



Meland kommune  
Avd. byggesak  
Pb 79  
5906 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:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

05.03.15

### **Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, gnr. 23, bnr. 524, Meland kommune.**

#### **Saksforhold**

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av garasje/carport-løsning ved gbnr. 23/524 i Meland kommune. Tiltakshaver er Oddmund Solheim. Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan – Frekhaug senter/vest (planid: 125619951011).

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) Utnyttingsgrad, jfr. bestemmelsenes § 3.

#### **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 må være "klart større" enn ulempene. Vilklårene 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).

#### **Grunner for å gi dispensasjon**

Ifølge reguleringsplanen er tillatt grad av utnyttning 20 % BRA, jfr. bestemmelsenes § 3 bokstav d. I denne saken blir utnyttingsgraden 24,9 % BRA etter oppføring av garasje/carport.

Hensynene som ligger bak bestemmelsen om å regulere utnyttingsgraden er blant annet å styre volum og omfang på bebyggelsen, enten i bebyggelsen i seg selv eller i forhold til tomtearealet. Det skal hindre at det bygges i strid med den øvrige områdebebyggelse. Dette må igjen ses i sammenheng med et ønske om å sikre god bokvalitet. Med bokvalitet forstår vi her summen av kvalitetene ved den enkelte bolig, hvordan boligen ligger i forhold til andre bygninger, til uteoppholdsarealet og tiliggende grøntstruktur. Videre vil bokvalitet gjenspeile

det å sikre fornuftige og bærekraftige boligprosjekter.

I denne saken vil vi først presisere at tiltakshaver har valgt en beskjedne garasje/carport-løsning. Både BYA og BRA er under 50 m<sup>2</sup>. Garasjen vil heller ikke stå i motstrid til øvrige boligtomter i feltet da mange har bygd ut med garasje.

Vi mener at bakgrunnen for at utnyttingsgraden overskrides henger sammen med det faktum at parkering på terreng ikke skal inngå i bruksarealet etter eldre planer, jf. grad av utnyttingsveilederen. Når parkering så anlegges i en garasje øker utnyttingsgraden. Realiteten er dog at man kun legger til rette for en mer hensiktsmessig utnyttelse av tomten. Av denne grunn er det også tatt med i nevnte veileder at overflateparkering, i planer fom. 1997, skal medregnes i bruksarealet. Dette for å ta hensyn til en evt. fremtidig oppføring av garasje. Basert på dette kan det være naturlig å legge til grunn at plankonsulent, under arbeidet med denne planen, ikke mente at parkering og garaseløsning skulle være en del av bruksarealet.

Vi finner støtte i dette gjennom reguleringsplanens ordlyd. I reguleringsplanens § 3 bokstav d står det også at TU for «frittliggjande eienbustader» ikke skal overstige 20 %. Vi mener at oppføring av garasje således ikke tilsidesetter planens intensjon og bakenforliggende hensyn hva angår utnyttingsgraden.

Av fordeler med tiltaket vil vi fremheve at tiltakshaver få utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Vi vil også poengtere at tiltakshaver har valgt en garasje som er under 50 m<sup>2</sup> BYA og BRA, jf. også ovenfor. Dette for å holde seg innenfor en naturlig utforming sammenholdt med tomtens størrelse. Den planlegges oppført med plass til 1 bil i garasjen, samt 1 bil i carport.

Valmet tak er valgt av hensyn til den estetiske sammenhengen med huset. Her tar tiltakshaver blant annet hensyn til merknad fra nabo. Tiltaket ble først nabovarslet den 17.12.14. Da hadde man valgt en løsning med nyttbart areal på loftet (til lagring). Av denne grunn var det nødvendig med saltak. Det kom imidlertid inn merknad til dette varselet. Merknaden angikk blant annet valg av takkonstruksjon. Tiltakshaver er enig i merknaden på dette punkt og har endret takkonstruksjonen. Etter denne endringen mener vi at garasjen vil innordne seg boligen på en naturlig måte og gi tomten et mer helhetlig preg. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket.

Basert på argumentasjonen ovenfor mener vi at de hensyn som ligger til grunn for regelen om grad av utnytting i reguleringsplanen, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi legger også til grunn at fordelene er klart større enn ulempene.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Tom Andre Sivertsen**

**Jurist, Byggesak** Fossen Senter, Postboks 103  
5291 Valesstrandsfossen

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292

Fax: +47 56191130

Epost: [tas@arkoconsult.no](mailto:tas@arkoconsult.no)