

MELAND KOMMUNE
PLAN, UTBYGGING OG KOMMUNALTEKNIKK
POSTBOKS 79
5906 FREKHAUG

postmottak.@meland.kommune.no

Att.:

Vår ref.: Karl Petter Aass

Vår ref.: 1170326

10.01.2017

Søknad om tillatelse til tiltak: Oppføring av bolig

Eiendom: 23/34
Adresse: Løypetona
Kommune: Meland

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av enebolig på ovennevnte eiendom. Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21 nr 3, varslingen er basert på nabovarslingsliste fra kommunen. Vi har mottatt protester til tiltaket. Merknaden er kommentert i eget avsnitt.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til Fritt. småhusbebyggelse, og omfattes av reguleringsplan Løypetona gnr 23 bnr 509 m.fl, vedtak i kraft 11.12.2012.

Visuelle kvaliteter

Beskrivelse av de eksisterende forhold

Den aktuelle eiendommen ligger i et nytt boligområde, som i hovedsak består av eneboliger av nyere dato. Stilen i området er i hovedsak tradisjonell, og de fleste husene har skråtak med arker og fasade i malt trepanel.

Tilpasning (visuelle kvaliteter)

Boligen er planlagt oppført med saltak og fasadekledning i malt panel. Dette gir et tradisjonelt uttrykk som harmonerer med resten av den eksisterende bebyggelsen i området, og også med store deler av den framtidige bebyggelsen i boligfeltet.

Parkering:

I følge § 1.9.1. skal det for eneboliger «setjast av minst 2 parkeringsplassar pr bustad.» Som vist på situasjonskartet er det satt av to parkeringsplasser i garasje som er integrert i huskroppen. Kravet vedr. parkering oppfylles dermed med god margin.

Høyder:

På reguleringsplankartet er maksimal mønehøyde for den omsøkte tomten satt til +34 MOH, som vist på tegningene er det omsøkte tiltaket prosjektert med en mønehøyde (høyeste punkt på boligen)

+33,97MOH.

Uteoppholdsareal:

Reguleringsbestemmelsene § 2.4.4 sier at minimum uteoppholdsareal for den omsøkte tomten skal være 100 m², som vist på situasjonskartet er det omsøkte tiltaket prosjektert med ca. 189 m² MUA, og tiltaket oppfyller dermed kravet til uteoppholdsareal på en tilfredsstillende måte.

Avkjørsel

Er hensyntatt i reguleringsplanen.

Energi

§ 1.4.1 i reguleringsplanen sier følgende: «*Bustadene skal førast opp som lågenergibygg. Bruk av alternative og fornybare energikjelder for oppvarming skal prioriterast, t.d. sol- og bioenergi, luft-, sjø eller jordvarme. Grunngeving for og dokumentasjon av valt energiløysing skal sendast inn saman med rammesøknad.*» Det er avklart med kommunen at gjeldende TEK er dekkende.

Uttalelser fra andre myndigheter

Forhåndsuttalelse fra Teknisk avdeling vil innhentes i behandling av selve byggesaken.

Nabomerknad

Det er kommet inn to merknader til tiltaket.

Merknad 1.

Hei

Vi eier tomt på Frekhaug Gnr.23 Bnr.529

Vi har fått nabovarsel. fra Gnr.23 Bnr.34 Løypetone 5918 FREKHAUG Eier Namdal Eivind Eikanger. Gnr.23 Bnr 34 Søker om Dispansasjon fra reguleringplanen. Naboen søker nok en gang om å bygge huset utenfor grensene.

Jeg er usikker om det er etablert sak hos Meland kommune. Det står ikke saksnr.

Vi er fortvilt over denne saken. Vi har fått brev med vedtak om at denne saken er ferdig etter at saken har vart hos fylkesmannen.

Vi ønsker at våre naboer skal forholde seg til reguleringsplanen for Løypetona.

Vi ønsker å bli oppdatert ang. videre utvikling i saken.

MVH

Kamil Daibes og Marit Daibes

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden.

Dette er en veldig rund merknad hvor det uttrykkes at de ønsker at tiltakshaver skal forholde seg til reguleringsplanen og at man ikke skal bygge huset utenfor grensene. Boligen plasseres ikke utenfor grenser i planen. Det er imidlertid mur som er anlagt utenfor 4- meters grense i plan. Aktuell nabo har gitt samtykke i for at mur kan plasseres utenfor grensen. Vo forholder oss stort sett til reguleringsplanen, men det avviker på grad av utnyttning. Det er andre tomter i samme reguleringsplan som har fått dispensasjon for utnyttelse vi har derfor søkt dispensasjon for dette forholdet.

Merknad 2.

IEC Hus AS v/Karl Petter Aass

Vi viser til tilsend nabovarsel frå IEC Hus AS der det vert søkt om rammeløyving for oppføring av bolighus på gnr 23/bnr 34 i Løypetona. Det vert søkt om dispensasjon frå § 1.5.1 i reguleringsbestemmingane for området som gjeld utnyttingsgraden av tomta. I reguleringsbestemmingane er maksimal utnyttingsgrad 17 %, her blir det søkt om ein utnyttingsgrad på 19,5 %. Det er tidlegare søkt om to dispensasjoner for denne tomta, begge er blitt avviste.

Vi har tidlegare gått i mot at det blir gitt dispensasjon frå reguleringsbestemmingane for denne tomta, m.a grunna at dette er fortetting i eit allerede etablert bustadområde. I slike saker er det viktig at reguleringsplanar i størst mogleg grad blir følgde, sidan nye tiltak i allerede etablerte område i utgangspunktet kan vere problematiske. Vi oppfattar no at omsøkt tiltak held seg innanfor reguleringsplanen si byggehøgde.

I utgangspunktet ønskjer vi at det ikkje blir gitt dispensasjon i denne saka. Ein auke i utnyttingsgraden på 2,5 prosentpoeng vil utgjøre eit areal på 36,5 kvadratmeter, noko som framstår som mykje. Gnr 23/bnr 34 er ei stor tomt (1452 kvadratmeter), og å auke utnyttingsgraden med 2,5 prosentpoeng vil vere eit stort avvik i eit allerede etablert bustadområde som Jonsokgrenda er. Vi vurderer det slik at ulempene ved dette er klart større enn føremonene til tiltakshavar. Det vil vere fullt mogleg å oppføre eit funksjonelt hus innanfor reguleringsplanen sine bestemmingar, noko som vi må anta var vurderinga når reguleringsplanen vart vedtatt.

I dei tilsende teikningane er det og skildra fleire murar rundt bustaden. Det er vanskeleg å få skikkeleg inntrykk av korleis desse vil framstå når dei er oppførte. Slik vi forstår det vil den største muren ha ei høgde på kring 3,5 m på det høgaste. Vi forutset med at alle murar o.l vil vere innanfor det som reguleringsplanen tillet.

Konklusjon: Vi ønskjer ikkje at det blir gitt dispensasjon frå reguleringsplanen sine bestemmingar som gjeld utnyttingsgraden for gnr 23/bnr 34, jf vurderingane over.

Til slutt vil vi leggje til at det vi forutset at oppføringa av murar, og huset elles skjer innanfor bestemmingane i reguleringsplanen og elles bestemmingane i plan- og bygningslova.

Med helsing

*Øyvind H Oddekalv
Sissel Agasøster
Gnr 23/bnr 171*

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden.

Det har vært mye historikk i denne saken og det har vært mange tegninger som har vært nabovarslet og det er forståelig at nabo er bekymret for hva som kommer på denne tomten. Tiltaket er i midlertidig nå senket med en etasje for å imøtekomme Oddekalv sin tidligere merknad (tidligere sak). Det er innhentet avstandserklæring mtp. murer og det avklart med byggesak at bestemmelse eksempelvis 1.8 at byggrenser gjeler bygg. Det at mur er plassert utenfor denne grenser utløser ikke dispensasjon så lenge det foreligger avstandserklæring noe det gjør i denne saken.

Vedrørende utnyttelsesgrad er vi uenige at dette er en stor overskridelse og det er blitt gitt dispensasjoner i feltet. Eksempel vis.

Gbnr. 23/258 dispensasjon gjeldende bestemmelse 17% innvilget dispensasjon 20,29%

Gbnr. 23/106 dispensasjon gjeldende bestemmelse 17% innvilget dispensasjon 17,63%

Gbnr. 23/5668 dispensasjon gjeldende bestemmelse 17% innvilget dispensasjon 18,06%

Vi mener derfor at intensjonen bak planen har mistet sin kraft og det kan åpnes opp for å gi dispensasjon i denne saken. Vi legger likhetsprinsippet til grunn for vår behandling. Boligen er godt tilpasset tomten og man har valgt å legge garasje i boligkroppen slik at man ivaretar gode utearealer. Muren som kommer øst for eiendommen vil oppføres i klasse a stein. Dette vil gjøre slik at muren ikke blir skjemmende.

Dispensasjonsdrøftelse

I reguleringsbestemmelsene § 1.5.1 henvises det til reguleringsplankartet for bestemmelser vedr. utnyttelse. På reguleringsplankartet fremkommer det at det for den aktuelle tomten er tillatt maksimal utnyttelse på 17%TU. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en utnyttelse på 19,5%. Det søkes således om dispensasjon fra reguleringsplankartet vedr. utnyttelse på 2,5%

Dispensasjon

I forbindelse med søknad om oppføring av bolig på ovennevnte eiendom, søker vi om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes vedrørende utnyttelsesgrad. § 1.5.1 Reguleringsbestemmelsene sier: 1.5 Grad av utnyttning 1.5.1 Grad av utnyttning er vist på plankartet som prosent bruksareal (% BRA) eller prosent bygd areal (% BYA). Parkeringsareal i p-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet. Gjeldende plankart sier 17% for denne tomten. FS2 Planlagt bolig vil ha en utnyttelsesgrad på 19,5% og det søkes derfor dispensasjon i saken. Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i ny plan- og bygningslovs (plandelen) kapittel 19. Loven fastslår følgende i § 19-2: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens

formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset i ny lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Ved en vurdering av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsernes § 1.5.1 bør man følgelig stille seg spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, om fordelene er større enn ulempene samt om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. I den forbindelse anføres følgende: Hensynet bak formålet i reguleringsplanen er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området, og forhindre ukontrollert oppføring av boliger og garasjer som forringer det estetiske inntrykket. Det er gjort konkrete vurderinger ved valg av bolig, og viktige faktorer for valget har vært at: Boligen tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Det er tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer på eiendommen. Boligens størrelse og plassering på tomte medvirker til at tiltaket ikke vil virke ruvende eller gi inntrykk av for mye bygningsmasse på eiendommen. Boligen vil ikke være til vesentlig sjenanse for naboer. Et avvik fra utnyttelsesgrad på 2,5% vil vanskelig kunne ses med det blotte øyet og kan heller ikke sies å tilsidesette bestemmelsen vesentlig. Reguleringsplaner er generelle planer som ikke vil passe like godt i alle saker, og de vil derfor måtte dispenseres fra i en del tilfeller etter en konkret vurdering, som tilfellet i denne saken. Det er åpnet opp for dispensasjoner i feltet henviser til gbnr. 23/528, 23/106 og 23/568. Man har også i utregning av utnyttelse trukket ifra gangvei som er på tomten. Kunne man ha medregnet dette ville utnyttelsen vært på ca 17%. Med bakgrunn i ovennevnte anføres at dispensasjon ikke vil stride med hensynet bak bestemmelsen, og fordelene må kunne sies å oppveie bakdelene.

Vil avslutningsvis vise til Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon: 2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes. For å få til en god og hensiktsmessig løsning i dette tilfellet, søkes det om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for oppføring av tiltaket som omsøkt.

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst. Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen


Org.nr.: 914 313 902
Haugenveien 5, 1400 SKI
Tlf: 47 47 15 50 - post@iec-hus.no

Karl Petter Aass

IEC-HUS AS

