

Meland kommune  
v/ Byggesak  
5918 Frekhaug

Frekhaug 26.01.2015

Jan Roald Fløysand m/fl, Elvavegen 3, 5918 Frekhaug  
Med fullmakt og samtykke frå Marianne Knudsen og Nordhordland Indremisjon/Folkehøgskulen.

**Søknad om dispensasjon frå reguleringsføresegner for oppføring av fellesgarasje på gbnr 23/99.  
Unntak for ny nabovarsling, og godkjenning av plassering jf. §29-4 andre ledd.**

Det vert med dette søkt om dispensasjon frå føresegnene i reguleringsplan Frekhaug senter/vest med Plan ID 1256 19951011

1. §3 b) Maks gesimshøgd 4,0 m for 1 etasjes bygg
2. §3 d) TU maks 20%

Me viser til tidlegare sak og dialog med kommunen om dispensasjon for fellesgarasje og opparbeiding av felles leikeplass.

**1. §3 b) Maks gesimshøgd 4,0 m for 1 etasjes bygg**

I høve dei skissene som har vore vist kommunen tidlegare lyt innvendig romhøgde hevast med 20 cm til 4,5 m. Dette har bakgrunn i detaljopplysningar frå portleverandør, som krev slik romhøgde for port 4m. Dette vil medføre at gesimshøgda vert kring 4,85 m (tidl ca 4,7m).

Slik vi ser føresegnene til planen lyt det søkjast om dispensasjon frå §3b maks gesimshøgd 4,0 meter for bygg i ein etasje.

**Grunngjeving**

Det er ønskjeleg med høgd på garasjeport på 4,0 meter grunna storleiken på bubilane inkludert takbøyer og utstyr som er montert på tak. Med skinner for garasjeport vert innvendig romhøgde ca 4,5 meter. Gesims vert normalt målt i frå skjæring mellom tenkt vegg som treff skrå takflate, og til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen, her ca 4,85 m.

Føresegnene til denne reguleringsplanen §2 Fellesføresegner b) seier at der det er fylling skal det målast avstand frå opphavelog terreng. Kommunen kan likevel gjere unntak der dette er tilrådeleg og det ikkje virkar urimeleg i høve grannen. Vi ber om at kommunen gjer unntak og måler frå planert terreng, då mesteparten av bygningen vil ligge på oppfylt terreng som i delar har ei høgd på ca 8 m. Den mest synlege fasaden mot nord-aust vil liggje ca 1-1,5 lågare enn vegen.

Takvinkelen på bygningen har og mykje å seie for høgdeinntrykket av bygningen. Omsøkt løysing vil ha ca 20 gr. takvinkel, slik at bygningen i so måte ikkje vil framstå som høg. Planert område vil og

ligge ca 1-1,5m lågare enn vegen på nordsida, og bustadane som ligg på nordsida av vegen ligg og 3-5 meter høgare enn vegen.

## **2. §3 d) TU for frittliggjande einebustader må ikkje overstige 20%**

Vi har tidlegare opplyst at utnyttingsgrad 20% ikkje vert overskriden. I detaljprosjekteringa har vi funne at berekningsreglane jf. Grad av utnytting H-2300 seier at det i utrekning av BRA skal leggjast inn eit tenkt plan for kvar 3m høgde. Dette medfører at det i dette tenkte planet lyt leggjast til eit BRA på ca 131 m<sup>2</sup>. Samla tomteutnytting for eigedommen vert då omlag 25,6%. Utan dette planet er tomteutnytting 18,4%. Vi søker difor om dispensasjon også frå dette punktet i føresegnene.

### **Grunngjeving**

Dersom ein skal få plass til bubilane er det trong for eit bygg med porthøgde 4 m og romhøgde 4,5 m som omsøkt. Dette medfører at det lyt leggjast inn eit tenkt plan på 3 høgdemeter, som igjen gjer at BRA vert overskriden med 5,6%. Ein lågare garasje vil ikkje kunne nyttast, og prosjektet vil då ikkje kunne gjennomførast.

Regelen om tomteutnytting tilseier ei begrensing av bygningane sitt totale bruksareal i forhold til tomtestorleik, som igjen handlar om bygningane sin belastning på området, moglegheit for parkering og uteopphaldsareal, samt luft og lys mellom bustadane.

Tiltaket vil gjere at ei unyttbar del av tomta på totalt 1827 m<sup>2</sup>, kan nyttast både til fellesgarasje og parkeringsplass. Parkeringsplassen vil saman med etablering av ny leikeplass danne nye felles uteopphaldsareal som ikkje finnast i dag.

Tiltaket vil vere til gunst for både dei tre som skal nytte garasjen, men også for ålmenta i form av sikring av området, fjerning av bubilar frå kommunal veg og opparbeiding av nytt leike og opphaldsareal som vil vere open for ålmenta.

Føremonene for å gje dispensasjon både for gesimshøgde og tomteutnytting er etter vårt syn klart større enn ulempene.

### **Unnatak for ny nabovarsling**

Det har tidlegare vore sendt ut nabovarsel i denne saka som har vist tiltaket på ein god måte, både i høve høgde og plassering (plan, snitt og fasade samt situasjonsplan). Det er ikkje kome anna enn positive merknader til tiltaket.

Tiltaket som vert byggemeldt no og nabovarsel som er utsendt er i hovudsak samanfallande, Det er gjort endringar i høve gesims/mønehøgde på ca 20cm. Vidare vil lyt søkje om dispensasjon frå TU som ikkje har vore nemnd tidlegare. Vi meiner likevel at dei "nye" opplysningane ikkje vil endre naboane sitt syn på saka. Vi ber difor for unnatak om ny nabovarsling.

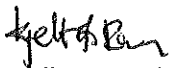
**Kommunal godkjenning av plassering av garasjebygg på gbnr 23/99 jf. PBL §29-4**

Då garasjen skal plasserast nærare nabogrense enn 4 m, (avstand ca 2,4 m) er ein avhenging av kommunal godkjenning jf. PBL §29-4 andre ledd. Kommunen kan godkjenne slik plassering dersom nabo gjev samtykkje. Vi har slik samtykkje frå gbnr 23/1, jf. Vedlegg 2.

**Grunngjeving.**

Det er behov for garasje som omsøkt, då typografien i området og bredden på bilane (og ønskje om plass mellom bilane) medfører at garasjen lyt plasserast som omsøkt og ha breidd 15m.

PBL §29-4 har som funksjon å sjå til at det er tilstrekkeleg avstand mellom bygg, primært i høve brann (brannspreiing mellom bygg), seinare og for å sikre lys og luft mellom bygg. Då det jf. reguleringsføresegnene ikkje er tillete med bygningar på friområda, vil primærfunksjonen (brann) ikkje gjere seg gjeldane. Avstand til næraste bygg mot denne grensa vil vere over 20 meter, noko som gjer tilstrekkeleg lys og luft i dette området. Mot eksisterande bustadbygg på eigedomen vil avstanden vere ca 10 m. Nabo/eigar av 23/1 har gjeve samtykkje til plasseringa.



Kjell Reigstad

Ansvarleg søkjar