

«MOTTAKERNAVN»

«KONTAKT»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.

«REF»

Vår ref.

4300/2021/182/302/PETROD

Dato

25.02.2021

HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILTAK PÅ 182/302

Vi ber om deres vurdering av vedlagte søknad om dispensasjon for ny enebolig på 182/302 innen fire uker jf. pbl. § 21-5 tredje ledd.

Tiltaket:

Tiltaket er en enebolig i en etasje. Boligen skal plasseres noe lavere enn tidligere bolig, på areal satt av til boligbygging – den delen av tomta som er satt av til lekeplass bebygges ikke og skal brukes til utomhusareal/hage. Boligen skal plasseres inntil 29,4 meter fra strandlinjen. Utnyttelsesgrad er beregnet til $U=0,22$.

Søknaden:

Vi mottok søknad om dispensasjon 17.02.2021, se vedlegg. Det er søkt om dispensasjon fra regulert grad av utnytting, og fra kommuneplanens bestemmelse om byggegrense mot sjø.

Faktisk og juridisk utgangspunkt:

Tomta

Tomta er fradelt og oppmålt med et beregnet areal på 977,9. Tomta var tidligere bebyggt med en enebolig, denne er nå revet.

Planstatus

Tomta er omfattet av reguleringsplanen for Ottersbo II, vedtatt i 1978. Tomta er i det vesentlige satt av til arealformålet byggeområde bolig, en stripe mot vestlig nabogrense har arealformålet lekeområde. Byggegrense mot veg er inntegnet i plankartet 5 meter fra veglinje, det er ikke inntegnet byggegrense mot sjø. Grad av utnytting er i henhold til plankartet $U=0,1-0,15$.

Av kommuneplanens arealdel punkt 0.7 fremkommer det at byggegrense mot sjø er 50 meter, for eksisterende bebygde tomter utlagt til byggeformål, der annet ikke er vedtatt i plan.

Pbl. § 1-8

Av pbl. § 1-8 andre ledd fremkommer det at tiltak ikke tillates nærmere strandlinja enn 100 meter. Av samme bestemmelse tredje ledd fremkommer at forbudet ikke gjelder der annen byggegrense er vedtatt i KPA eller reg.plan.

Foreløpig vurdering:

Tomta var bebygd med en enebolig, som ble revet for å legge til rette for denne utbyggingen. Det faktum at tidligere enebolig allerede er revet kan reise spørsmål ved om tiltakets plassering i forhold til sjøen skal vurderes jf. KPA bestemmelsen om bebygde eiendommer eller pbl. § 1-8. Det er administrasjonens vurdering at dette ikke vil være avgjørende, da plasseringen uansett må vurderes konkret i forhold til strandlinja, topografi, nabobebyggelse m.v.

Den søknaden vi nå har mottatt, er for et tiltak som er omarbeidet i flere omganger, etter nabomerknader og foreløpige vurderinger fra vår saksbehandler. Tiltaket er i løpet av denne prosessen senket, flyttet og blitt noe mindre. Vi har ikke tatt stilling til søknaden, og søknaden vil bli lagt frem for Planutvalget når deres vurdering foreligger.

Vår foreløpige vurdering er at tiltaket slik det nå er omsøkt tar tilstrekkelig hensyn til omgivelsene. Avstand til sjø fremstår ikke som en utfordring, da det er betydelig høydeforskjell mellom den delen av tomta som skal bebygges og strandlinja. Dette er en boligtomt og det er ikke naturlig for allmenheten å ferdes der.

Vi kan heller ikke se spesielle utfordringer knyttet til utnyttelsesgrad, det vil på denne eiendommen bli utomhusareal av tilstrekkelig mengde/kvalitet, og minimum 4,0 meter til nabogrense og 8,8 meter til naboens bolig.

Merknadsfristen etter nabovarsling er ikke utgått, dersom det innkommer nabomerknader vil disse bli ettersendt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

Enhetsleder

Vedlegg

- 1 Sammen drag søknad om tillatelse i ett trinn 16.02.2021
- 2 Byggesøknadstegninger 10.02.2021_RevD_210210
- 3 Situasjonsplan_revB 19.01.2021
- 4 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 12
- 5 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 15
- 6 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 18
- 7 Sol og skyggeHøstjevndøgn klokka 9

- 8 Sol og skyggeSommersolverv klokka 12
- 9 Sol og skyggeSommersolverv klokka 15
- 10 Sol og skyggeSommersolverv klokka 18
- 11 Sol og skyggeSommersolverv klokka 9
- 12 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 12
- 13 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 15
- 14 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 18
- 15 Sol og skyggeVårjevndøgn klokka 9

Kopi til:

BOLIG PARTNER AS Brygga 11 Tjuvholmen 2317 HAMAR