



Dato
26.05.2020
Referanse
2019103
Sted
Trondheim

Tiltak Oppføring av fritidsbolig på Kabelvågen
Gnr 67, Bnr 169 tomt 13.
Ansvarlig søker Pir II AS
Tiltakshaver Stein Vanebo

DISPENSASJONSSØKNAD BYGGEGRENSE OG GRAD AV UTNYTTELSE

I forbindelse med Kabelvågen Gnr 67, Bnr 169, Tomt 13, ny fritidsbolig søkes det om dispensasjon fra Reguleringsplan for Kabelvågen, plan-ID 201105, Gnr 67, Bnr 169 m/fl (vedtatt 21.06.2012). Det søkes om dispensasjon for reguleringsplanens byggegrense og reguleringsbestemmelse pkt 1.0.4 Utnyttelse.

Det søkes med dette dispensasjon om:

- Bygge delvis utenfor definert byggegrense.
- Bygge utstikkende tak og sette opp en parkeringsplass som overskrider maksimalt definert BYA.

Bakgrunn for dispensasjonssøknaden

I beskrivelse av Reguleringsplan for Kabelvågen Gnr 67 Bnr 169 rev: 12.06.2012 kommer det fram at ved utvidelsen av reguleringsplanen fra 17 til 22 fritidsboligtomter, at bygninger på den aktuelle tomt 13 har fått strenge føringer i bestemmelsene for å unngå silhuett. Dette gjelder både høyde og farge. Tomten ligger i et utfordrende terreng og er én av to tomter som ligger delvis innenfor 100 m beltet, men på et naturlig platå i terrenget.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 1.0.8 skal bygningsvolum være terrengtilpasset og plasseres lang ned i terrenget som mulig. Øverste høyde på tak skal ikke overstige 20,5 moh.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 1.0.10 skal bygningen legges i terrenget på en slik måte at den i minst mulig grad gir silhuett mot bakenforliggende terreng.

Byggegrense

I henhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 1.0.8 er bygningen terrengtilpasset og plassert så langt ned i terrenget som mulig og overskrider ikke maksimal høyde på tak.

For å oppnå størst mulig grad av terrengtilpassing i henhold til punkt 1.0.8, og for å oppnå minst mulig grad av silhuett mot bakenforliggende terreng i henhold til punkt 1.0.10, søkes det om dispensasjon til å bygge tak og underliggende terrasse utenfor byggegrensen. Se vedlagte situasjonsplan.

Fordelen med å bygge taket utover byggegrensen mot nordvest vil være å knytte byggets tak ned til nærliggende fjellknaus for å skape en minst mulig sjenerende silhuett for omgivelsene. Hytta blir en del av terrenget. Se "Snitt C", "Snitt D" og vedlagte illustrasjoner. En hytte med tradisjonell takdesign vil skape en mye tydeligere silhuett.

På grunn av god terrengtilpasning, ønsker man å bygge utstikkende tak og terrasse delvis utenfor byggegrensen i sørvest. Bygget er lagt så lavt som mulig i terrenget i henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 1.0.8. Den sørvestre delen av tomten er ikke så bratt som andre deler av tomten. Det gjør den

mindre utfordrende å bygge på og krever mindre utgraving og eventuell sprengningsarbeid. Terrassen formes etter terrenget. Det utstikkende taket er konstruert så tynt som mulig, og med en vinkel som vil skape mest mulig gjennomsyn og minst mulig silhuett for naboer. Se "Snitt A" i rammesøknad.

Vi mener at overskridelsen av byggegrensen gir en bedre terrengtilpasning. Hytta tilpasser seg bedre terrengets form uten å være til hinder for naboer eller omgivelsene.

Utnyttelse

I henhold til reguleringsplanens bestemmelse punkt 1.0.4 skal ikke regulert BYA overskride 110 kvm for boligdel og 30 kvm for uthus/garasje. Samlet BYA på 140 kvm. I henhold til TEK10 § 5-2 og § 5-7 skal overbygde åpne arealer og konstruksjoner over bakken, og parkeringsareal medregnes i beregningsgrunnlaget til BYA. Det søkes ikke om frittstående garasje uthus. Utkraget tak i nordøst er tiltenkt funksjon som vedbod. Pr i dag er det ikke adkomstvei opp til hytta. Det søkes imidlertid om tillatelse til å anlegge en parkeringsplass på bakken.

Arealberegning av boligdel minus utstikkende tak større enn 1 meter gir BYA for boligdelen på 96,6 kvm. Medregnet åpent overbygd areal/utstikkende tak gir det en BYA på 140 kvm inkl vedlager. Byggets BYA ligger innenfor regulert BYA. Ved etablering av adkomstvei og parkering, vil BYA overskrides med 15 kvm.

Som beskrevet under avsnitt om byggegrense, er formålet med det arkitektoniske formgrepet å skape en minst mulig visuell silhuett i henhold til punkt 1.0.10 og best mulig terrengtilpassing i henhold til 1.0.8. Det søkes derfor om dispensasjon om å kunne overskride maksimalt BYA definert i punkt 1.0.4 opp til 140 kvm for boligdel inklusiv vedlager, i tillegg til å kunne definere et område på 15 kvm av tomten som parkeringsplass.

Vennlig hilsen



Carme Cabrer
Pir II AS