

GNR. 133 BNR. 206 – TØMMERÅSEN 27

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG-REGULERINGSPLANENS § 4 - ANTALL ETASJER

Kort beskrivelse av tiltaket

Det vises til redegjørelser i saken Det skal oppføres enebolig med flatt tak på gnr. 133 bnr. 206. Eneboligen får felles avkjørsel bnr. 53 og og bnr. 207 fra Tømmeråsen, omsøkt og opparbeidet i byggesak for bnr. 207 og garasje i kjeller med innkjøring fra denne felles avkjørelen.



Situasjonsplan



Snitt øst - vest sett nordover, Fasade sør

Garasje er lagt inn i terreng på c+40,70. 1. etasjes plan er lagt til c+43,40, noe lavere enn høyeste punkt på tomten. Gjennomsnittlig terreng er beregnet til c+43,05. Bebyggelsen er trukket inn på platået slik at naturområdet i skråningen på vestsiden mot Tømmeråsen bevares. Likeledes bevares naturområdet mot øst idet garasje er trukket inn under bygget.

§4: *Eiendommen ligger i felt B43. Bebyggelse på eiendommen skal være i en etasje.*

I søknaden har vi framholdt at kjelleren etter reglene ikke skal regnes som etasje, mens Vestby kommune mener kjeller skal regnes som etasje og ber om at det derfor skal søkes dispensasjon for antall etasjer

§5a, b *For bebyggelse i en etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn tillater det.*

Vi har ment at tiltaket ville være i samsvar med dette punktet. Vestby kommunes saksbehandlere er uenige i dette og fastholder at det skal søkes dispensasjon for antall etasjer. Kommunens begrunnelse

er at en må ta utgangspunkt i opprinnelig terreng og ikke i *en ikke omsøkt* adkomstvei. Vi mener denne premissen er feil idet adkomstveien er omsøkt, idet søker for Tømmeråsen 29 fastholder at felles adkomstvei for Tømmeråsen 25,27 og 29 er søkt i forbindelse med byggesaken for Tømmeråsen 29. Vi mener derfor at vurderingen må ta utgangspunkt i at adkomstveien er omsøkt og danner utgangspunkt for løsning av adkomsten for de tre eiendommene, herunder i terreng formet av dette hensyn. Tiltakshaver ønsker sterkt den foreslåtte løsningen og søker dispensasjon for antall etasjer, se for øvrig begrunnelse for løsningen i dispensasjonssøknaden under.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelsene om etasjeantall- Reguleringsplanens § 4

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om antall etasjer for etablering av garasje i underetasje/kjeller med direkte adkomst fra felles avkjørsel. Etasjen inneholder bod, teknisk rom, bi-inngang trapp og heis i tillegg til dobbeltgarasjen. Det etableres heis med adkomst til hele boligen begrunnet av tilfredstillende av tilgjengelighetskravet generelt og tiltakshavers helse spesielt.

Garasje er lagt med innkjøring rett fra den felles avkjørselen. Vi mener det totalt sett gir en god tilpasning til situasjon og terreng. Den felles avkjørselen er etablert her er adkomst til 29 over 27, og det er naturlig å ta utgangspunkt for løsning av adkomstforholdene og legge garasje i forhold til denne. Frittliggende garasje måtte ellers enten ligges øst eller vest for eneboligen. I vest ville dette ført til et inngrep i det verdifulle naturområdet (nær- og fjernvirkning) mellom bygget og Tømmeråsen. I øst ville en frittliggende garasje ligge høyt over nabobebyggelsen i øst til sjenanse for denne, samt også her berøre verdifull vegetasjon. Garasje slik den er plassert under huset gjør at terrenget bevares vest, sør og nord for boligen. I øst bevares terrenget øst for adkomstveien, mens det gjøres et inngrep i terrenget for å etablere adkomsten til garasjen.

Hensyn som bør tillegges vekt i dispensasjonsbehandlingen

Det har vært viktig å holde naturområdene i skråningen vest for bygget og øst for adkomstveien fri for inngrep, og å etablere en enklest mulig adkomst fra den felles adkomstveien. I tillegg kan det nå etableres en innvendig adkomst til heis, og det er viktig av helsemessige årsaker.

Kjelleretasjen vil bare bli synlig fra øst, der den ligger inn i terrenget, som for øvrig ellers ligger på 1. etasjes plan på sør, vest og østside. Etasjen vil etter dette bli lite framtrædende mot øst, og vesentlig mindre framtrædende enn en frittliggende garasje i øst- som enten måtte legges øst for adkomstveien eller vest for den med omtrent samme terrenginngrep som for løsningen som nå er søkt. Vi mener forholdet er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelse om at underetasje kan tillates dersom bygningsrådet finner at det ligger til rette for det.

Vurdering

Vi mener vilkårene i Plan- og Bygningslovens § 19-2 er ivaretatt vedrørende dispensasjon fra antall etasjer er ivaretatt og at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ikke å gi det.

Nabovarsling

Vestby kommune har gitt fritak for nabovarsling i epost av 01.11.2018 for denne dispensasjonssøknaden idet de anser at naboene er tilstrekkelig opplyst ved varsel dom er gjennomført tidligere. .

Med vennlig hilsen



Birger Dahl
Enerhaugen Arkitektkontor AS