

Meland kommune

postmottak@meland.kommune.no

Deres ref.:
19/115|

Vår ref.:
5173421

Dato:
2019-10-02

Meland vassbehandlingsanlegg - Søknad om dispensasjon fra pbl § 29-4, 1. ledd. Tiltakshaver: Meland kommune

Begrunnelse for søknaden:

Den nylig vedtatte reguleringsplanen Kv. 1133 Myrvollane til Hestdal inneholder ikke bestemmelser om høyde, for bygninger og anlegg. Maksimal byggehøyde etter planen vil da måtte være innenfor rammene som pbl § 29-4, 1. ledd setter, dvs. ha en gesimshøyde under 8 meter og en mønehøyde under 9 meter.

Nytt vassbehandlingsanlegg vil overstige disse høydene. Gesims mot sør-øst har de største høydene: Gjennomsnittlig gesimshøyde på 9,12m, og høyde toppunkt gesims er 10,74m. «Toppunkt gesims» er benyttet siden bygget ikke har møne. Høydene er rundet av oppover, for å fange opp evt. behov for mindre justeringer.

Ut fra dette søkes det om dispensasjon fra byggehøyden i pbl 29-4 for gesimshøyde inntil 10,95 m, med hjemmel i pbl kap. 19. Vi kan ikke se at det hensiktsmessig å foreta en (mindre) endring av planen.

Bygget er nabovarslet tidligere, med den høyden som nå søkes godkjent. Den omsøkte høyden er godt innenfor det påregnelige for den utnyttelsen som eiendommen er regulert til.

Det søkes dispensasjon i medhold av plan- og bygningsloven kapittel 19.

Pbl § 19-2 setter opp følgende vurderinger som skal gjøres før dispensasjonsmyndigheten må foreta for å kunne vurdere en dispensasjon:

- Hvorvidt hensynene bak regelen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig:
Etter pbl § 1-1 skal loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Dispensasjonen skal gjøre det mulig å oppføre bygget slik det er planlagt og prosjektert. Hensikten med byggeprosjektet er at kommunen skal oppfylle sine mål knyttet til kommunens vannforsyning.

Med utgangspunkt i at bygget er regulert av nylig vedtatt reguleringsplan og den omsøkte høyden er godt innenfor det påregnelige for den utnyttelsen som eiendommen er regulert til, kan vi ikke se at hensynene bak gjeldende plangrunnlag eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjoner.

- Hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene: Dispensasjonen skal muliggjøre at høydevurderingen inngår i resten av byggesaksbehandlingen og at byggetiltaket kan bli utført nå. Alternativet ville være å først måtte søke om en endring av reguleringsplanen. Ut fra dette mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet klart er større enn ulempene.

Norconsult som ansvarlig SØK og PRO legger etter dette til grunn at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for at dispensasjoner kan gis.

Varsling:

Bygget er nabovarslet tidligere, med denne høyden. Den omsøkte høyden er godt innenfor det påregnelige for den utnyttelsen som eiendommen er regulert til og naboens bolig ligger mer enn 100 meter unna. Ut fra dette legger vi til grunn at søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser.

På samme måte legger vi til grunn at dette ikke berører statlige og regionale myndigheters saksområder.

I samsvar med tilbakemelding fra kommunen om dette, legger vi til grunn at dispensasjonssøknaden ikke skal varsles særskilt til verken naboer eller offentlige, jf pbl § 19-1.

Det søkes om følgende presisering i innsendt rammetillatelse:

Tillatt høyde toppunkt gesims er inntil 10,95 m.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Ragne Rommetveit
(Sign.)