

MELAND KOMMUNE  
PLAN, UTBYGGING OG KOMMUNALTEKNIKK  
POSTBOKS 79  
5906 FREKHAUG

[postmottak@meland.kommune.no](mailto:postmottak@meland.kommune.no)

Att.:

Deres ref.: Karl Petter Aass

Vår ref.: 1170306

04.04.2017

### **Søknad om tillatelse til tiltak: Oppføring av bolig**

---

**Eiendom:** 23/34  
**Adresse:** Løypetona  
**Kommune:** Bergen

#### **Beskrivelse av tiltaket**

Søknaden omfatter oppføring av enebolig på ovennevnte eiendom. Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21 nr 3, varslingen er basert på nabovarslingsliste fra kommunen. Vi har mottatt protester til tiltaket. Merknaden er kommentert i eget avsnitt.

#### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til Fritt. småhusbebyggelse, og omfattes av reguleringsplan Løypetona gnr 23 bnr 509 m.fl, vedtak i kraft 11.12.2012.

#### **Visuelle kvaliteter**

##### Beskrivelse av de eksisterende forhold

Den aktuelle eiendommen ligger i et nytt boligområde, som i hovedsak består av eneboliger av nyere dato. Stilen i området er i hovedsak tradisjonell, og de fleste husene har skråtak med arker og fasade i malt trepanel.

##### Tilpasning (visuelle kvaliteter)

Boligen er planlagt oppført med saltak og fasadekledning i malt panel. Dette gir et tradisjonelt uttrykk som harmonerer med resten av den eksisterende bebyggelsen i området, og også med store deler av den framtidige bebyggelsen i boligfeltet. På situasjonsplanen er det tegnet inn en framtidig garasje, som også vil være i tradisjonell stil. Det søkes ikke om denne på nåværende tidspunkt.

##### Parkering:

I følge § 1.9.1. skal det for eneboliger «setjast av minst 2 parkeringsplassar pr bustad.» Som vist på situasjonskartet er det satt av to parkeringsplasser i garasje som er integrert i huskroppen, samt én parkeringsplass på terreng uten overbygg. Kravet vedr. parkering oppfylles dermed med god margin.

##### Høyder:

På reguleringsplankartet er maksimal mønehøyde for den omsøkte tomten satt til +34 MOH, som vist

på tegningene er det omsøkte tiltaket prosjektert med en mønehøyde på +35,89 MOH. Det omsøkte tiltaket overstiger kravet med 1,89m, og det må således søkes om dispensasjon for dette, se eget avsnitt.

#### Uteoppholdsareal:

Reguleringsbestemmelsene § 2.4.4 sier at minimum uteoppholdsareal for den omsøkte tomten skal være 100 m<sup>2</sup>, som vist på situasjonskartet er det omsøkte tiltaket prosjektert med ca 255 m<sup>2</sup> MUA, og tiltaket oppfyller dermed kravet til uteoppholdsareal på en tilfredsstillende måte.

#### **Avkjørsel**

Er hensyntatt i reguleringsplanen.

#### **Energi**

§ 1.4.1 i reguleringsplanen sier følgende: «*Bustadene skal førast opp som lågenergibygg. Bruk av alternative og fornybare energikjelder for oppvarming skal prioriterast, t.d. sol- og bioenergi, luft-, sjø eller jordvarme. Grunngeving for og dokumentasjon av valt energiløysing skal sendast inn saman med rammesøknad.*» Det er avklart med kommunen at gjeldende TEK er dekkende.

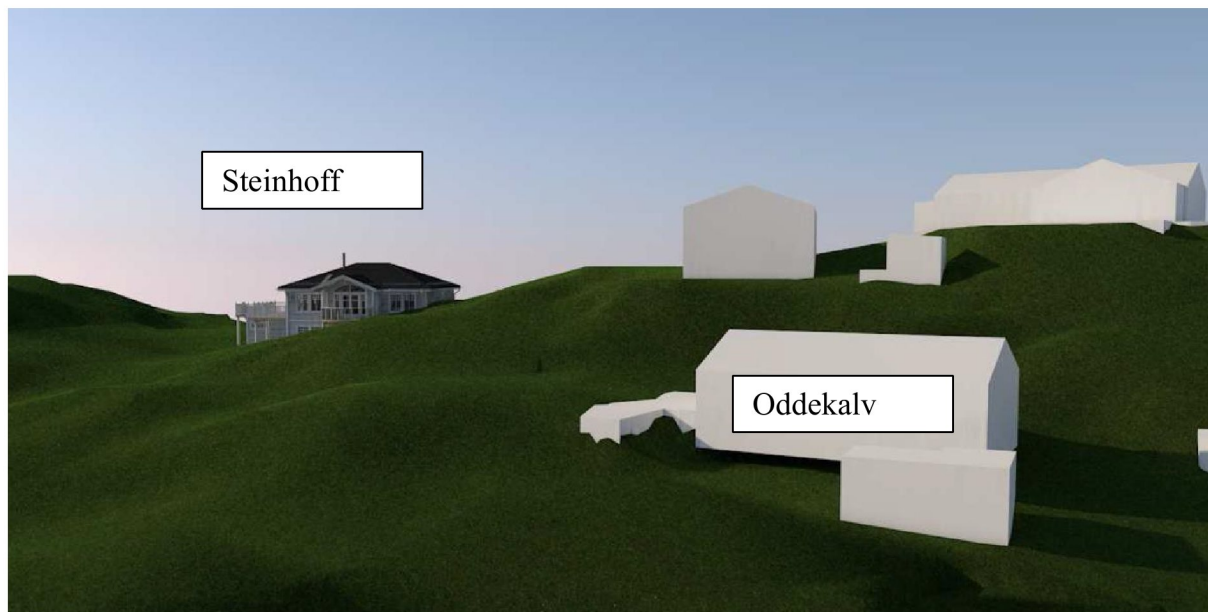
#### **Uttalelser fra andre myndigheter**

Forhåndsuttalelse fra Teknisk avdeling vil innhentes i behandling av selve byggesaken.

#### **Nabomerknad**

Det er kommet inn en nabomerknad fra Øyvind Oddekalv eier av gbnr. 23/34. merknad er vedlagt søknaden i sin helhet. Det henvises også til opprinnelig merknad datert 25.09.16. Ansvarlig søker er ikke i besittelse av denne. Kommunen får evt. vurdere fra tidligere byggesak. Det bemerkes videre i innkommen merknad at det det er en høy overskridelse og et stort terrenginngrep og at hensynet bak reguleringsplanen vil bli satt til side ved en så stort inngripen. Det blir også stil spørsmålstegn ved soldiagrammet som er vedlagt søknaden. Det fryktes også videre at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfelle vil dette kunne skape en presedens. Generelt påpekes det at det er ugunstig å dispensere fra gjeldene reguleringsplan og at fortetting av området må skje i tråd med gjeldene reguleringsplan.

Ansvarlig søkers kommentar til innkommen merknad: Vi er enige i at dette er en høy overskridelse av gjeldene reguleringsplan, men tiltakshaver ønsker denne plasseringen for å få best mulig utsikt. Det er forståelse for at det i reguleringsplanen er gjort nøye vurderinger mtp mønehøyder osv. men det bemerkes at dette er satt noe lavt for denne tomten og det er derfor søknaden er fremmet som en dispensasjon sak ansvarlig søkers vurdering. Vedrørende soldiagram er dette oversendt slik Oddekalv ønsker og vår vurdering er at det Oddekalv blir berørt i liten grad kun ved vårjamdøgn og høstjamdøgn. Dette må man kunne regne med i et byggefelt. Understående bilde vier at der er bolig bak gbnr. 23/154 som skygger for Oddekalv ikke omsøkt bolig.



Vedrørende presedens i område henvises det til at det allerede er blitt gitt dispensasjoner i feltet hhv. Gbnr. 23/528, 106, 568. hver enkelt sak bør vurderes særskilt, men dette viser at kommunen har åpnet opp for å gi dispensasjoner i feltet.

Konklusjon: det er ikke ønskelig med en slik stor overskridelse vedrørende høyde, men naboer blir ikke berørt i den forstand at bolig blir vesentlig forringet. Planen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Det er allerede åpnet opp for dispensasjoner i feltet og det vil være mulig å dispensere vedrørende høyder for den aktuelle tomten i dette tilfelle.

### **Dispensasjonsdrøftelse**

I reguleringsbestemmelsene § 1.11.1 henvises det til reguleringsplankartet for bestemmelser vedr. maksimal mønehøyde. På reguleringsplankartet fremkommer det at det for den aktuelle tomten er tillatt maksimal mønehøyde +34 MOH. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en mønehøyde på +35,89 MOH, og overstiger dermed kravet med 1,89 meter. Det søkes således om dispensasjon fra reguleringsplankartet vedr. mønehøyde.

### **Dispensasjon**

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningslovens § 19-2, som sier at «fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Videre må hensynene bak bestemmelsen(e) det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Hensynet bak bestemmelsen vedrørende høyder er bl.a. å samordne utforming av bestemte typer bebyggelse innenfor de enkelte byggefeltene. Det er dermed naturlig å ha bestemmelser som omfatter utnyttelsesgrad, bygningens plassering på tomten, samt maksimalt tillatt byggehøyde. Ved at man har dette sikrer man at det er nok luft og lys mellom boligene. Det omsøkte tiltaket bryter med bestemmelsene vedr. høyder, da det er prosjektert med en kotehøyde på + 35,89 MOH, mens

reguleringsplankartet sier at maksimal kotehøyde for tomtent er + 34,00 MOH. Dette medfører at det omsøkte tiltaket er prosjektert med en høyde som er 1,89 m høyere enn det reguleringsplankartet sier er tillatt.

Vi ser selvsagt at dette kan sees på som en høy overskridelse, og at det i utgangspunktet ikke er ønskelig å innvilge dispensasjon for dette. Likevel vil vi argumentere for at man skal få tillatelse til å oppføre det omsøkte tiltaket slik det er prosjektert. Det er flere argumenter som taler for at den omsøkte høyden bør godkjennes, blant annet det at den ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad. Som nevnt tidligere er hensynet bak bestemmelsen bl.a. å samordne utbyggingen av bebyggelsen innen de ulike feltene og sikre at hensynet til alle tomtene blir ivaretatt. bl.a. i form av nok luft mellom tomtene, og at alle boligene får nok sollys. Ved at man overskrider maksimal tillatt byggehøyden kan man i mange tilfeller oppleve av andre boligers lysforhold blir vesentlig redusert. For å vurdere hvordan tiltaket vil påvirke boligene i dets umiddelbare nærhet har vi utarbeidet to soldiagram; et som viser solforholdene uten det omsøkte tiltaket, og et som viser solforholdene med det omsøkte tiltaket. Ved å sammenligne de to soldiagrammene vil man få et inntrykk av hvordan det omsøkte tiltaket vil påvirke de omkringliggende boligene. Som vist ved de to soldiagrammene blir de omkringliggende boligene bare i mindre grad berørt av tiltaket. Ved vårjevdøgn 20 mars ser man f.eks. at Gbnr 23/171 mister deler av sollyset på terrassen som følge av det omsøkte tiltaket, mens dette ikke er tilfellet dersom man ser på 20.mai og 21. juni (sommersolverv). De andre naboene blir ikke berørt.

Dette medfører at det omsøkte tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad, da det ikke medfører noen vesentlig endring i solforholdene for de omkringliggende boligene.

Videre når det gjelder de evt. fordelene og ulempene ved å gi en dispensasjon fra høydekravet anføres følgende:

#### Fordeler

- Utnytter tomtens potensial maksimalt vedr. utsikt
- Får mulighet til å bygge et tradisjonelt hus med to fulle etasjer
- Mindre terrenginngrep

#### Ulemper

- Ikke ønskelig å dispensere fra en relativt ny plan
- Kan skape presedens for fremtidige saker

Det er selvfølgelig ikke ønskelig å dispensere fra en relativt ny plan, men man mener i dette tilfellet at det er nødvendig for å utnytte tomtens potensial maksimalt

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst. Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen

---

Karl Petter Aass

IEC-HUS AS

**Søknadsbrev**

Dok.kode: **6.3.1.1**

IEC-HUS  
Haugenveien 5,  
1400 SKI

Foretaksreg.: 982 366 089  
Revisjonsdato: 20.06.14  
©IEC-HUS