

SØKNAD OM DISPENSASJON

10.12.2023

Vedr: Utsendelse av nabovarsel for oppføring av garasje med carport. Skaffevegen 21, Gnr. 71, Bnr. 419

Eiendommen er regulert av reguleringsplan PLAN NR. 404 - REGULERINGSPLAN FOR VELDE

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelse(r)

§3 Boligområder på planen vist med maksimal utnyttelsesgrad $u=0,25$ legges ut til sammenhengende småhusbebyggelse på ikke over 2 etasjer, forøvrig utlegges boligarealene til frittliggende boliger i 1 etasje, med maksimal utnyttelsesgrad $u=0,15$. Garasje inntil 25 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

- *Byggegrense mot offentlig veg.*

Begrunnelse for dispensasjon

Reguleringsplaner fra 1969–1979

Utnyttingsgrad – forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

Det søkes om dispensasjon fra §3 utnyttelsesgrad, gjeldene planbestemmelser benytter en eldre definisjon for utnyttelsesgrad, det legges til grunn bruk av %BYA for søknaden.

I betraktning av reguleringsplanens alder som er over 40 - år gammel, er det vanlig praksis for dagens reguleringsplaner å praktisere fastsetting av utnyttelsesgrad for områder for boligbebyggelse med %BYA, I nyere reguleringsplaner i dag er det normalt å praktisere en utnyttelsesgrad på mellom 25 – 30 % BYA.

Omsøkte tiltak vil dermed ha en utnyttelsesgrad %BYA på under 30% inkl. omsøkt garasje.

Omsøkt tiltak bryter byggegrense mot offentlig veg, byggegrensen er satt 5 m fra offentlig vei, og tiltaket overskrider denne med 4 meter på det meste mot øst, meningen bak byggegrense mot offentlig veg er å holde veiens kant – og sidearealer åpne og ubebygde. Byggegrensen vil på denne måten hindre fortetting langs veg. I det konkrete tilfelle er det vurdert at plassering av omsøkt garasje i all hovedsak om blir plassert utenfor regulert byggegrense ikke hindrer siktlinjer på tilstøtende eiendommer, garasjen vil også ligge på ett lavere nivå enn eksisterende veg, derav ikke vil fremstå som ruvende for omgivelsene. Garasjens plassering er satt på ett areal (nord/øst) som allikevel er avsatt til parkeringsareal og eiendommens plassering er i en ende gate.

Vi mener med dette at intensjonen for reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Boligene vil også klare å opprettholde tilfredsstillende rekreasjonsarealer utomhus med denne utnyttelsesgraden.

Vi mener med dette at fordelene ved å gi dispensasjon anses være større enn ulempene etter en samlet vurdering.