



Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Til

MELAND KOMMUNE
POSTBOKS 79
5906 FREKHAUG

Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.	Eiendommens adresse	Andre Gnr/Bnr
23	547	-	23/24

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Meland	23	34	Løypetona, 5918 FREKHAUG	Namdal Eivind Eikanger

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Formål
søknad i ett trinn	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	bolig

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon: Dispensasjonsdrøftelse

I reguleringsbestemmelsene § 1.11.1 henvises det til reguleringsplankartet for bestemmelser vedr. maksimal mønehøyde. På reguleringsplankartet fremkommer det at det for den aktuelle tomten er tillatt maksimal mønehøyde +34 MOH. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en mønehøyde på +35,89 MOH,og overstiger dermed kravet med 1,89 meter. Det søkes således om dispensasjon fra reguleringsplankartet vedr. mønehøyde.

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovens § 19-2, som sier at «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Videre må hensynene bak bestemmelsen(e) det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende høyder er bl.a. å samordne utbygging av bestemte typer bebyggelse innenfor de enkelte byggefeltene. Det er dermed naturlig å ha bestemmelser som omfatter utnyttelsesgrad, bygningens plassering på tomten, samt maksimalt tillatt byggehøyde. Ved at man har dette sikrer man at det er nok luft og lys mellom boligene. Det omsøkte tiltaket bryter med bestemmelsene vedr. høyder, da det er prosjektert med en kotehøyde på + 35,89 MOH, mens reguleringsplankartet sier at maksimal kotehøyde for tomtent er + 34,00 MOH. Dette medfører at det omsøkte tiltaket er prosjektert med en høyde som er 1,89 m høyere enn det reguleringsplankartet sier er tillatt.

Vi ser selvsagt at dette kan sees på som en høy overskridelse, og at det i utgangspunktet ikke er ønskelig å innvilge dispensasjon for dette. Likevel vil vi argumentere for at man skal få tillatelse til å oppføre det omsøkte tiltaket slik det er prosjektert. Det er flere argumenter som taler for at den omsøkte høyden bør godkjennes, blant annet det at den ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad. Som nevnt tidligere er hensynet bak bestemmelsen bl.a. å samordne utbyggingen av bebyggelsen innen de ulike feltene og sikre at hensynet til alle tomtene blir ivaretatt. bl.a. i form av nok luft mellom tomtene, og at alle boligene får nok sollys. Ved at man overskrider maksimal tillatt byggehøyden kan man i mange tilfeller oppleve av andre boligens lysforhold blir vesentlig redusert. For å vurdere hvordan tiltaket vil påvirke boligene i dets umiddelbare nærhet har vi utarbeidet to soldigram; et som viser solforholdene uten det omsøkte tiltaket, og et som viser solforholdene med det omsøkte tiltaket. Ved å sammenligne de to soldigrammene vil man få et inntrykk av hvordan det omsøkte tiltaket vil påvirke de omkringliggende boligene. Som vist ved de to soldigrammene blir de omkringliggende boligene bare i mindre grad berørt av tiltaket. Ved vårjevdøgn 20 mars ser man f.eks. at Gbnr 23/171 mister deler av sollyset på terrassen som følge av det omsøkte tiltaket, mens dette ikke er tilfellet dersom man ser på 20.mai og 21. juni (sommersolverv). De andre naboene blir ikke berørt.

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere



Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Dette medfører at det omsøkte tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad, da det ikke medfører noen vesentlig endring i solforholdene for de omkringliggende boligene.

Videre når det gjelder de evt. fordelene og ulempene ved å gi en dispensasjon fra høydekravet anføres følgende:

Fordeler

- Utnytter tomtens potensial maksimalt vedr. utsikt
- Får mulighet til å bygge et tradisjonelt hus med to fulle etasjer
- Mindre terrenginngrep

Ulemper

- Ikke ønskelig å dispensere fra en relativt ny plan
- Kan skape presedens for fremtidige saker

Det er selvfølgelig ikke ønskelig å dispensere fra en relativt ny plan, men man mener i dette tilfellet at det er nødvendig for å utnytte tomtens potensial maksimalt. Videre vil det presiseres at dersom man hadde lagt plan- og bygningslovens bestemmelser til grunn, jf. Pbl. § 29-4 første ledd, hadde tiltaket ikke vært avhengig av dispensasjon for å bli realisert.

Nabovarselet gjelder

Det søkes herved om oppføring av enebolig med garasje integrert i huskroppen og tilhørende utomhusareal. Se vedlagte sit.kart og tegninger for ytterligere informasjon.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Løypetona gnr 23 bnr 509 m.fl

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
IEC-HUS AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Karl Petter Aass	kpa@iec-hus.no	97179670	97179670

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
IEC-HUS AS	Smålonane 2, 5353 STRAUME	kpa@iec-hus.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	
Annet	Q	Fasade, snitt og terreng

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



Annet

Q

Soldiagram

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Straume

10.04.17

Dato _____

Signatur _____

Handwritten signature of SERINNE in black ink. The signature is stylized and includes the name 'SERINNE' in all caps. Above the signature, there is a logo for 'diec-hus' and some smaller text: 'Opplysningsvesenetskontoret', 'Postboks 4404', 'Postveien 4', '0403 Strømmen', 'Tel: 023 15 00 00'.

Gjentas med blokkbokstaver