

Øyer, den 18. desember 2020

Mosetertoppen Apartments, Leilighetsbygg Hus 1-8 (16/402 til 16/409), innen FB7/BFR5 – Carporter, Søknad om dispensasjon for takvinkel og takteking

Det vises til søknader om IG for 8 stk leilighetsbygg (hus 1-8), og igangsettingstillatelse for 4 stk (hus 2, 4, 5 og 6). For parkering er det ved alle hus vist adkomst med parkeringsplasser på øvre side. Det er videre vist ytterligere gjesteplasser ved siden av byggene på samme sted og/eller i nærheten. For parkeringsplasser tilhørende den enkelte leilighet, så er det planlagt å tilby oppføring av enkle carporter med liten kald bod der kjøpere ønsker slikt tilvalg. Med andre ord kan det maksimalt bli 6 stk carportplasser ved seksmannsboliger og inntil 4 stk carportplasser ved firemannsboliger.

Takvinkel (reguleringsbestemmelser pkt 3.3)

Bestemmelsene angir at takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Leilighetsbyggene har takvinkel på 22 grader, mens carporter er planlagt med en takvinkel på 9,5 grader.

Argumentene for ønske om mindre takvinkel er hensyn til miljø og siktforhold i området. Carporter må være funksjonelle, men størrelse bør ellers minimaliseres.

Et symmetrisk saltak med takvinkel 22 grader vil gi betydelig økt nivå på mønet fra 3,3m til ca 4,5m. Tilsvarende med brattere pulttak (22 grader) og samme minimum himling i bod, så vil maksimalt utvendig taknivå øke med ca 1,65m, dvs fra maks ca 3,3m som vist i front opp til ca 4,95m. Vår vurdering er at redusert takvinkel her i sum er fordelaktig både visuelt og miljømessig.

Hovedargumentene for dispensasjon er miljø og sikkerhet. Eventuelle konsekvens på helse, jordvern eller tilgjengelighet er vurdert som svært små i den grad de er relevante.

Takteking (reguleringsbestemmelser pkt 3.3)

Bestemmelsene angir at torv skal benyttes som takteking på alle bygg. Leilighetsbygg har torvtak, mens carporter er primært planlagt med lektepapp.

Argumentene er som for takvinkel hensyn til miljø og siktforhold i området. Det er som nevnt for takvinkel ønskelig at carporter er funksjonelle, men at størrelse ellers minimaliseres.

Torvtak tilsier at dimensjoner og tykkelse på tak økes, dvs det gjelder både konstruksjoner med materialforbruk og maksimalt nivå på tak. Avrenning vil uansett skje til terreng på øvre side av plassen og fordrøyes vesentlig i grunnen siden der er betydelig med grove oppfyllingsmasser under parkeringsplassene. Den totale effekt på videre avrenning vil derfor være marginal og neglisjerbar.

Hovedargumentene for dispensasjon er miljø og sikkerhet. Eventuelle konsekvens på helse, jordvern eller tilgjengelighet er vurdert som svært små i den grad de er relevante. Alternativt så kan carportene bygges med torvtak om Øyer kommune krever det.

Areal (reguleringsbestemmelser pkt 4.8 mfl)

Reguleringsbestemmelsene angir maks BYA på 35 % innen hvert område.

Her er kravet ivaretatt innen hver tomt for de innsendte søknader og det er betydelige arealer utenom tomter. Med hensyn til arealer så er det mht utnytting i søknader forutsatt 18m² per plass.

For carport forutsettes det en standard parkeringslengde på 5m for BYA, dvs carport-taket med fradrag av et utstikk på 90cm. BYA for carport med bod per plass blir da ca parkering+bod=3x5+3x1,5=15+4,5=19,5m², dvs et tillegg for BYA ift søknad på ca +1,5m² per plass.

For seksmannsboligene tilsier dette maksimalt økt byggeareal på 6x1,5=9m². Etter søknad er utnytting 33,4% og resterende byggeareal på 438,9-419,4=19,5m² innen hver tomt.

Tilsvarende tall for firemannsboligene er maksimalt økt byggeareal på 4x1,5=10m². Retter søknad er utnytting 33,65% og resterende byggeareal på 336-323=23m² innen hver tomt.

Med andre ord er utnyttingen fortsatt under plankrav på 35% for hver tomt både for seksmanns- og firemannsboliger. Videre er utnyttingen for området BFR5 i sin helhet vesentlig mindre. Så dette tilsier at det ikke er behov for dispensasjon fra arealkravet.

Plassering og omfang (reguleringsbestemmelser pkt 4.8 mfl)

Generelt er carporter forutsatt plassert bak bygninger slik det er vist på vedlagte situasjonsplan. Unntaket er hus 1 der man har valgt en delt løsning (3+3) for å ta hensyn til leilighetsbygg på øvre side av garasjer. Grunneier sitt samtykke til forslaget er vedlagt.

Nabovarsel og søknad

Det er sendt ut nabovarsel for byggesak og mottatte samtykker med eventuelle merknader vil ettersendes. Søknad om tillatelse vil klargjøres og sendes inn så snart eventuell dispensasjon gis.

Med vennlig hilsen

For Leve Leiligheter AS

Arne-Otto Bjerke

Vedlegg:

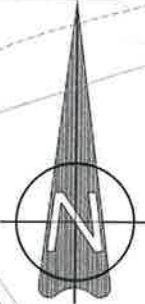
Dokumentasjon av utsendt nabovarsel (C01-C02, samtykker og/eller merknader vil ettersendes).

Situasjonsplan med forutsatte plasseringer av carporter (D01).

Plan, snitt, fasader og perspektiv av carporter (E01-E08).

Samtykke fra grunneier Mosetertoppen Hafjell AS (Q01).

Dot



SKI

#6

#7

#5

FLS3

BFR11

SKI/SKT/V/P

VS FLS6

X6791950

X6791900

X6791850

X6791800

X6791750

X6791700

BFR2

BFR4

FLS4

#4

Trafo

5
A=1254m²

7
A=960m²

8
A=960m²

1
A=1254m²

2
A=960m²

4
A=1254m²

3
A=960m²

6
A=1254m²

16/317

16/315

16/318

16/316

16/243

Y580900

Y580950

Y581000

Y581100

Y581150

16/341

16/339

16/335

16/336

16/327

16/342

16/338

16/322

16/317

16/315

16/318

16/316

16/243

Y580900

Y580950

Y581000

Y581100

Y581150

16/341

16/339

16/335

16/336

16/327

16/342

16/338

16/322

16/317

16/315

16/318

16/316

16/243

Y580900

Y580950

Y581000

Y581100

Y581150

TEGNFORKLARING

- Tomtegrense
- CARPORTER

B	Fjernet parkering, endret nummerering	ASV		2020.03.31
A	Endring/ erstatning	ASV		2019.11.15
Rev.	Endring/ erstatning	Tegn.	Kontr.	Date

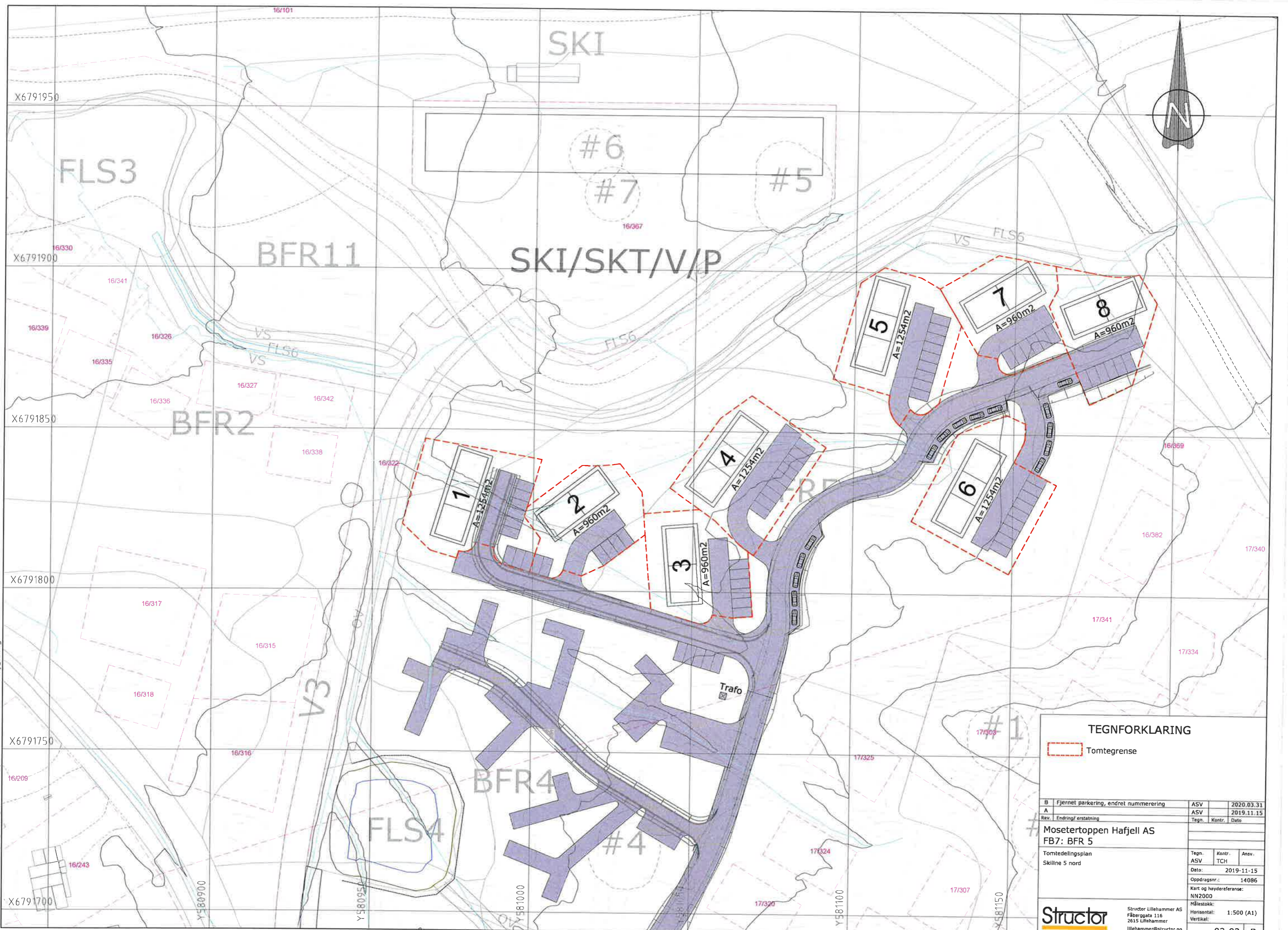
Mosetertoppen Hafjell AS		
FB7: BFR 5		
Tomte delingsplan	Tegn.	Kontr.
Skilline 5 nord	ASV	TCH
Date:	2019-11-15	
Oppdragsnr.:	14086	
Kart og høyde referanse:	NN2000	
Målestokk:	Horisontal: 1:500 (A1)	
	Vertikal:	

Structor Lillehammer AS
 Fjellberggata 116
 2615 Lillehammer
 lillehammer@structor.no

03-02 B

D:\14086_Bistand detaljregulering Mosetertoppen\4-Prod\BFR3+4\TEG\Lay_03.dwg

D:\14086 Bistand oetol_fregulering Mosetertoppen\4-Proo\BFR3+4\TEG\lev_03.dwg



TEGNFORKLARING

Tomtegrense

B	Fjernet parkering, endret nummerering	ASV	2020.03.31
A		ASV	2019.11.15
Rev.	Endring/ erstatning	Tegn.	Kontr. Date

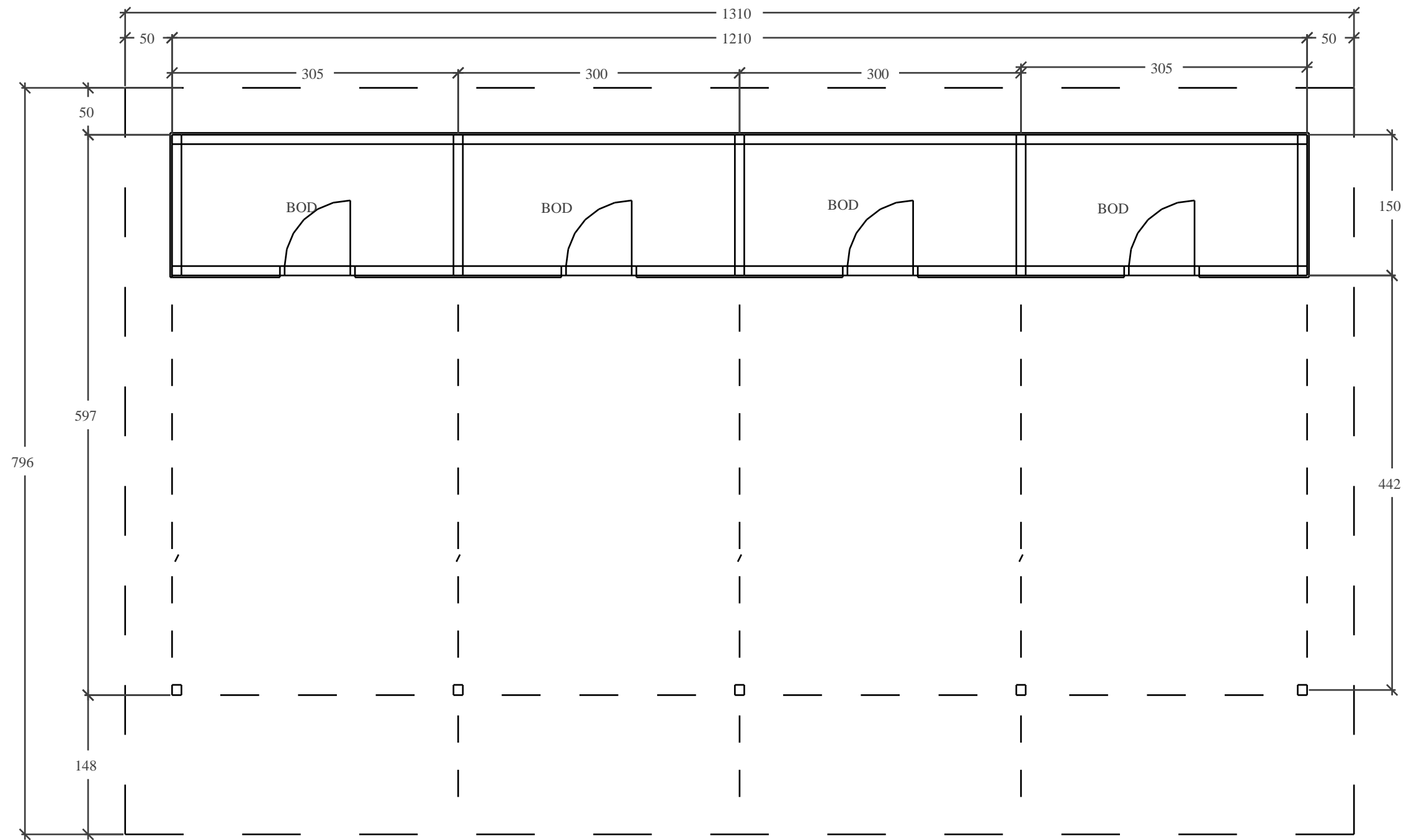
Mosetertoppen Hafjell AS
FB7: BFR 5

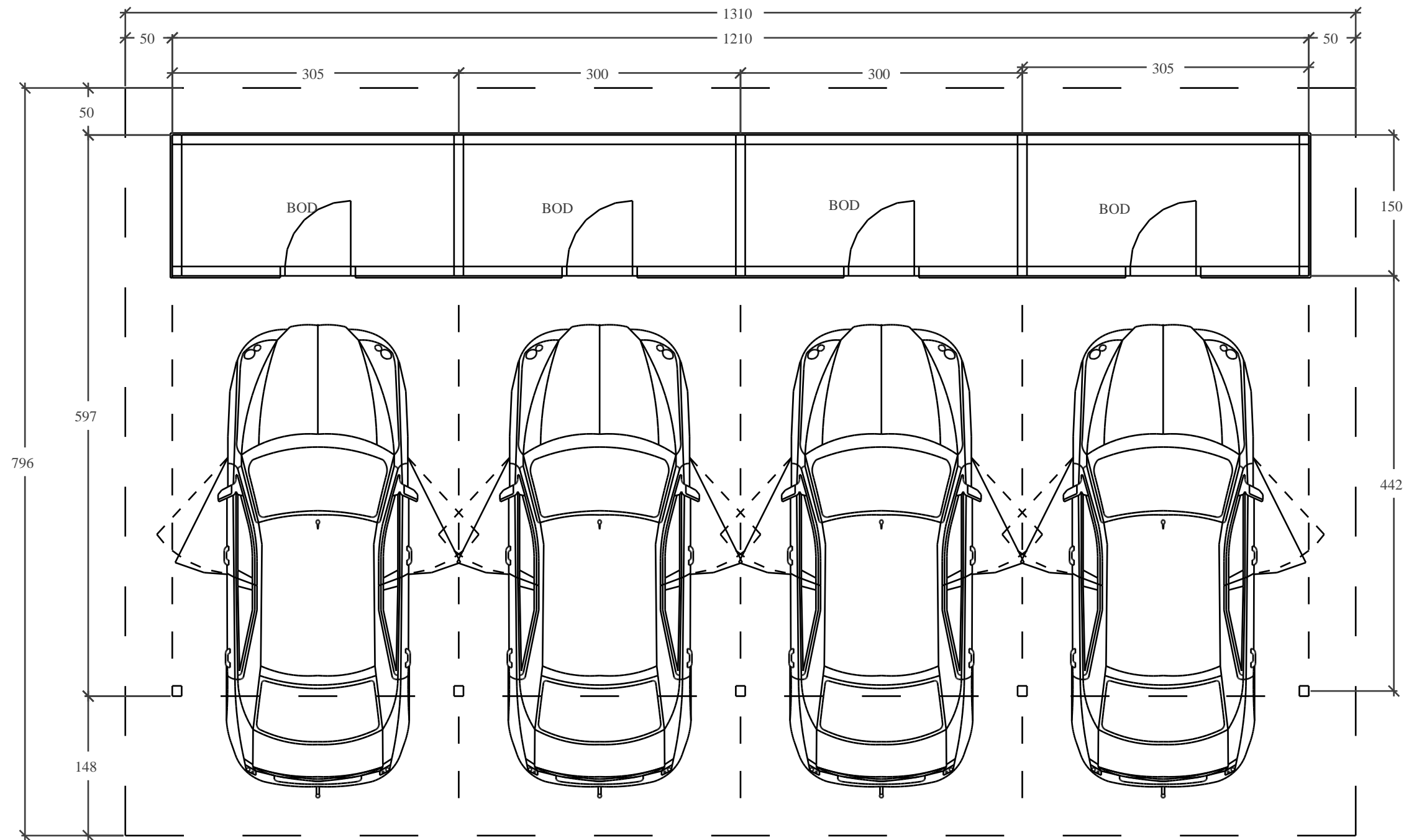
Tomtedelingsplan
 Skillne 5 nord

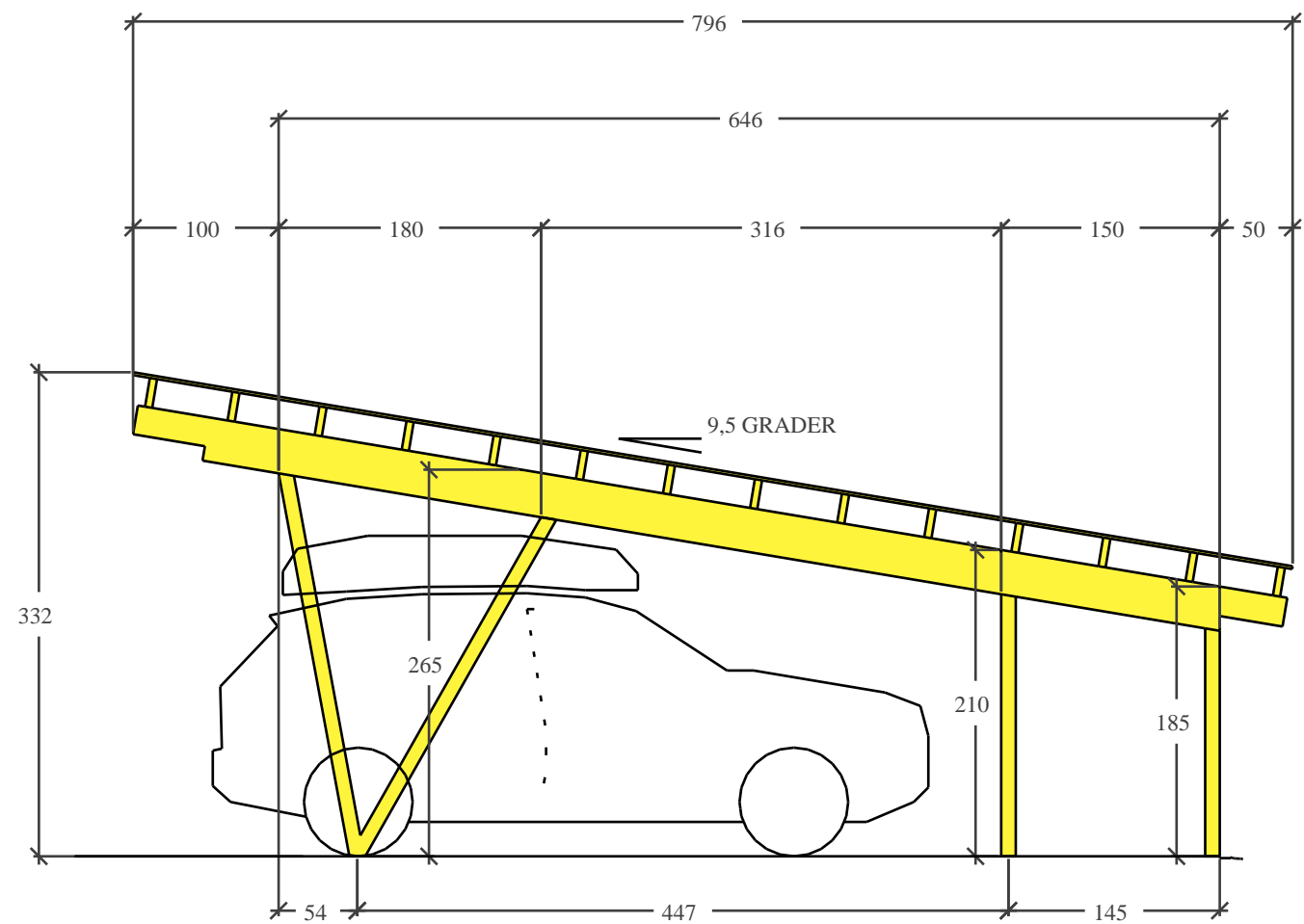
Tegn.	Kontr.	Ansv.
	TCH	
Date: 2019-11-15		
Oppdragsnr.: 14086		
Kart og høydereferanse: NN2000		
Målestokk:		
Horisontal: 1:500 (A1)		Vertikal:

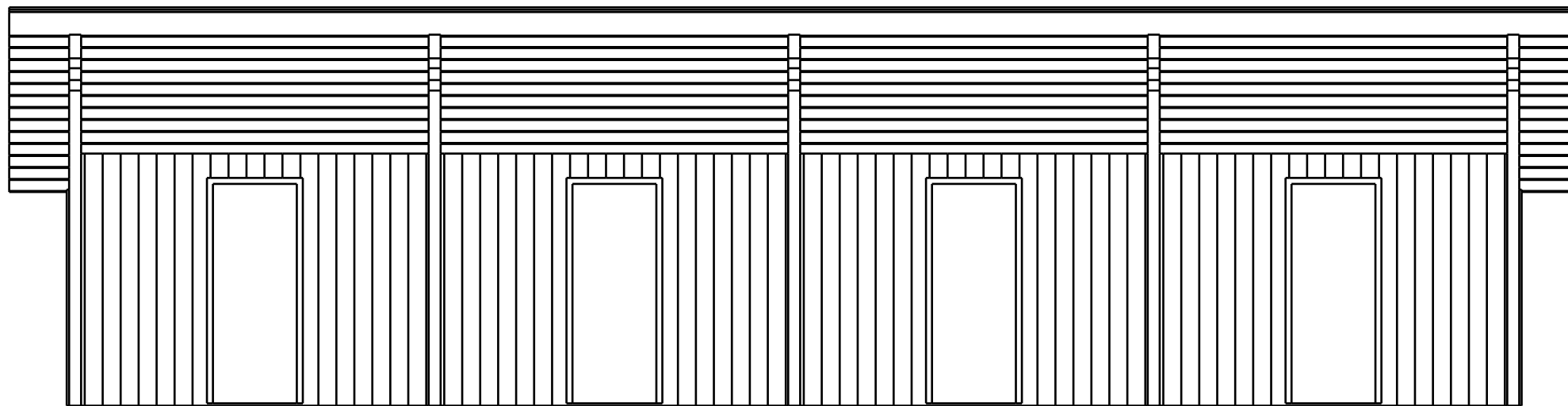
Structor Structor Lillehammer AS
 Fåbergsgate 116
 2615 Lillehammer
 lillehammer@structor.no

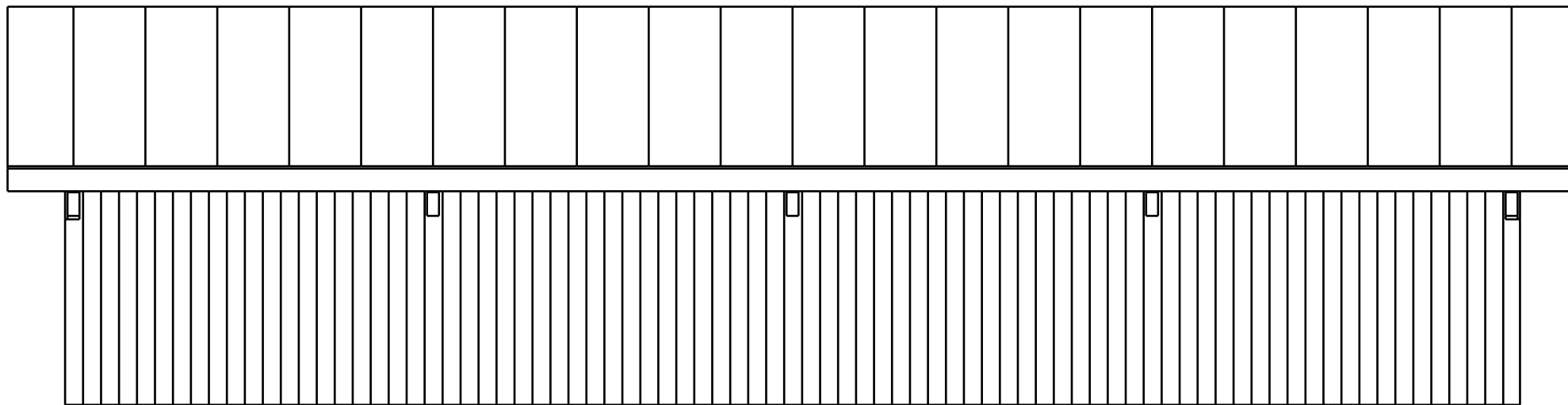
03-02 B

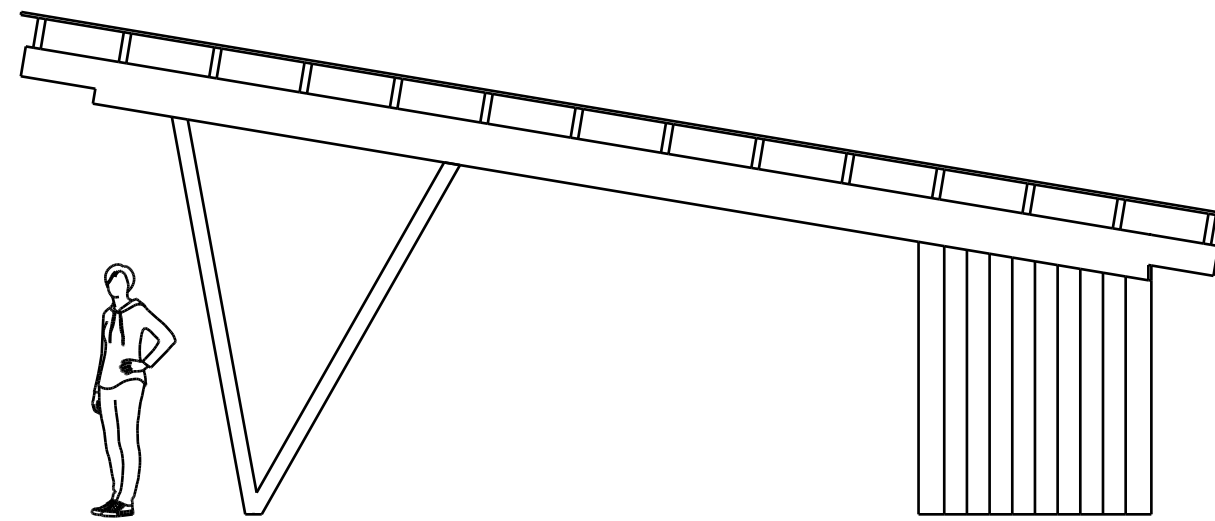


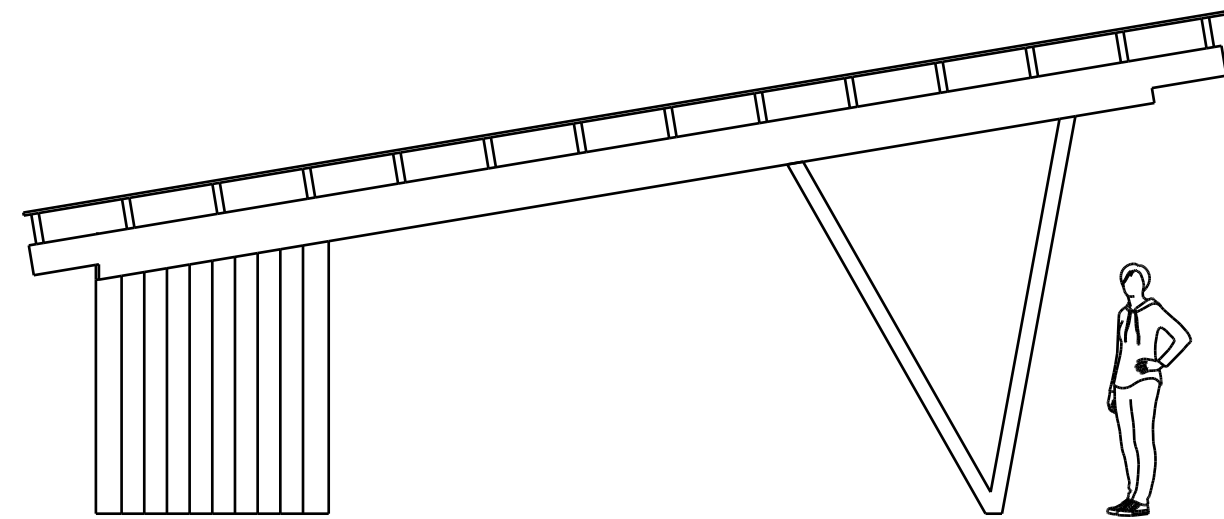


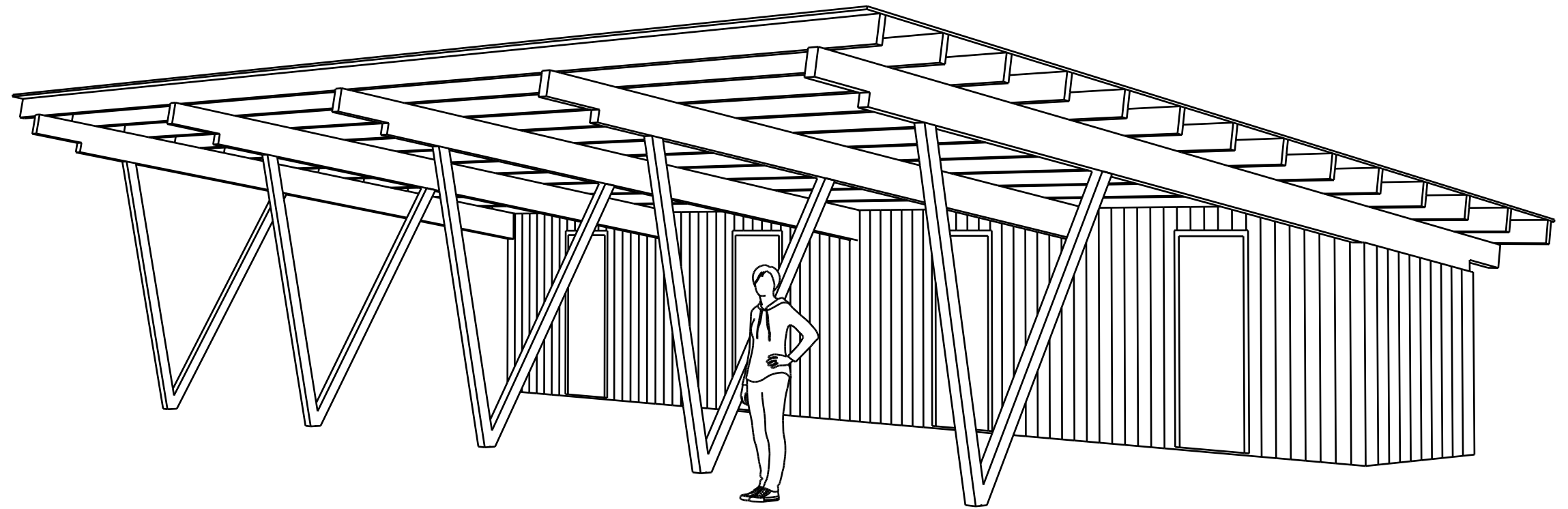












Til Øyer kommune

Plan og byggesak

Q01

Øyer, den 18. desember 2020

Mosetertoppen Apartments, Leilighetsbygg Hus 1-8 (16/402 til 16/409), innen FB7/BFR5 – Carporter, Søknad om dispensasjon for takvinkel og takteking – Erklæring om samtykke

Vi gir vårt samtykke til planlagt oppføring av carporter i samsvar med søknad om dispensasjon.

Samtykket gjelder blant anna bygging helt inntil tomtegrenser.

Med vennlig hilsen

For Mosetertoppen Hafjell AS

Arne-Otto Bjerke