

Søknad om mindre dispensasjon fra reguleringsplan

Rørabakken 75, Gbnr. 39/284

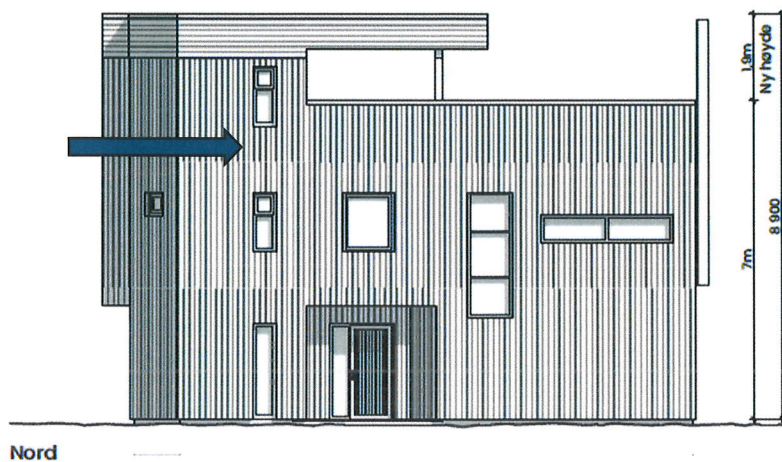
Marius Enger m. familie

Tiltaket:

Det søkes om et mindre tilbygg med endret adkomst til eksisterende takterrasse.



Skisse av plankart – viser ønsket plassering nytt tiltak.



Tiltaket vist fra nord. Dagens høyde er ca. 7.0 mtr. Ny høyde (deler av bygg) blir ca. 8,9 mtr.

Planforhold, med mer:

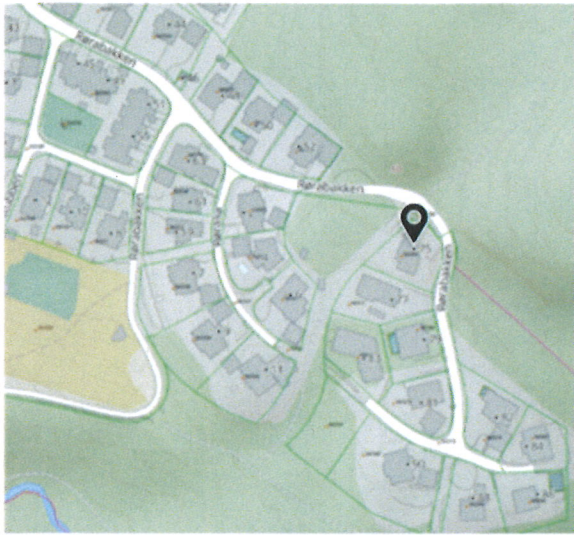
Eiendommen ligger i regulert område for boligbebyggelse.

Plan : Røraåsen av 18.06.2003.

Tillatt utnyttelse er 25%, generelt i kommunen er 30-35%. Tiltaket er på 27,9% men da med 2 parkeringsplasser inkludert. Det anmodes om dispensasjon i dette forhold.

Reg.plan. bestemmelse 3.6 – Parkering er ivaretatt.

Bygget har i tidligere byggesak fått dispensasjon fra krav om takvinkel (er oppført med flatt tak og takterrasse).



Oversiktskart over byggefeltet, eiendom markert.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Eiendommen tilhører planens felt B9.

Maks gesimshøyde er 4,0 mtr. og maks mønehøyde er 7,5 mtr.

Det er i tillegg et underpunkt i planbestemmelser: *«Der høydeforskjellene i terrenget ligger til rette for underetasje, kan maks. snitthøyder for gesims og møne økes med 1,0 m.*

Dog skal mønet ikke overskride 9,0 m på høyeste fasade.»

Tiltaket som søkes er deler av bygning, og totalhøyden er beregnet til 8,9 mtr, - altså innenfor planens tilleggs pasus med maks høyde 9.0 m.

Målereglene i byggt teknisk forskrift (TEK17) tilsier to beregningsmåter, og spesifikt dersom topp parapet er høyere/lavere enn 0,30 over takflaten. I dette tilfellet er ikke topp parapet over 0,30 og etter målereglene brukes da takflaten benyttes som beregningsgrunnlag for mønehøyde.

Konklusjon:

Det søkes derav med mønehøyde 8,6mtr.

Dette er 1,1 mtr. over reguleringsplan, men 0,4 mtr. under totalkravet i plan.

Avvegings grunnlag:

Dersom kommunen finner det korrekt med en dispensasjon, er grunnlaget som følger:

Dispensasjonsgrunnlaget følger etter Pbl § 19-2.

Det anses i dette tilfellet som en mindre dispensasjon.

Fordelene er basert på følgende:

- Tiltaket gir langt bedre teknisk bruk av bygg/terrasse, da man slipper utvendige trapper.
- Sikkerhet – utvendig trapp vil ved fukt være glatt og faren for fall i trapp er overhengende.
- Ved å fjerne utvendige trapper inkorporeres disse inne i bygg og medfører en langt bedre arkitektur.
- Med barn økes sikkerhetsnivået tilsvarende.

- Tiltaket ligger helt bakerst i feltet og vil etter vårt syn ikke påvirke naboer, dette være innsyn, sol eller annet.

Det er tillatt bygg på området med høy mønehøyde tidligere.

- Det kan ikke anses at hensynet til gjeldende bestemmelser i denne sak blir vesentlig tilsidesatt (ref. ovenstående).
- Vi anser fordelene klart større enn ulempene i denne sak.

Arkitektkontoret Henning Karlsen AS

Skien 17.04.2026