



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
rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	Nytt anlegg/konstruksjon	X Bolig bolig

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon: I forbindelse med søknad om oppføring av bolig på ovennevnte eiendom, søker vi om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes vedrørende utnyttelsesgrad. § 1.5.1

Reguleringsbestemmelsene sier:

1.5 Grad av utnyttning

1.5.1 Grad av utnyttning er vist på plankartet som prosent bruksareal (% BRA) eller prosent bygd areal (% BYA). Parkeringsareal i p-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet. Gjeldende plankart sier 17% for denne tomten. FS2

Planlagt bolig vil ha en utnyttelsesgrad på 19,5% og det søkes derfor dispensasjon i saken.

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i ny plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i ny lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1.5.1 bør man følgelig stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I den forbindelse anføres følgende:

Hensynet bak formålet i reguleringsplanen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av boliger og garasjer som forringer det estetiske inntrykket.

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere



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

Det er gjort konkrete vurderinger ved valg av bolig, og viktige faktorer for valget har vært at:

Boligen tilpasses eksisterende bebyggelse i området

Det er tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer på eiendommen

Boligens størrelse og plassering på tomte medvirker til at tiltaket ikke vil virke

ruvende eller gi inntrykk av for mye bygningsmasse på eiendommen

Boligen vil ikke være til vesentlig sjenanse for naboer

Et avvik fra Utnyttelsesgrad på 2,5% vil vanskelig kunne ses med det blotte øyet og kan

heller ikke sies å tilsidesette bestemmelsen vesentlig

Reguleringsplaner er generelle planer som ikke vil passe like godt i alle saker,

og de vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret

vurdering, som tilfellet i denne saken

Det er åpnet opp for dispensasjoner i feltet henviser til gbnr. 23/528, 23/106 og 23/568.

Man har også i utregning av utnyttelse trukket ifra gangvei som er på tomten. Kunne man ha medregnet dette ville

utnyttelsen vært på ca 17%

Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak

bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende

dispensasjon:

2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov

§ 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter

Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan og

bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige

løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglenes

forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv

byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.

For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om

dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av tiltaket som omsøkt.

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	Løypekona 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

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

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



Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonsplan	D	Sit.kart
Tegning ny fasade	E	Fasade, snitt og terreng

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Straume

Dato 14.12.17

Signatur 

Gjentas med blokkbokstaver