



Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2208 - 18/4531

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:
01.03.2018

GBNR 24/8 - Høyringsbrev - Søknad om dispensasjon frå byggehøgde i kommuneplanen sin arealdel

Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar, Norconsult AS, har på vegne av tiltakshavar, Ivar Øvretvedt, søkt om rammeløyve for riving av eksisterande einebustad på gbnr 24/8 i Meland kommune, samt løyve til oppføring av ny einebustad på eigedommen. Det blir vist til søknad med vedlegg journalført motteke 05.02.2018. Omsøkt bygg har eit moderne uttrykk med flatt tak (illustrasjon frå dispensasjonssøknad):



Søknaden blei supplert med dispensasjonssøknad journalført motteke 21.02.2018. Dispensasjonen gjeld føresegn 1.6.14 til KPA, som har følgjande ordlyd [utdrag]:

«For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng».

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

Dette er tilsvarende regel som gjeld generelt for byggehøgder i Noreg dersom ikkje anna følgjer av arealplan, jf pbl § 29-4, 1. ledd.

I dispensasjonssøknaden datert 20.02.18 har ansvarleg søker opplyst at mønehøgde/gesimshøgde på nytt hus ligg om lag 9,1 meter over planert terreng langs nord-, vest- og austfasaden for det nye huset. Grunn den lave plena på sørsida av huset, og skråning mot denne på delar av austsida, blir utrekna gjennomsnittleg planert terreng rundt huset om lag 0,6 meter lågare. Bygget krev difor dispensasjon frå krav til maksimalhøgder gitt i kommuneplanen for Meland. Nybygget si gjennomsnittlege høgde over terreng er på om lag 6 meter, men den høgaste delen av bygget (om lag 35% av grunnflata) får ei gesimshøgde/mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng på 9,7 meter.

Tiltaka er skildra i teikningar og illustrasjonsskisser i dispensasjonssøknaden og som vedlegg til søknaden om rammeløyve. Det blir vist til desse dokumenta i sin heilskap som ligg ved.

Planstatus:

GBNR 24/8 er ein uregulert bustadeigedom som gjennom kommuneplanen sin arealdel er avsett til framtidig byggeområde for bustader (B_6, Frekhaug). Tiltaket er i samsvar med arealformålet i KPA. I utgangspunktet gjeld krav om reguleringsplan før utbygging av nye bustader i området, men kommunen kan gi fritak frå plankravet for tiltak som «...ikkje medfører fortetting men som krev ansvar etter pbl § 20-3». Administrasjonen vurderer at riving og gjenoppføring av ein bustad på eigedomen kan og bør fritakast frå kravet om reguleringsplan. Dei generelle føresegna til KPA om mellom anna byggehøgder og utnyttingsgrad, jf føresegn 1.6.14 til KPA vil gjelde for tiltaket.

Administrasjonen vurderer at søknaden krev dispensasjon som omsøkt frå normalkrava til byggehøgder for ein bustader, jf ovanfor.

Nabovarsling:

Naboane er varsla og det er ikkje kome merknader.

Dispensasjon etter pbl kap. 1 og § 19-2:

Søknaden skal vurderast opp mot omsynet bak regelen det vert søkt dispensasjon frå.

I § 1-1 i plan- og bygningslova heiter det m.a.: Lova skal fremja berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i lova sine formål, vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge. Det skal også leggjast særleg vekt på statlege og regionale mål.

Kommunen bør ikkje gje løyve til dispensasjon dersom statlege eller regionale mynde har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Førebels vurdering:

Tiltaket er tilstrekkeleg gjort greie for til at dispensasjonsspørsmålet kan vurderast.

Frist:

Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl. § 21-5 (3).

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak GBNR 24/8 Riving og nybygg enebolig Bustølvegen

180130_Fasader nord vest

180130_Fasader sør øst

180130_Plan 1

180130_Plan 2

180130_Plan kjeller

180130_Plan3

180130_Snitt A-A

180130_Snitt B-B

D1

GBNR 24/8 - Riving og gjenoppføring av enebolig - Dispensasjonssøknad

Kopi til:

Eirik Bouwer Utne