

Øystein Skarholm
Fosnavegen 179
5546
Gnr/Bnr 108/18

12.07.2022

Søknad om dispensasjon fra tillatt mønehøyde

Det søkes herved om dispensasjon fra: *KOMMUNEPLANENS AREALDEL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 16.06.15 Korrigert 19.02.19*

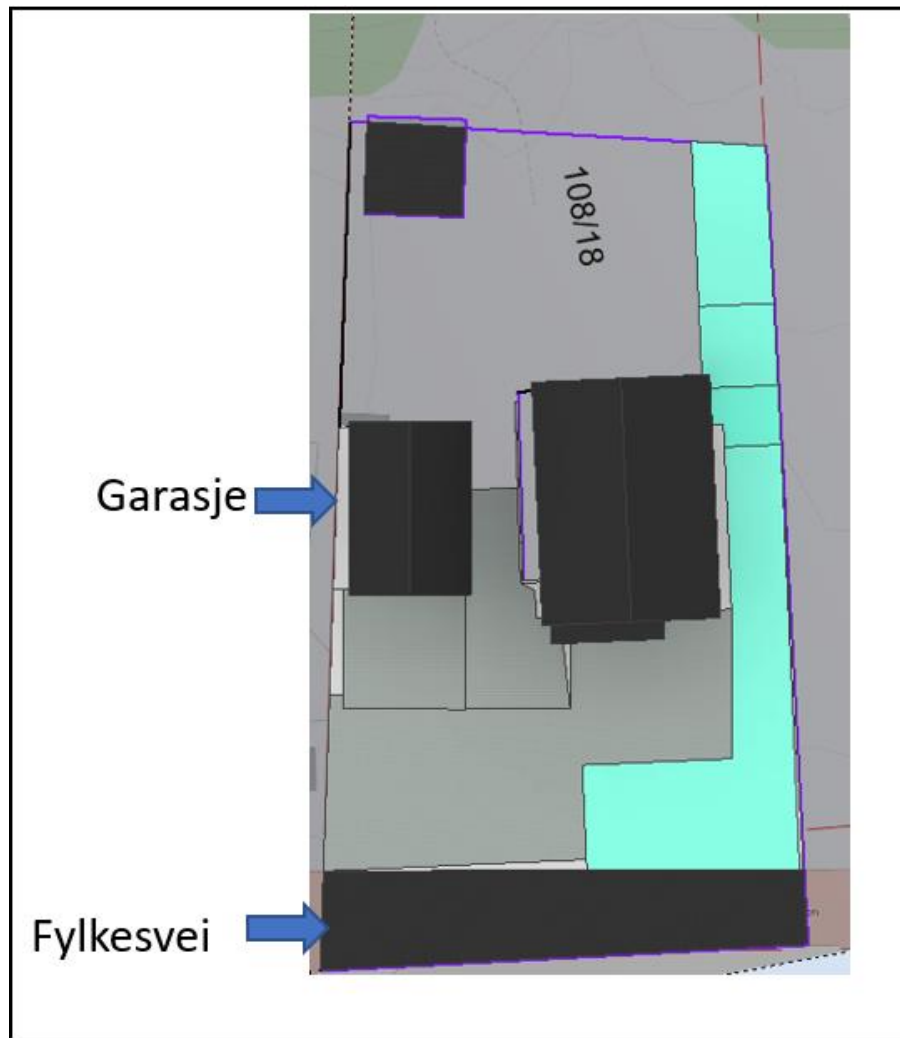
Det søkes om dispensasjon fra planens bestemmelser for mønehøyde der garasjen settes opp nærmere enn 4m fra nabogrense. Garasjen det søkes om er en standard dobbelgarasje på 6,8*10 meter. På grunn av garasjens størrelse vil normal mønehøyde overstige 5 meter. Garasjestørrelsen er basert på et reelt behov for plass og takhøyde da eiendommen også benyttes som lager og garasje for næring (Skarholm Dykking og Ingeniørtjenester As)

Garasjens plassering nærmere enn 4m fra nabogrense må sees i sammenheng med tomtens utfordring som ikke muliggjør å plassere garasjen mer enn 4m fra naboeiendommer. Det er også viktig å bemerke seg at terrenget på tomten er skrånende og slikt sett vil ikke garasjen fremstå som høy sett fra fylkesveien som passerer på østsiden. Tegninger fra Igland Garasjen (produsenten) er en standard tegning med nominelle mål, som ikke tar høyde for byggets plassering i terrenget, ei heller for tilbake-fylling mot ringmur. Veien ligger ca 1,5 - 2 meter høyere i terrenget enn grunnplanet til garasjen. Eneboligen på tomten, og nabotomten i sør, har begge møner som er betydelig høyere enn hva som vil bli tilfellet med garasjen. Eneboligen på tomten består av kjeller, hovedetasje og loft, der kjeller er delvis nedgravd mot øst (mot fylkesveien) og er over grunn i vest. Garasjen vil derfor ikke være dominerende i bildet da denne ligger på samme nivå som kjelleretasjen på eneboligen. Å redusere høyden på loftet vil føre til at loftet ikke egner seg til lagring da man ikke vil være i stand til å bære eller flytte noe på en forsvarlig måte. Ved å bygge loftet lavere vil man måtte bevege seg krumrygget og det er ikke ergonomisk forsvarlig. Standarden til garasjen og ståhøyder er gitt på bakgrunn av standard man bør forvente i 2022 og slik sett er kommeplanen et noe eldre dokument som ikke tar høyde for dette.

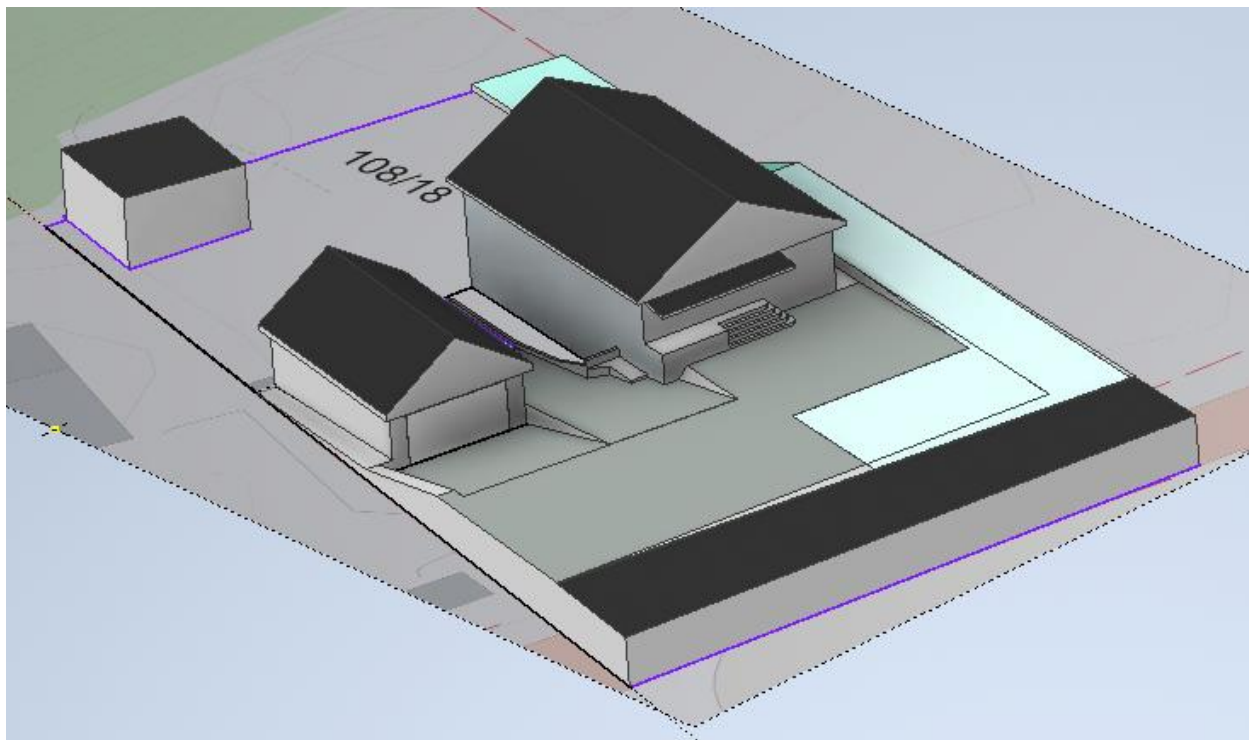
Mønehøyden må også sees i sammenheng med tomtens utforming som ikke muliggjør oppføring av garasje 4m fra nabogrensen. Mønehøyde skal også beregnes som et gjennomsnitt ut fra nærliggende topografi. Garasjen plassering er i så måte lavt i terrenget med tilbake-fylling av masser mot langvegger i nordøst. Sett fra fylkesvegen og eiendommens øvrige terreng i øst så vil mønehøyden være betydelig lavere enn 5m. Se figurer under for bedre forståelse for situasjonen i 3D. Figurene er ikke eksakte men gir et realistisk inntrykk av situasjonen.

Mønehøyden er etter tegningen fra produsenten viser at garasjen kun er 70cm høyere enn hva planen tillater. Når man så betrakter grunnen rundt garasjen samt tilbakelegging av masser mot ringmur i nordøst, så vil den faktiske mønehøyden være betraktelig lavere.

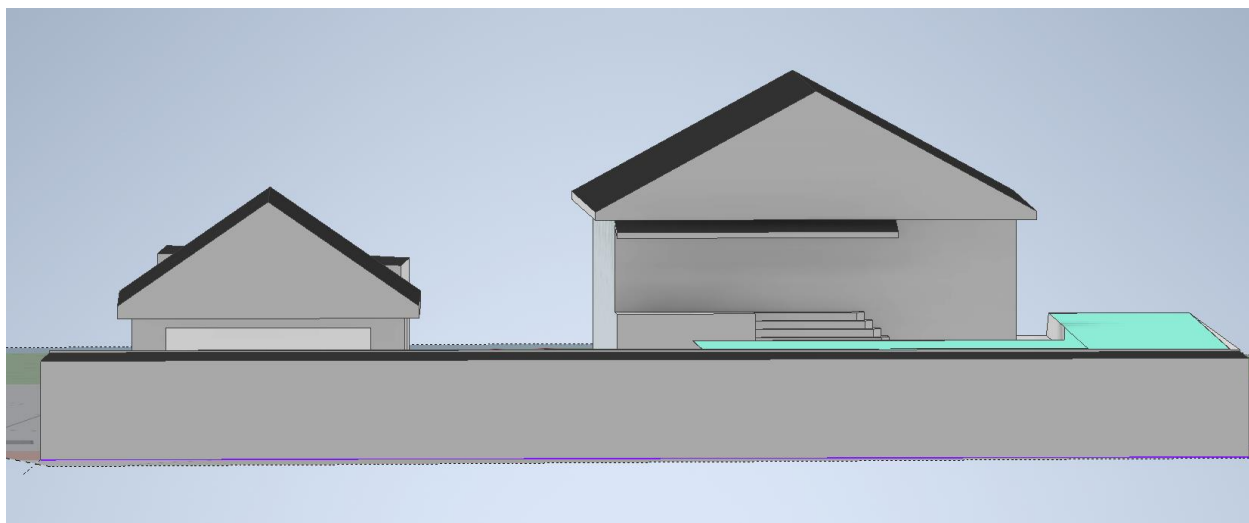
Oppføring av en garasje er en betydelig investering og det burde ikke være nødvendig å måtte redusere kvaliteten og egnetheten til bygget så lenge bygget ikke har mottatt innvendinger fra naboer eller på annen måte medfører ulempe for andre. Ulempen ved å endre byggets karaktetikk må kunne sies å være betydelig overveie andre ulempen ved å bygge bygget slik det er tiltenkt fra produsentens side. Det er ingen kjente ulemper ved oppføring slik tegning viser.



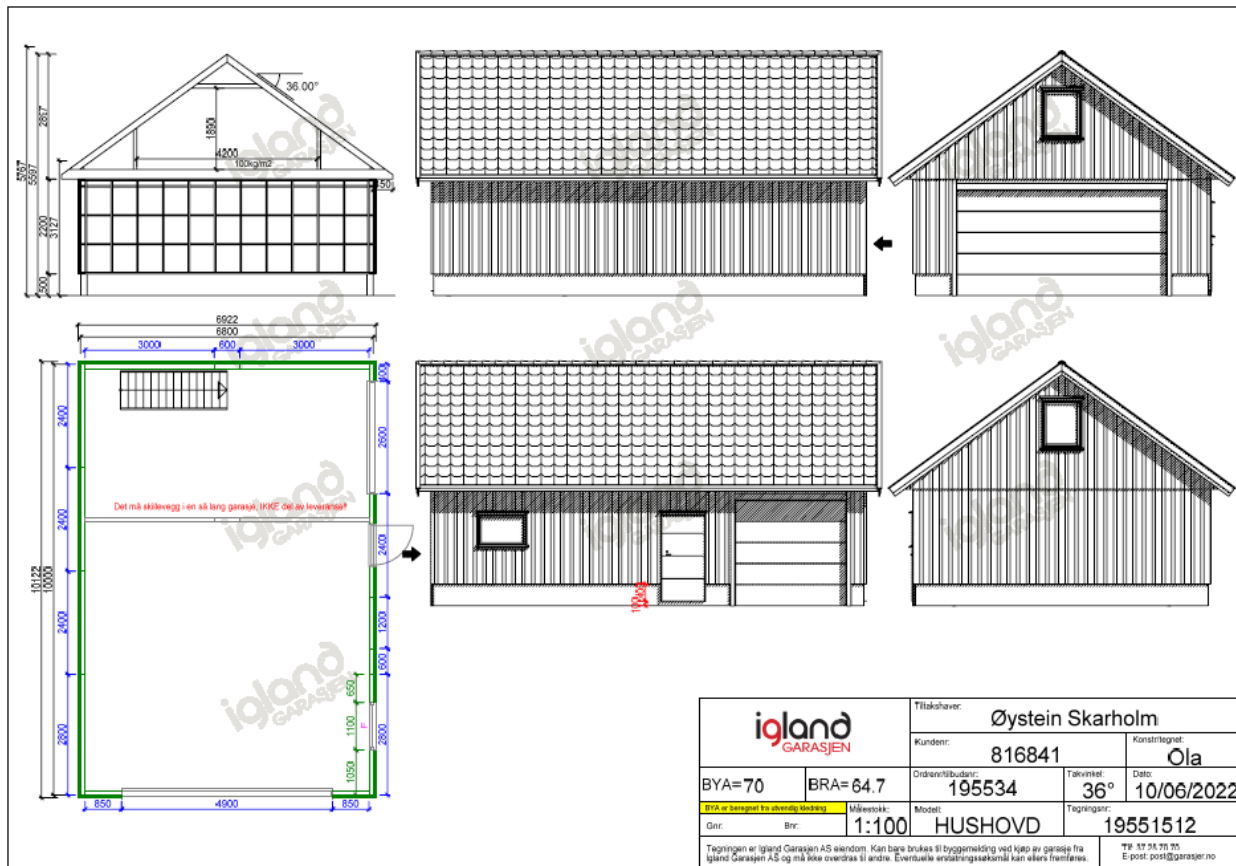
Figur 1: Situasjonsplan



Figur 2: Tomtens situasjon, isometrisk, sett mot nordvest.



Figur 3: Garasjen sett fra øst, samme plan som fylkesvei.



Figur 4: original/standard plan, snitt og fasade tegninger fra Igland Garasjen. Alle mål er nominelle og tar ikke høyde for terreng og tilbakefylling.