

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

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, GNR. 9, BNR. 215

### 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 Meland Bolig AS v/ Arne Rossnes.

Det søkes dispensasjon frå følgende punkt:

- 1) reguleringsplanens § 2 – vedrørende etasjeantall og utnyttingsgrad

### 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 sjenanse 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-/gesimshøyden er på 6,65 meter frå planert terreng. Vi mener dette taler for dispensasjon. Vi kan ikkje se at høyden får ikkje noko negativ konsekvens for naboer, da tiltaket er plassert på ein slik måte at nabo (gbnr. 9/32) fremdeles har utsikt mot sjø.

Det fremgår også av reguleringsplanen at utnyttingsgraden maksimalt kan vere 25 %, Vår sak vil få ein utnyttingsgrad på 26,2% inkludert 36m<sup>2</sup> med parkering.

Videre fremhever vi at bygget som søkes oppført heller ikkje sammenlignet med andre tiltak innenfor planen har volum større enn det ein kan forvente. Det er også gitt tillatelse til oppføring av bygg med flere etasjer innenfor planen. Likebehandlingsprinsippet skulle tilsi at det også bør gis tillatelse i denne saken.

23.10.2018

Med vennlig hilsen



---

Runar Fjeldstad  
Fjeldstad & Sandvik TømrerTeam AS