

B-1



Meland kommune
Avd. byggesak
Havnevegen 41
5918 FREKHAUG

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref.:

Vår ref.:
Inge A. Johannessen

Dato:
29.5.2017

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN VED GNR. 23, BNR. 106 OG BNR. 568 I MELAND KOMMUNE – LØYPETONA BOLIGOMRÅDE

Bakgrunn

På vegne av tiltakshaver, Bolig og Eiendom AS, søkes det om dispensasjon fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad i reguleringsplan for Løypetona, planid. 1256-2007-0001.

Det fremgår av gjeldende arealplankart at maks utnyttelsesgrad for boligfelt FS2 er 17% BYA.

I denne saken overskrides utnyttelsesgraden med hhv. 0,63% og 1,06%. Dette er hovedsakelig på grunn av garasjebygg. På denne bakgrunn søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene:

- *Arealplankartets bestemmelser om utnyttelsesgrad for felt FS2*

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
HTB-bygget, sentrum

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org. nr: 997 089 782

Grunner for å gi dispensasjon

Hensynene bak begrensninger i utnyttingsgrad er hovedsakelig å styre volum og omfang av bebyggelse innenfor et område. Videre vil krav til maksimal utnyttingsgrad sikre fornuftige og bærekraftige prosjekter. En får mulighet til å hindre bygging i strid med omgivelsene samtidig som en også sikrer gode livs – og bokvaliteter på den enkelte eiendom. Med dette menes summen av kvalitetene til den enkelte bolig som bl.a. hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, uteoppholdsareal og landskapet for øvrig.

I denne saken er det tale om en mindre overskridelse av utnyttingsgraden. Boligene isolert sett blir ikke større enn tillatt. Det er garasjebyggene som fører til den minimale overskridelsen. Dette i seg selv taler for at man bør gi dispensasjon. Hensynene til god bokvalitet innebærer blant annet at eiendommen kan utnyttes på en hensiktsmessig måte, sett opp mot dagens krav til funksjonalitet. I denne sammenhengen er garasje en viktig del av det samlede bokvalitetsbegrepet.

I det omsøkte feltet er det ved å tillate «frittliggende småhusbebyggelse» lagt til rette for flere boenheter. Kommunen har tidligere i fradelingssøknad godkjent fradeling av gbnr. 23/568 fra 23/106. Dette har resultert i mindre tomter enn forutsatt i plankartet. For å kunne gjennomføre boligprosjekt i praksis på de nye tomtene, vil man vanskelig kunne unngå en mindre overskridelse av gjeldende utnyttingsgrad. Når den i tillegg er overskredet med tilnærmet minst mulig margin, bør kommunen ut fra en helhetlig vurdering godkjenne søknaden.

På bakgrunn av ovennevnte argumentasjon, mener vi at dispensasjon bør gis.

Med vennlig hilsen / Best Regards


Inge A. Johannessen
Jurist, Byggesak

Postboks 103
Fossen Senter, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. nr. 918 269 665
Direkte: +47 56390000 Org. nr. 918 269 665
Mobil: +47 97019880
Fax: +47 56191130
Epost: inge@arkoconsult.no

