

## Søknad om dispensasjon

### Løypetona - Meland kommune

Herved søker vi om dispensasjon fra punkt 1.11.1 i reguleringsplanen for gbnr. 23/34. Reguleringsplanens punkt 1.11.1 sier at: *“Maks mønehøgde er vist i plankartet. Der mønehøgda varierer innanfor feltet er den vist som ulike soner med ulike byggjehøgde (skilt med linjesymbol for byggjegrænse) og med særskilte føresegner til dei enkelte felta. Der maks høgde er oppgitt i meter, skal høgda målast frå gjennomsnittleg planert terreng.”* Plankartet for Løypetona oppgir en maks mønehøyde på kotehøyde +34 moh for gbnr 23/34. Den fastsatte høyden gjør det nesten umulig å bygge en funksjonell bolig uten å overstige maksimumsgrensen. Søknaden har vært nabovarslet, og vi har ikke mottatt noen nabomerknader. Vi mener fordelene ved å gi



dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### 1. Utnyttelse.

I kommuneplanen kap. 2.1 Tettsteder og senterstruktur i Meland står det: *“Heilskapeleg utvikling av ein stad handlar om at menneske i alle aldrar skal trivast og vekse i lokalsamfunnet. Eit tett utbygd sentrum med rom for mange typar aktiviteter kan skape eit større mangfald i tilbod og opplevingar. Meland opplever stort press på areal til bustader og næringsutvikling. Denne*

*utviklinga er venta å halde fram, og det set store krav til ei framtidretta og kvalitetsmessig tilrettelegging av Frekhaug sentrum som møteplass. Difor er det å gjere sentrum meir attraktivt, både estetisk og funksjonelt, ein viktig del av arbeidet med å utvikle Frekhaug til ein god arena for handel, næringsverksemd, offentlege tenester, bustader, sosialt samvær og kultur.”* Videre står det i kap. 2.2 Å bygge i Meland: *“Ein langsiktig utbyggingsstrategi om å byggje meir variert betyr at i framtida må vi vurdere å fylle ut ledig areal i noverande felt. Meland kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar.”*

Planeringshøyden til hovedveien V1 ved grensen til 23/34, ligger på kotehøyde +28. Fra her skal gangvei Fg1/G1 gå opp til Jonsokgrenda som ligger høyere enn Løypetna, og innkjørselen til tomten er tenkt å gå fra denne gangveien. Med en maks mønehøyde på +34 gir dette bare 6 meter til disposisjon. 6 meter er ikke nok til å bygge et vanlig hus med to etajser, ikke engang en og en halv etasje. Tomten måler i dag 1612 kvm og har en tillatt BYA på 17%. Etter at den planlagte gangveien kommer, vil den være rundt 1400 kvm. I tillegg har tomten strengere byggegrenser enn resten av byggefeltet. Tomten ligger sentralt på Frekhaug, og vi mener det er dårlig utnytting av tomten å skulle bygge et lite ettplanshus på en så stor og sentral tomt. På grunn av høyderestriksjonene vil vi da måtte bygge ut i bredden for å få et større hus. Det vil medføre større naturinngrep, dårligere planløsning og dyrere byggekostnader med mer grunnarbeid, betongarbeid og takløsning.

## 2. Funksjonell bolig

Vi er et ungt par som planlegger å starte familie. Et lite hus på ett plan er lite funksjonelt til dette formålet. Kommunen skriver at *“det å gjere sentrum meir attraktivt, både estetisk og funksjonelt ein viktig del av arbeidet med å utvikle Frekhaug og Meland kommune skal sikre gode bumiljø for innbyggjarar i alle livsfasar.”*

## 3. Boenheter.

Reguleringsplanen tillater å bygge enten enebolig eller tomannsbolig i området FS2 hvor 23/34 ligger. Som forklart over, vil det være vanskelig å få bygget stort nok til en tomannsbolig. I stedet tenker vi å bygge enebolig med en utleiehybel. Til dette trengs det likevel en viss størrelse på huset. Kommunen trenger flere sentrale leiemuligheter. Det er få små leiligheter/hybler tilgjengelig på Frekhaug. Disse er ideelle for ungdommer, studenter, enslige eller andre som ikke har råd eller lyst til å kjøpe egen bolig, men som ønsker eller er avhengig av å bo sentralt. Vi viser igjen til sitatene fra kommunplanen nevnt i punkt 2: *“Heilskapeleg utvikling av ein stad handlar om at menneske i alle aldrar skal trivast og vekse i lokalsamfunnet. Eit tett utbygd sentrum med rom for mange typar aktiviteter kan skape eit større mangfald i tilbod og opplevingar. Meland opplever stort press på areal til bustader og næringsutvikling. Denne utviklinga er venta å halde fram, og det set store krav til ei framtidretta og kvalitetsmessig tilrettelegging av Frekhaug*

*sentrum.*” For å få til en god planløsning med hybel, vil det være mest ideelt å bygge et hus med to etasjer.

#### 4. Naturinngrep

Som nevnt ligger hovedveien V1 parallelt til tomten på kotehøyde +28. (Se tegning ovenfor). Gangvei G1/Fg1 som kommer og skal grense til tomten i vest, vil delvis ligge høyere da den skal knyttes til Jonsokgrenda i nord. Kotehøydene på tomten vår strekker seg fra +26 moh til +34 moh med en gjennomsnittlig kotehøyde på +30. Med en tillatt maks mønehøyde på +34, må vi dermed sprengne oss ned for å kunne bygge mer enn én etasje. Dette vil føre til større naturinngrep, noe som ikke burde være ønskelig. Alternativet til å bygge i høyden, blir å bygge i bredden for å oppnå større hus. Dette vil igjen medføre større naturinngrep med mer grunnarbeid. Flatt tak er heller ikke ønskelig da det ikke gir det klassiske uttrykket vi ønsker. Det er dessuten dyrere, mer utsatt for lekkasjer og krever mer vedlikehold. Reguleringsplanens punkt 1.2.1 støtter dette argumentet: *“Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til.”*

#### 5. Solforhold og utsikt

Holder vi oss til én etasje, vil vi ha begrenset med solforhold grunnet boligblokken til JM i sør-øst og friarealet Fe1 som ligger på en høyde sør for tomten. Ved å bygge to etasjer, vil vi komme høyere opp og kunne ha stue og kjøkken i 2.etasje. Slik vil vi kunne få bedre solforhold og utsikt. Dersom vi må sprengne oss ned for å få til to etasjer, vil huset og tomten vår ligge lavere enn gangvei G1/Fg1 og hovedvei V1. Det vil igjen gi dårligere solforhold, dårlige uteområder og dårligere bomiljø. Det er også dumt å ha en utsiktstomt uten å kunne utnytte den flotte utsikten.

#### 6. Likebehandling

Det virker for oss merkelig at reglene skal være så strenge for eiendommen vår, både mtp på byggegrensener og høyderestriksjoner når resten av Løypetona boligfelt er så godt utnyttet. Vi grenser til en boligblokk på til sammen 4 etasjer. I byggetrinn 3 skal det til og med komme enda høyere blokker. Da blir det paradoksalt å påstå at et klassisk hus på to etasjer skal være ruvende og sjenerende for naboer, hvert fall når Jonsokgrenda faktisk ligger høyere enn Løypetona og for det meste består av toetasjershus.

På et møte med dere i mars 2016 ble vi oppfordret til å sende en dispensasjonssøknad. Bakgrunnen er at reguleringsplanen er åpen for tolkning på enkelte punkter. Det virker som om ingen er helt sikker på hvorfor reguleringsplanen er utarbeidet tvetydig i sonen hvor vår tomt ligger. En teori som ble drøftet på møtet, er at planen oppfordrer til bygg på ett plan for å skape en buffersone mellom Løypetona og Jonsokgrenda i nord. Når man

bygger en slik buffersoner, burde man etter vårt syn vært mye tydeligere fra starten av utbyggingen.

Om dere fra byggestart hadde formidlet og planlagt ut ifra at det skulle komme en overgangssone mellom de to boligfeltene, kunne området rundt vært annerledes bygget og informasjonen rundt dette vært bedre. Blant annet kunne og burde leilighetskomplekset til JM vært plassert lavere for å få bedre tomteutnyttelse i buffersonen.

Til slutt vil vi oppsummere fordelene ved en dispensasjon:

- Det kan bygges bolig med utleieenhet sentralt i kommunen.
- Boligen får bedre solforhold og utsikt uten å måtte være til særlig sjenanse for naboer
- Boligen kan utformes mer funksjonelt for en barnefamilie i alle livsfaser
- Kommunen får utnyttet tomten bedre
- Mindre belastning for miljøet

*“Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene“*

Med vennlig hilsen

Eivind Namdal

Lena Melanie Steinhoff