

Til Meland Kommune  
v/ Plan, utbygging og kommunalteknikk  
Postboks 79  
5906 Frekhaug

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, GNR. 9, BNR. 215

### Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av enebolig. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane samt dispensasjon frå arealformålet friluftsområde for opparbeiding av omsøkt veg, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Meland Bolig AS v/ Arne Rossnes.

Det søkes dispensasjon frå følgende punkt:

- 1) Reguleringsplanens § 2 – vedrørende etasjeantall.
- 2) Arealformålet friluftsområde.

### 1)

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene kan oppføres i 1 ½ etasje. Dersom et eventuelt overliggendeplan er på meir enn 1/3 av underliggende etasje og inneholder hoveddel, regnes det som egen etasje, jf. TEK17 § 6-1.

I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på ein slik måte at det er til sjenanse for naboene. Det står imidlertid ingenting i reguleringsplanen om maksimal gesims eller mønehøyde. I forhold til dette er det da plan- og bygningsloven § 29-4 som gjelder.

I vår sak inneholder 1.etg hoveddel og er på mer enn 1/3 av underliggende etasje. 1.etg. er videre såpass stor at det må regnes som full etasje.

Dette har med ført at høyden og volumet på bygget blir noe større enn hva planen har lagt opp til.

Vi vil dog presisere at mønehøyden og gesimshøyden er i tråd med plan og bygningslovens høydereglene. Møne høyden er på 6,35 meter og gesimshøyden er på 4,20 meter frå planert terreng. Vi mener dette taler for dispensasjon. Vi kan ikkje se at høyden får noko negativ konsekvens for naboer.

Videre fremhever vi at bygget som søkes oppført heller ikkje av en slik art at det skiller seg fra området øvrige bebyggelse. Sammenlignet med andre tiltak innenfor planen er volumet på omsøkt bygg innenfor det en kan forvente. Det er også gitt tillatelse til oppføring av bygg med flere etasjer innenfor planen. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

2)

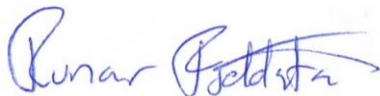
I forbindelse med tilkomstvegen til eiendommen er det tidligere gitt dispensasjon fra arealformålet friluftsområde i forbindelse med søknad om løyve til deling av eidegom (datert 23.08.2017), med ein vegtrase på om lag 17 m over friluftsområde. Det har i ettertid vist seg at vegtraseen som er gitt dispensasjon for ikkje vil gje ei trafikksikker løysing da stigningsprosenten på vegen ville lagt på opp imot 20%.

Den omsøkte vegtraseene som vist i vedlegg D-3, E-4 og E-5 vil vera om lag 43 m over friluftsområde. Den vil då gje ei mykje betre trafikksikker løysing, med ein stigning på 11,6%, den vil og etter vårt skjønn vera betre med tanke på terreng inngrep i friluftsområdet. Dette då den i mykje større grad følger terrenget og ein unngår i stor grad høge skjæringer/fyllinger.

Det er og oss kjent at det i 2001 vart gjeve løyve til å etablere tilkomstveg fram mot gbnr. 9/36 over det samme friluftsområde. Etter som reguleringsplanen opnar for fortetting kan ikkje vi sjå at det er grunnlag for å behandle denne søknaden annleis. Vi mener dette talar for dispensasjon.

12.11.2019

Med vennlig hilsen



---

Runar Fjeldstad  
Byggmester  
Fjeldstad & Sandvik TømmerTeam AS