

Til Meland Kommune

Avd. for Byggesak

Søknad om dispensasjon fra utnyttingsgrad for Gnr. 23 Bnr 586

1. Innledning

Søker om dispensasjon fra utnyttingsgrad (%-BYA) i Områdeplan for Frekhaug Sentrum. Det skal søkjast om oppføring av einebustad m/kjellarleilegheit på eigedommen. I reguleringsplanen er det satt ein utnyttingsgrad på 25%- BYA for frittliggjande bustader i område BF1. I søknad om tiltak er %-BYA = 27,6 %. Dispensasjonen er nabovarsla i søknad om løyve til oppføring av einebustad med kjellarleilegheit og det har ikkje kome nokon merknader til denne.

2. Dispensasjon vil ikkje medføre ein «vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

Etter pbl. §19-2 andre ledd er eit vilkår for dispensasjon at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres frå ikkje blir « vesentlig tilsidesett». Ordlyden «vesentleg» medfører ein relativ høg terskel.

Hensynene bak plankravet er å sikre at tiltak er tilstrekkelig utreda før vedtak fattes, både isolert og omgivelsene og heilhetlig arealdisponering. Me meiner at den omsøkte dispensasjonen ikkje foringer disse hensyna. I samsvar med § 4.2 punkt 3 i områdeplanen er det vist på vedlagt situasjonsplan 2 stk parkerings plasser pr. buening med muligheit for å sne på eigen tomt. I Kommuneplanens arealdel(KPA) «punkt 1.6 13 Areal for opphald ute(MUA)» står det: «I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m² pr. buening over 60 m². For kvar buening under 60 m² er kravet min. 50 m².»

Dette kravet er løyst slik det er vist på situasjonsplan med grøntområde og terrassar.

Me meiner at overskridinga i % BYA på 2,6 % difor ikkje vil «medføre ein «vesentlig tilsidesettlelse» av hensynet bak plankravet.

3. Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Det neste vilkåret for dispensasjon er at fordelane ved dispensasjon «klart» overstige ulempene, jf. Pbl.19-2 andre ledd. Som nemnt i punkt 2. over, kan vi ikkje sjå at hensynet til plankravet blir tilsidesett ved ein dispensasjon. Vi kan heller ikkje sjå andre ulemper ved eit dispensasjon vedtak.

I formålsføresegna i PBL. §1-1 står det at « loven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Ved å tillate dispensasjon frå utnyttingsgraden vil ein gje den enkelte muligheit til å byggje bustad og samtidig vil dette være i tråd med dei statlige planretningslinene for samordna bustad-, areal og transportplanlegging. Det vil også fremja utviklinga av kompakte tettstader, redusera transportbehovet og leggja til rette for klima -og miljøvennlege transportformer.

Byggmester Knut Henanger AS

Mjåtveitstø 33A, 5918 Frekhaug

Mobil 93081905 Org nr. 214 907 575

Ansvarlig søker