

ENEBAKK KOMMUNE
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Mjøndalen 9. april 2019
Side 1 av 2

Deres ref. : Deres dato: Vår referanse: R. Mikkelsen

Vedr. Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr 6 bnr 231, Smottaveien, 1911 Flateby.

Tiltaket gjelder oppføring av nye boliger med parkeringsanlegg etc. samt opparbeidelse av tomt. Tiltaket krever dispensasjon for: Avstand til nabogrense, høyde, etasjetall, utnyttning, tremannsbolig, regulerte tomtegrenser og mindre justeringer i forhold til reguleringskartet.

Regulering:

Eiendommen inngår i

REGULERINGPLAN: DEL AV MELGÅRD SHAGEN, GNR 6 BNR 2, 5 OG 6 M. FL.

I tillegg gjelde kommuneplanens areal del.

Avstand til nabogrense er forutsatt å være mindre enn 4,0 m det gjelder mot nabo i syd og vest samt for Hus 6 mot øst. Mot vest grenser tomten til regulert friareal, en tildels meget bratt skråning. Mot øst ligger bekken. I syd ligger det mor umatrikulert veigrunn, som dels inngår i gjeldene reguleringsplan. Mindre avstand til grensene medfører ingen begrensninger for utnyttning av naboeiendommene. Men forholdet krever dispensasjon.

Boligene får 3 tellende etasjer, gesimshøyde større en 6 m og mønehøyde større enn 8 m. Boligene ligger lavt i terrenget i forhold til bebyggelsen i vest og nord, selv med økt høyde får boligene en bakgrunn med skråning og vegetasjon, de er godt tilpasset terrenget. Ved Grad av utnyttning slik planen foreligger $U = BYA / (\text{tomt} - \text{parkering}) = 0,22$. Intern vei er kun gangvei. (Kommunen har tidligere beregnet $U = 0,239$ for tiltaket.) Reguleringsplanene angir $U = 0,2$. Det er nødvendig med høy grad av utnyttning, høyde, for å kunne få prosjektet i balanse, da det er påregnelig med til dels kostbare grunnarbeider. Forholdet krever dispensasjon. kommentar

Det er planlagt tomannsboliger og tremannsboliger, reguleringsplanen angir frittliggende boliger. Tomannsboliger er definert som frittliggende bolig, tremannsbolig er ikke det. En liten tremannsbolig er ikke større enn en romslig enebolig eller en tomannsbolig. Men slik definisjonene er utformet krever forholdet dispensasjon.

Reguleringskartet viser fremtidige tomtegrenser, planene nå forutsetter at det ikke foretas oppdeling i enkelt tomter. Det er vist felles adkomst og felles parkering etc. på reguleringskartet, planene nå avviker noe fra reguleringskartet.

Hensikten bak bestemmelsene i reguleringsplanen er å sikre en god og hensiktsmessig utnyttning av området og legge til rette for nye boliger med gode kvaliteter. Planen er fra 24.09.1990 det betyr at kravene til boliger pr i dag er endret og kostnadsnivået på boliger og eiendom har endret seg.

ENEBAKK KOMMUNE
Prestegårdsveien 4
1912 ENEBAKK

Mjøndalen 9. april 2019
Side 2 av 2

Deres ref. : Deres dato: Vår referanse: R. Mikkelsen

Vedr. Søknad om dispensasjon for tiltak på gnr 6 bnr 231, Smottaveien, 1911 Flateby.

De fremlagte planene krever som angitt flere dispensasjoner, dispensasjon er den formelle måten å behandle fravik fra gjeldene planer på for å kunne få til en rask og bærekraftig utvikling av et område.

Ingen av dispensasjonene medfører vesentlig tilsidesetting av formålet bak bestemmelsene det dispenseres fra.

Fordelen med dispensasjonene er at det åpner for en god utvikling og utbygging av området. Uten dispensasjoner vil det ikke være mulig å få frem et godt prosjekt på eiendommen. Det er mulig det er årsaken til at eiendommen ikke er utbygd tidligere til tross for at området har vært ferdig regulert i snart 30 år.

Den planlagte utbyggingen vil ikke medføre endring av bekkeløp med tilhørende kanter og kant vegetasjon. Tiltaket vil i liten grad gi endringer for naboene. Det vil bli noe mer trafikk og liv i nabolaget, men det er påregnelig med den plasseringen området har.

Med hjemmel i Plan og bygningslovens §19 søkes det om dispensasjon:
Fra reguleringsplanens plankart som angitt over. Avstand til nabogrenser. Antall tellende etasjer, gesimshøyde og mønehyde. Grad av utnytting større en $U = 0,2$. Bolig type, tremannbolig som frittliggende bolig.

Dispensasjon medfører ikke vesentlig tilsidesetting av hensikten bak bestemmelsen. Med de påviste fordeler ved å gi dispensasjon er fordelene klart større enn ulempene.

Med vennlig hilsen
Arkitektstua Mikkelsen AS

Ragnar Mikkelsen

Ing. Ragnar Mikkelsen