt 11 og eiendommene GBnr 135/130 og 135/129 har høyde på k+ 90 og faller ned til en høyde på ca k+ 88.

Hovedveien mot sør-vest har også en høyde på k+ 90 og faller så nedover mot svingen til ca k+ 85, som vist på vår utomhusplan D2.

Da tomten ligger mellom disse 2 veiene er det viktig at høydene for boligen blir sett i sammenheng med kotehøyder for disse.

For å få en tilfredsstillende innkjøring til boenhetene, som ikke blir for bratt, og som er tilpasset kotehøyde på felles vei har vi plassert tomannsboligen med en kotehøyde for ferdig gulv i etasjeplan= k+ 88,9 og BH= k+ 95, se snitt E3.

For parkeringsplass som vender ut mot felles vei vil det bli nødvendig med en forstøtningsmur på ca 90 cm høyde på den øverste delen av eiendommen (mot sør) og en skråning på 30-35 grader i h.h. til utomhusplan for å ta opp høydeforskjeller mellom eiendom og vei.

Vi mener at verken hensynet bak bestemmelsen vi ber om disp. i fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon da tomannsboligen vil bli liggende godt i terrenget og er tilpasset de prosjekterte veier og andre boliger i nærområdet.

Tomannsboligen vil hverken ta sol, lys eller utsikt fra omkringliggende boliger. Boligen vil heller ikke hindre sikten for hverken fellesveien eller hovedveien.

Vi mener at en dispensasjon ikke vil gi negative konsekvenser for hverken helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter vår mening.

Pkt. 6.2 Utnytting;

I h.h. til reguleringskart kan tomt 11 i felt BF7 utbygges med BYA=30%.

Prosjektert tomannsbolig har et BYA=130 m² i tillegg er det avsatt 2 parkeringsplasser pr. boenhet som totalt utgjør et BYA=72 m².

Tomannsbolig inkl. 4 stk parkeringsplasser har et totalt BYA=202 m².

Tomt 11 har et areal = ca 540 m².

Omsøkt tomannsbolig har en utnyttingsgrad på 24,07%, mens tomannsboligen inkl. 4 stk. parkeringsplasser har en utnyttingsgrad= 37,4% og vi ber derfor om dispensasjon fra dette pkt.

Hensikten bak utnyttelsesgrad er å tilrettelegge for lys, luft og rom mellom bebyggelsen.

Det er tidligere gitt dispensasjon til å bygge en tomannsbolig på tomten.

Tomannsboligen er plassert innenfor byggegrense og det er vist 2 parkeringsplasser til hver boenhet.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver får utnyttet eiendommen slik at det kan tilbys mindre og rimeligere boenheter til førstegangskjøpere.

Tomt 11 er en eiendom med vei på 3 av sidene og må derfor kunne sies å ikke være den mest attraktive eiendommen i dette felt.

Det er i utgangspkt. de to ekstra parkeringsplassene som utløses av at det skal bygges en tomannsbolig som medfører at BYA% overstiger 30%.

Begge boenhetene vil få et privat uteoppholdsareal = ca 80 m².

Vi mener at verken hensynet bak bestemmelsen vi ber om dispensasjon fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon da omsøkt tomannsbolig verken vil ta mer lys, luft eller utsikt fra omkringliggende boliger enn en enebolig med 2 parkeringsplasser ville gjort.

Etter vår mening vil en dispensasjon ikke gi negative konsekvenser for hverken helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter vår mening.

Mvh Kjersti M. Eik 21.02.22.

Revidert 21.03.22.

Arkitektkontoret Eik AS

