



Iec-Hus AS  
Postboks 399  
1401 SKI

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/944 - 17/11697

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
11.07.2017

## Avslag- GBNR 23/34- Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan for oppføring av einebustad i strid med avsett kotehøgde - Løypetona

**Administrativt vedtak. Saknr: 164/2017**

**Tiltakshavar:** Lena Melanie Steinhoff og Eivind Namdal  
**Ansvarleg søkjar:** IEC-HUS AS  
**Søknadstype:** Dispensasjon frå reguleringsplan og søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

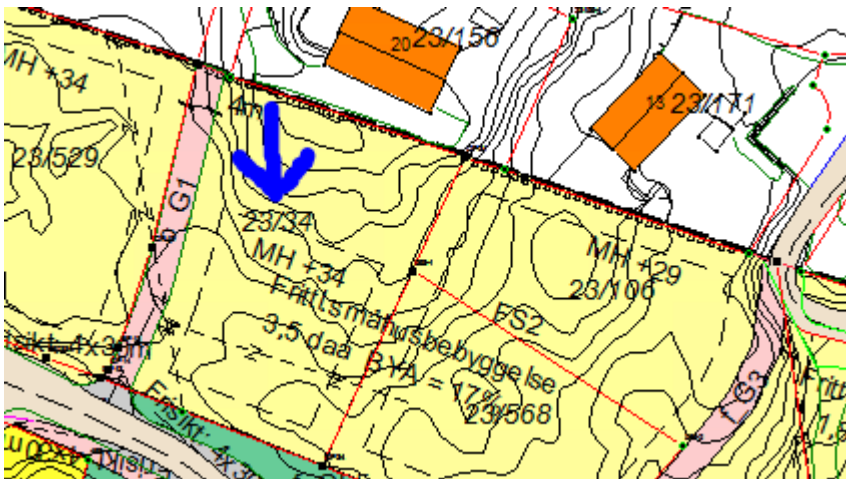
### SAKSUTGREIING:

#### Tiltak:

IEC-HUS AS har søkt om rammeløyve til oppføring av einebustad med integrert garasje på gbnr 23/34 i Løypetona i Meland kommune. I samband med rammeløyve blir det søkt om dispensasjon frå reguleringsplankartet frå fastsatt mønehøgde på eigedommen på +34 moh. Mønehøgde avvik med 1,89 moh.

Den omsøkte eigedomen er matrikkelført med eit areal på 1611 m<sup>2</sup>. Lena Melanie Steinhoff og Eivind Namdal er eigar av eigedomen. Slik bustaden er prosjektert er den avhengig av dispensasjon frå reguleringsplanen i forhold til regulert byggehøgde. Kommunen handsamer i denne omgang berre dispensasjonssøknaden.

Det vert vist til søknad m/vedlegg journalført motteke 30.5.2017.



### Nabovarsling:

Tiltaket har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3.

Eigar av gbnr 23/171, Sissel Agasøster og Øyvind H. Oddekalv, sendte merknader i saka datert 3.5.2017. Sakshistorikk på eigedomen viser at det tidlegare på gbnr 23/34 er søkt om reguleringsendring av fastsatt byggjegrensar på tomten. I denne søknaden var endring av byggjehøgde også tema. Sakshandsamar for reguleringsendringa vurderte at avvik frå byggjehøgde måtte vurderast i ein dispensasjon i samband med sjølve byggjetiltaket. (UDU vedtak 18/2015).

I innkomen merknad frå nabo, viser nabo også til dei merknadene dei hadde knytt til førre varsling av reguleringsendringa, sjå skriv merka «Vedlegg merknad til nabovarsel frå gnr. 23/bnr 34» nedanfor:

*«Vi viser til mottatt nabovarsel frå IEC-hus gjeldande gnr. 23/bnr. 34 og endring av dispensasjonssøknad frå bestemmelsene for mønehøgde i reguleringsplanen for Løypetona. I den opphavelige dispensasjonssøknaden som vi mottok i september 2016 vart det ikkje sagt noko konkret om byggjehøgde, men i den endra dispensasjonssøknaden blir mønehøgda sett til +35,89 MOH, dvs. 1,89 m over den mønehøgda som reguleringsplanen for området tillet (tilleten mønehøgde for tomte er +34 MOH, jf. reguleringsplanen for Løypetona). Vi kan ikkje sjå at denne endringssøknaden i særleg grad bidreg til å endre dei innvendigane vi hadde i merknaden til den opphavelige søknaden, datert 25.9.2016. Vi vil på den bakgrunnen vise til det vi skreiv der, og legg den ved denne merknaden. Av den grunn vil vi heller ikkje gjenta alle argumenta frå i haust, men vise til denne i innleiinga.*

*I dispensasjonsdrøftinga startar ansvarleg søkjar med å slå fast at dette kan sjåast på som ei høg overskriding. Denne vurderinga er vi samde i, eit avvik på nesten 2 m i det som må sjåast på som eit allereie etablert bustadområde vil vere eit stort inngrep. Reguleringsplanen for Løypetona er forholdsvis ny, og det er ikkje tilfeldig korleis dei ulike tomtene er disponert i planen. Eit så vesentleg avvik vil vere å tilsidesetje omsynet bak bestemminga i vesentleg grad, og må på den bakgrunnen avvisast. Vi vil samstundes peike på fleire ting vi reagerer på i søknaden.*

*Det blir vist til at det er utarbeidd to soldigram i samband med søknaden, eitt med omsøkt tiltak på gnr. 23/bnr. 34, og eitt utan. I vurderinga av desse blir det slått fast at det omsøkte tiltaket tar sol frå eigedomen vår. Likevel konkluderer ansvarleg søkjar med at det ikkje medfører ein vesentleg endring i soltilhøva, og bør tillast. Dette meiner vi er ein feil konklusjon.*

Når det gjeld det som er lista opp som føremoner på side 2 i søknaden, vil vi vise til tidlegare dispensasjonssøknad. Her vart fleire ulike tiltak som ikkje hadde krevd dispensasjon vurderte, men avviste. Vi ser derfor ikkje dette som gode nok grunnar til å dispensere frå reguleringsplanen, og vil vise til den tidlegare innsende merknaden (sjå vedlegg).

Om dispensasjonen blir innvilga vil vi vise til at dette kan skape presedens for seinare søknader. M.a. skal det byggjast eit hus nedanfor gnr. 23/bnr. 34, som vi enno ikkje har mottatt nabovarsel for. Vi vil og vise til e-post som eigar av gnr. 23/bnr. 34 sende til eigar av gnr. 23/bnr. 529, datert 28.10.2016. Her blir det argumentert for at dei bør vere positiv til denne dispensasjonssøknaden for lettare å få dispensasjon sjølv. Dette viser at det er stor fare for at dispensasjon for dette tiltaket kan skape forventningar om presedens når seinare søknader skal handsamast.

Det blir og vist til at om ein hadde lagt pbl. § 29-4 første ledd til grunn, så hadde ikkje tiltaket vore avhengig av dispensasjon. Dette meiner vi ikkje er relevant sidan det fins ein gjeldande reguleringsplan som skal leggjast til grunn for dette tiltaket.

Generelt vil vi peike på at det ikkje er gunstig å dispensere frå ein så ny plan i dette området. Når ein fortettar i allereie etablerte bustadområde, er det viktig at dette skjer innanfor rammene som er vedtatt i gjeldande planar, sidan fortetting i seg sjølv kan føre til ulike målkonfliktar. Josokgrenda og Frekhaugskogen er allereie godt etablerte bustadområde og det er viktig at fortettinga skjer i tråd med gjeldande planar. Vi har og, slik vi oppfattar det, berre mottatt soldiagrammet som viser soltilhøva med det omsøkte tiltaket. Dersom dette er korrekt ber vi at vi får tilsend soldiagrammet utan det omsøkte tiltaket og, med ein utsett frist for å kunne vurdere dei to soldiagramma saman».

#### **«Vedlegg Merknad til nabovarsel frå gnr. 23/bnr. 34**

Vi viser til mottatt nabovarsel frå gnr. 23/bnr. 34 der det blir søkt om dispensasjon frå pkt. 1.11.1 i reguleringsplanen for Løypetona. På nabovarsel-skjemaet er det nærare skildra at dispensasjonssøknaden gjeld mønehøgda. Det er vedlagt ein kopi av dispensasjonssøknaden til kommunen og fasade-/snitteikningar av eit bustadhus. I

t tillegg fekk vi nokre fotografi saman med nabovarselet. Desse er ikkje skildra eller oppført i sjølve nabovarselskjemaet, og dersom desse blir vektlagd vil vi be om utvida frist for å kunne vurdere desse nærare. Vi har ikkje fått forståing av korleis t.d. eit bilete frå Galtenesvegen kan ha relevans i denne saka.

Vi har relativt nyleg overtatt gnr.23/bnr. 171 og fekk opplyst at det var planlagd bygging på dei to tomtene i Løypetona som ligg nærast Frekhaugskogen/Jonsokgrenda. Vi valde likevel å kjøpe eigedommen sidan reguleringsbestemmingane for Løypetona set klare avgrensingar for m.a. byggjehøgda for desse tomtene. Dette var dei realitetane som låg føre når vi kjøpte gnr.23/bnr. 171. Vi opplever at desse blir tilsidesette om dispensasjonssøknaden frå gnr. 23/bnr. 34 blir innvilga.

Sidan vår eigedom ligg på «nivået under» Jonsokgrenda har dette sjølv sagt følgjer for soltilhøva. T.d. medfører gnr. 23/bnr. 156 at vi har kveldssol til kl. 20.00-20.30 rundt jonsok, og ikkje lenger. Dette var klart for oss når vi overtok eigedomen. Dersom gnr. 23/bnr. 34 får dispensasjon frå reguleringsplanen vil sannsynet for at vi får dårlegare soltilhøve auke dramatisk. Dette vil sjølv sagt variere i takt med årstidene, men byggjehøgda vil sjølv sagt vere avgjerande. Vi meiner at ev. føremoner gnr. 23/bnr. 34 får vil vere klare bakdelar for oss. Vi kan på denne

*bakgrunnen ikkje sjå at ein dispensasjonen kan innvilgast. At det t.d. er trær på eigedomen i dag som til somme årstider tar sol frå vår eigedom, kan ikkje samanliknast med oppføring av eit hus som bryt med reguleringsbestemmingane. Dette vil vere eit permanent, og er irreversibelt. Vi kan heller ikkje lese ut frå dispensasjonssøknaden kva byggehøgda det reelt blir søkt om. Slik vi vurderer det kjøpte vi vår eigedom under klare føresetnader gjeldande nabotomtene (jf. reguleringsplanen for Løypetona). På same måte har eigarane av*

*gnr. 23/bnr.34 også gjort dette. At det i ettertid viser seg at tomta ikkje opnar for den type hus som ein ønskjer seg, meiner vi ikkje gjev grunnlag for å innvilge dispensasjon i dette tilfelle. I dispensasjonssøknaden blir fleire alternativ for utnytting av tomta vurderte, men alle avviste. Dette meiner vi viser at det skal vere mogleg å etablere ein funksjonell bustad på tomta utan å bryte reguleringsbestemmingane, men at ein ikkje ønskjer dette. Jf. det dispensasjonssøknaden seier om t.d.byggjekostnader, flatt tak, utleigeining m.m.*

*Vi reagerer og på bruken av bestemmingar frå gjeldande kommuneplan for Meland kommune. Dette er generelle betemmelser som gjeld den totale samfunnsutviklinga for kommunen og kan ikkje brukast til å gje spesifikke dispensasjonar som gjeld einskildtomter. Dette vil vere misbruke samfunnsdelen av kommuneplanen og vi kan*

*ikkje sjå at det er det som er intensjonen med ein så overordna plan som samfunnsdelen til kommuneplanen er meint å vere (jf. pkt. 1, 2 og 3 i dispensasjonssøknaden). Heller ikkje kan eit ønske om å stifte familie vere eit grunnlag for innvilge dispensasjon (jf. pkt. 2 i dispensasjonssøknaden).*

*På denne bakgrunnen ber vi om at dispensasjonen ikkje blir innvilga, sidan ev. føremoner for gnr. 23/bnr. 34 vil vere klare bakdelar for vår eigedom».*

Ansvarleg søkjar, v/ Karl Petter Aass har svart på merknaden i følgeskriv til søknaden om rammeløyve:

*«Det bemerkes 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 stilt spørsmålsteget ved soldigrammet 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.*

*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 soldigram 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 viser 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 der for 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 bestemmelse(n)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 innen for 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 tomten 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 soldigram ; et som viser solforholdene uten det omsøkte tiltaket, og et som viser solforholdene med det omsøkte tiltaket. Ved å sammenligne de to soldigrammene vil man få et inntrykk av hvordan det omsøkte tiltaket vil påvirke de omkringliggende boligene. Som vist ved de to soldigrammene 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 terreng inngrep

### 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».

### Habilitet:

Øyvind H. Oddekav er ordfører i Meland kommune, og er etter Forvaltningslova (Fvl) § 6 første ledd bokstav a) part i saka. Ettersom han er ugild til å handsame saka, kan avgjerd i saka heller ikkje treffast av ein direkte underordna i same forvaltningsorgan, jf. Fvl § 6, tredje ledd, jf. første ledd.

Rådmannen er øvste leiar for den samla kommunale administrasjon, jf. Kommunelova § 23, og den som har instruksjonsmynde over ansatte i kommuneadministrasjonen. Ettersom ordfører ikkje har same instruksjonsmynde ovanfor administrasjonen, kan administrasjonen ikkje sjå at vi er innhabile til å fatta avgjerd i denne saka, jf. Fvl § 6 tredje ledd.<sup>1</sup>

### Høyring:

Omsøkt dispensasjon har ikkje vore sendt til sektormynde på høyring. Vedtaket vert sendt sektormynde til klagevurdering.

### VURDERING:

#### Plan- og lovgrunnlaget:

Eigedomen er regulert av *Reguleringsplanen for Løypetona (arealplan-id: 125620070001)* til frittliggjande småhusbebyggelse, F2. Oppføring av ein bustad med garasje er i samsvar med arealformålet på eigedomen. Reguleringsplanen set ei begrensing på maks mønehøgd på +34 moh. Tiltaket er prosjektert med ei mønehøgd på 35,8 moh, og er såleis avhengig av dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 andre ledd.

#### Dispensasjon frå reguleringsplanen, for mønehøgd 1,89 meter over tillat høgd:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak føresegna i reguleringsplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. Det skal i tillegg takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidig generasjonar.»

Ein dispensasjon vil kunne undergrave planane som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ut ifrå omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad i planprosessen er det difor viktig at endringar av planar ikkje skjer gjennom enkeltdispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanar.<sup>2</sup>

Sivilombodsmannen er også klar på at hovudregelen er at reguleringsplanar skal følgjast til dei vert endra eller oppheva, og at endringar av arealutnyttinga skal skje i plan og ikkje gjennom dispensasjonar.

<sup>1</sup> Kommunal og regionaldepartementet sin rettleiar om habilitet i kommune og fylkeskommune, s 14.

<sup>2</sup> jf. Ot. Prp. Nr 32 (2007-08) s. 242.



Ansvarleg søkjar meiner det er grunnlag for å gie dispensasjon og skriv:

«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. 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.   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 tomten 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.   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 soldigram; et som viser solforholdene uten det omsøkte tiltaket, og et som viser solforholdene med det omsøkte tiltaket. Ved å sammenligne de to soldigrammene vil man få et inntrykk av hvordan det omsøkte tiltaket vil påvirke de omkringliggende boligene. Som vist ved de to soldigrammene blir de omkringliggende boligene bare i mindre grad berørt av tiltaket. Ved vårjevndøgn 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. Videre vil det presiseres at dersom man hadde lagt plan- og bygningslovens bestemmelser til grunn, jf. Pbl. § 29-4 første ledd, hadde tiltaket ikke vært avhengig av dispensasjon for å bli realisert.»*

#### Dispensasjonsvurdering:

I reguleringsplanen for Løypetona er det på gbnr 23/34 og område FS\_2 opna opp for einebustader og tomannsbustader. Utnytningsgrad er satt til 17%, tomtane er regulert med mønehøgd og byggjegranser. Grunnen til dette er at kommunen ynskjer småhusbusetnad i dette området, tilpassa topografi og omkringliggende busetnad.

Reguleringsplanen for Løypetona var vedtatt 11.12.2012. Området er sentrumsnært, og det er eit regionalt mål at ein ønsker fortetting av sentrumsnære områder. Innanfor plangrensa er det fem delfelt, område B1-B3 er regulert til konsentrert bustadbygging med høg utnytting. Område FS1 og FS2 ligg som frittliggjande småhusbusetnad med ein relativ lav utnytningsgrad, på 17% BYA. Det er gjennom planlegginga lagt vekt på å få til ei høg utnytting av området, men samstundes ivareta kvalitetane til eksisterande bebyggelse i området. Dette er planlagt ved å leggje den konsentrerte utbygginga med blokker innerst i byggjefeltet, mot sjøen, og lengst vekk frå eksisterande einebustadområde. Vidare er området for frittliggjande småhusbusetnad FS\_2 lagt som ein overgang/tilgrensande mellom gammal og ny bebyggelse. Denne overlappinga synest administrasjonen er godt tilpassa, og er ei god løysing for område i Løypetona.

I planarbeidet er det gjort eit bevisst plangrep i forhold til både byggjegranser, utnytting og mønehøgd på eigedomane. For område FS\_2 som gbnr 23/34 ligg innanfor, er både byggehøgd og byggjegranser satt for å sikre plassering og høgd av bygning på eigdommen slik føresegnene viser.

Eigedomen har ein *koll* som blir målt til ca. kote 33-34 moh. Her er blant anna byggjegransene trekt slik at framtidig bygning på eigedomen ikkje blir liggjanes på høgdedraget av tomten, men på eit nivå som gjer at bygging på denne tomten ikkje blir meir framtrekande samanlikna med dei andre tomtane innafor FS\_2, og tilgrensande tomtar i Frekhaugskogen. Planlegginga i forhold til byggehøgda er for å ivareta tilgrensande eksisterande busetnad og framtidig busetnad slik at ein får ein best mulig tilpassing for alle tomtane i området. Naturleg vil gjerne tomtane som ligg nærast sjø få nokre betre utsiktskvaliteter enn dei som ligg i bakkant, men som nemnt er det bevisst satt høgd på tomtane for å få ei best mulig tilpassing for alle eigedomane.

Søkjar har blant anna lagt fram sol diagram for å vise at det er fordelar og lite ulemper ved omsøkt dispensasjon. Diagrammet viser at det er bustaden bak som skygger for Oddekalv, og søkjar skriv at det er ikkje meir enn påreknelig i eit bustadfelt. Administrasjonen er ikkje einig med ansvarleg søkjar si grunngjeving her, det er påreknelig å *miste* nokre kvaliteter ved fortetting av eit område når utbygginga er i samsvar med plan. Men dette gjeldt som kjent ein dispensasjon frå ein reguleringsplan som både eigar av gbnr 23/34 og gbnr 23/171 skal vera kjent med, og som skal styre utbygginga. Fordelane som at omsøkt tiltak får betre utbytte av utsikt, solforhold og andre bukvalitetar ved ein dispensasjon går på bekostning av at naboeigedomane får tilsvarande mindre eigna kvaliteter på eigedomen sin. Dette gjenspeilar også nabomerknader til tiltaket. I tillegg vil ein dispensasjon her skape presedens ettersom naboeigedomane ikkje er bebygd, og for at dei vidare må opp i høgde for å oppnå kvaliteter som elles var tilstades når ein følgjer reguleringsplanen. Blant anna er bustadtomten på gbnr 23/529 som ligg bakom/nord for gbnr 23/34 regulert med same mønehøgd, og i forhold til plassering vil dei ha same utsiktsvinkel. Administrasjonen viser til at det tidlegare ikkje er gitt dispensasjon frå byggehøgde.



Administrasjonen finn at formålet bak reguleringsplanen med å styre bygging på tomtane her i forhold til byggehøgde, med ny og eksisterande bebyggelse blir vesentleg tilsidesett viss det gis dispensasjon i dette tilfellet. Reguleringsplanen er godkjent med høg utnytting, og ein best mulig tilpassing/overgang mellom gammal og ny bebyggelse blir vesentleg tilsidesett viss det gis dispensasjon for regulert mønehøgde.

Administrasjonen finn ikkje at det føreligg fleire fordeler enn ulemper ved ein dispensasjon her. Ein reguleringsplan er vedtatt etter ein lengre prosess der forutsigbarheit og medverknad er vurdert i forhold til alle berørte interesser og mynde. Det er lagt vekt på langsiktige løysingar og konsekvensar for miljø og samfunn, Jf. Pbl § 1-1. Det viser av sakshistorikken på eigedommen at tiltakshavar finn det vanskeleg å planlegge bygging på tomten utan å avvike frå reguleringsplan, jf. sak 16/2229 og 14/2485.

Administrasjonen understrekar viktigheten ved at reguleringsplanen blir følgt då tilfeldige dispensasjonar kan føre til at intensjonar ved reguleringsplanen vert sett til side, eller at naudsynte omsyn vert vesentleg sett til side. Det gis ikkje dispensasjon for oppføring av einebustad med integrert garasje med mønehøgde 35,8 moh.

#### Usakleg forskjellshandsaming:

Ansvarleg søkjar viser til at det er opna opp for dispensasjon frå reguleringsplanen på følgjande eigedomar: Gbnr 23/528, 106 og 568, og meiner vidare at planen difor ikkje blir vesentleg tilsidesett, då det alt er opna opp for dispensasjon i området. Administrasjonen finn difor grunnlag for å vurdere om det ligg føre forskjellshandsaming.

Utgangspunktet for sakshandsaming i kommunen er eit ulovfesta prinsipp om at like saker skal handsamast likt, det vil seie at usakleg forskjellshandsaming kan føre til at eit vedtak er ugyldig.

Sivilombudsmannen har sagt følgjande:

*«Når det skal tas stilling til spørsmålet om forvaltningen har utøvet forskjellsbehandling, er det ikke nødvendigvis noe galt med den enkelte avgjørelse isolert sett. Feilen kan ligge i at forvaltningen ikke kan gi noen saklig grunn for ikke å følge en konsekvent praksis. For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en forutsetning at det dreier seg om like saker både i faktisk og rettslig henseende.»* (jf. Sivilombudsmannen si årsmelding for 2002 s.321).

Etter dette er det ein føresetnad at det dreier seg om like saker, både i faktisk og rettsleg forstand.

Dispensasjonane som ansvarleg søkjar viser til på gbnr 23/528, gjeldt ein dispensasjon for utnyttingsgrad, jf. DNT sak 370/2016. Den andre dispensasjonen på gbnr 23/106 og 568 gjeldt dispensasjon frå regulererte tomtegrenser for deling av grunneigedom, jf. DNT sak 425/2015. Sakene er difor ikkje rettsleg like, og det kan av den grunn ikkje påropast usakleg forskjellshandsaming.

#### **VEDTAK:**

«Meland kommune avslår søknad om dispensasjon frå Reguleringsplanen for Løypetona for oppføring av einebustad med kotehøgde 1,89 m over tillat høgde, satt til +34 moh, på gbnr 23/34, jf plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd. Jf. § 12-4 første ledd.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen, jf. fvl §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga vert ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. fvl §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vera grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
byggjesakskonsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

08 - 1170306+Lypetona+(Soldiagram)+03.04.2017

09 - 1170306+Lypetona+(Soldiagram)+04.04.2017

10 - 1170306+Lypetona+(Soldiagram)+04.04.2017+ingen+bolig

Kart

Teikningar

**Kopi til:**

Lena Melanie Steinhoff og Eivind

Eikanger Namdal

Sissel Agasøster Og Øyvind H

Oddekalv

Frekhaugskogen 5918

13

FREKHAUG