

B-1

lauz

23-February-2018

Til Meland Kommune
v/ Plan, utbygging og kommunalteknikk
Postboks 79
5906 Frekhaug

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, GNR. 9, BNR. 31

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av enebolig. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Mongsedalen/Mjukebakkane, jf. Plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Olav Andre Soltveit.

Det søkes dispensasjon frå følgende punkt:

- 1) reguleringsplanens § 2 – vedrørende etasjeantall

Grunner for å gi dispensasjon

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene kan oppføres i 1 ½ etasje. Dersom et eventuelt loftsplan er på meir enn 1/3 av underliggende etasje og inneholder hoveddel, regnes det som egen etasje, jf. TEK17 § 6-1.

I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på ein slik måte at det er til sjananse for naboene. Det står imidlertid ingenting i reguleringsplanen om maksimal gesims eller mønehøyde. I forhold til dette er det da plan- og bygningsloven § 29-4 som gjelder.

I vår sak inneholder loftsplanet hoveddel og er på mer enn 1/3 av underliggende etasje. Loftsplanet er videre såpass stor at det må regnes som full etasje.

Dette har med ført at høyden og volumet på bygget blir noe større enn hva planen har lagt opp til.

Vi vil dog presisere at mønehøyden og gesimshøyden er i tråd med plan og bygningslovens høydereglene. Møne høyden er på 7,3 meter og gesimshøyden er på 5 meter frå planert terreng. Vi mener dette taler for dispensasjon. Vi kan ikkje se at høyden får ikkje noko negativ konsekvens for naboer.

B-2 2052

Videre fremhever vi at bygget som søkes oppført er heller ikkje av en slik art at det skiller seg fra området øvrige bebyggelse. Sammenlignet med andre tiltak innenfor planen er volumet på omsøkt bygg innenfor det en kan forvente. Det er også gitt tillatelse til oppføring av gygg med flere etasjer innenfor planen. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

08.02.18

Med vennlig hilsen



Runar Fjeldstad
Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS