

Austrått Eiendom A.S
Fitjanveien 34
7140 Opphaug

Bjugn kommune
Alf Nebbs gate 2
7160 Bjugn

02.03.2017

Søknad om dispensasjoner i forbindelse med søknad om oppføring av boliger m/ tilhørende redskapshus på eiendommene Røymyrveien 30 og 32 i Bjugn kommune.

Viser til vårt vedleggsbrev i forbindelse med søknader om tillatelse om tiltak på eiendommene Røymyrveien 30 og 32 i Bjugn kommune.

Begrunnelse for søknad om dispensasjoner, gnr. 20 bnr.594:

1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §2 vedr. bygningen maksimale etasjeantall. I planen er det forutsatt oppført boliger i 1 etasje. Omsøkt bolig søkes i 2 etasjer.

- I tråd med kommunens ønsker om fortetting av boenheter ønsker vi å bygge to etasjer for å få best arealutnyttelse.
- Boliger som grenser mot eiendommen mot Nord og mot Sør er også 2 etasjer. Dette gjelder flertallet av boligene som er bygget i Røymyrveien de siste årene.

2. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser §4 vedr. att *plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.*

Det vil ikke bli bygd garasjer i forb. Med utbygging av eiendommen.

- Eiendommen ligger godt skjermet for vær og vind
- Lagerplass kompenseres med utvendig og innvendig bod

3. Søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei (Røymyrveien), angitt på gjeldende plankart for området.

Plankartet angir byggegrense fra midt i veien i en avstand på 10 meter.

Korteste avstand fra støttemur på eiendommen 20/594 til midt i veien vil bli 3,3meter.

Forstøtningsmuren trappes ned fra høyde ca 1,1meter til 0 ved kant av vei= i felles grense mot eiendommen 20/323.

- Forstøtningsmurens høyde er så lav at den ikke vil hindre sikt fra vei.
- Støttemuren vil bidra til mindre «dømråde»
- Støttemuren vil bidra positivt estetisk på helheten mellom tomtene.

4. Søknad om dispensasjon fra PBL §29-4, som sier at minste avstand fra byggverk mot felles grense mot nabo skal være mint 4m.

Forstøtningsmur 1 søkes plassert i felles grense mot eiendommen 20/323 hvor hjemmelshaver til eiendommen er Bjugn Kommune.

Forstøtningsmur 2 søkes plassert langs deler av felles grense mot eiendommen 20/575.

- Forstøtningsmurene vil bidra positivt estetisk på helheten mellom tomtene og mot vei.
- Forstøtningsmurene

5. Søknad om dispensasjon fra maks. tomteutnyttelse angitt i kommuneplanens arealdel.

Tomteutnyttelsen er i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel angitt til

BYA = 30 %. (fotavtrykk av bygninger + 2 biler pr. boenhet)

Tiltaket vil få følgende utnyttelsesgrad: BYA = 33.4 %

- I tråd med kommunens ønsker om fortetting av boenheter ønsker vi å bygge to etasjer for å få best arealutnyttelse.
- Det er en beskjeden overskridelse av utnyttelsesgraden, som også i seg selv må sies å være forholdsvis lav.

Felles for alle: Det er ikke mottatt innsigelser på nabovarsler.

Begrunnelse for søknad om dispensasjoner, gnr. 20 bnr.595:

1. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene §2 vedr. bygningen maksimale etasjeantall.

I planen er det forutsatt oppført boliger i 1 etasje. Omsøkt bolig søkes i 2 etasjer.

- I tråd med kommunens ønsker om fortetting av boenheter ønsker vi å bygge to etasjer for å få best arealutnyttelse.
- Boliger som grenser mot eiendommen mot Nord og mot Sør er også 2 etasjer. Dette gjelder flertallet av boligene som er bygget i Røymyrveien de siste årene.

2. Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser §4 vedr. att *plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.*

Det vil ikke bli bygd garasjer i forb. Med utbygging av eiendommen.

- Eiendommen ligger godt skjermet for vær og vind
- Lagerplass kompenseres med utvendig og innvendig bod

3. Søknad om dispensasjon fra avstandskrav i PBL §29-4, Som sier at minste avstand fra byggverk til felles grense mot nabo skal være minst 4m.

Forstøtningsmur søkes plassert i felles grense mot eiendommen Røymyrveien 34 a-d.

- Støttemur må sees i sammenheng med planlagte boder, og som en forlengelse av bakveggen på disse.
- Støttemuren vil bidra til mindre «dømråde»
- Støttemuren vil bidra positivt estetisk på helheten mellom tomtene.

4. Søknad om dispensasjon fra maks. tomteutnyttelse angitt i kommuneplanens arealdel.

Tomteutnyttelsen er i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel angitt til

BYA = 30 %. (fotavtrykk av bygninger + 2 biler pr. boenhet)

Tiltaket vil få følgende utnyttelsesgrad: BYA = 39.3 %

- I tråd med kommunens ønsker om fortetting av boenheter ønsker vi å bygge to etasjer for å få best arealutnyttelse.
- Det er en beskjeden overskridelse av utnyttelsesgraden, som også i seg selv må sies å være forholdsvis lav.

Felles for alle: Det er ikke mottatt innsigelser på nabovarsler.

Med vennlig hilsen

Austrått Eiendom A.S
Stein Ove Bakken