TRE-BO AS
MESTERHUS
AUTORISERT ENTREPRENØRFORRETNING – TRELAST – BYGGEARTIKLER

LILANDVEIEN 150
8407 SORTLAND
TELEFON: 76 11 30 80
post@tre-bo.no
www.tre-bo.no
BANK: SPAREBANKEN NORD – NORGE
BANKGIRO: 4570 05 51737
ORG.NR.: NO 921 911 157 MVA

Sortland kommune
Myndighet
Rådhuset
8400 Sortland

Sortland, 06.02.23

Dispensasjon for gesimshøyde og parkeringsplasser

Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 4, 2 ledd.

Vi tillater herved å søke om dispensasjon fra reguleringsplan § 4, ledd 2.
I bestemmelsene er største tillate gesimshøyde fra 6,5 mtr. Vi søker om å få økt gesimshøyden til maksimalt 7,7 mtr.

Bakgrunn for søknaden om dispensasjon er at det er planlagt en «moderne» type bolig på tomta som har en takkonstruksjon som ikke var hensyntatt da reguleringsbestemmelsene ble utarbeid.

Gesimshøyden mot de nærmeste naboene er litt lavere enn bestemmelsene tillater. Den største gesimshøyden ligger sørvendt ned mot sjøen med høyde på 7,7 mtr. Valg av takløsning er bl.a. å få lavest mulig takkonstruksjon for å ta minst mulig av utsikten til naboene.
Dersom vi hadde planlagt takkonstruksjon med saltak vil mønehøyden, som ikke har begrensninger i høyden jf. reguleringsbestemmelsene, blitt ca. 9,7 mtr., alså ca. 2,0 mtr. høyere enn planlagte tiltak som vil få betydelig innvirkning på utsikten til naboene.

Omsøkte bygninger vil være ca. 14,5 meter fra nærmeste nabohus og vil dermed ikke endre solforhold nevneverdig annet enn hva som vil forventes i et regulert boligstrøk. Se vedlagt sol/skygge-diagram.

Bygningenes utforming vil være i samsvar med flere øvrige boliger og vil være et estetisk løft for boligområdet. I tillegg så vil det være to fulle etasjer, som er et krav for konsentrert bebyggelse jf. reguleringsbestemmelsene uten at en mønehøyde vil være vesentlig større.

Det er for øvrig gitt flere dispensasjoner på gesims høyden slik at det kan tillates bygging av «moderne» boliger i dette boligfeltet.

Videre tillater vi å søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse §6 første ledd.

I reguleringsbestemmelsene §6, første ledd er det beregnet 2 stk parkeringsplasser per boenhet. Vi ønsker å redusere det til 1,5 stk parkeringsplass per boenhet.

Formålet med antall parkeringsplasser er å ivareta tilstrekkelig parkering per boenhet. Reguleringsplan Strand Sentrum er medtatt i godkjent byplan, som er en plan av nyere dato, og viser til pkt. 2.1.2. bokstav b.
Her stilles det krav om parkering utenfor sentrum for 4 mannsboliger på 1,5.

Det er i nyere tid vurdert at det er tilstrekkelig parkeringsplasser med 1,5 per boenhet.
På avsatt parkeringsområdet er utfordrende å få til 2 parkeringsplasser per boenhet, da regulert område til parkering er for lite. Vi er godt innenfor på utnyttelsesgrad for tomt avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.
Anser dermed at formålet til bestemmelsen ikke blir tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon da det er i samsvar med byplan.

I umiddelbar nærheten til planlagte bolig prosjektet ligger Strand barnehage, skole og matbutikk i gangavstand slik at de fleste vil klare seg med 1 bil pr. hustand.

Det er ønskelig å utnytte området best mulig. Dette for å imøtekomme stor etterspørsel av boenheter i Sortland kommune. Vi vet at det er utfordrende for mange både førstegangs etablerere og andre å få tak i bopel både i form av eneboliger og leiligheter. Ved å tilfredsstille kravet for parkering per boenhet, må vi redusere antall boenheter. Dette blir da dårligere utnyttelse av tomten som er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.
Vi ønsker å utnytte parkeringsarealet best mulig, ved å få flest mulig parkeringsplasser, men på en god utformet måte.

Vi håper at søknaden kan behandles raskt og positivt. Skulle det være noe uklart, ta kontakt.

Med vennlig hilsen
TRE-BO AS

Mona Elisabeth Hansen