

Meland Kommune  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG  
Att: Byggesak avd.

Vedlegg B2

ANGÅENDE PROSJEKT: 2440 – KONTORBYGG

DATO: 17. september 2015

## SØKNAD OM DISPENSASJON KONTORBYGG FOURS EIENDOM AS

Sender med dette inn søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad og dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei ifbm søknad om byggetillatelse for oppføring av nytt kontor/industribygg for Fours' AS på gnr/bnr 22/167.

### Planstatus

Tiltaket ligger i område, regulert til industriformål. Det er reguleringsplanen for Frekhaug for Trysil systemhus og Meland kommune av 18.05.78 som gjelder for tiltaket. Tillatt bebygd areal (BYA) er på 40% i reguleringsplanen. Tiltaket har BYA% på 43,4 %.

Byggegrense er ikke vist på planen, derfor gjelder det vegloven med generell grense på 15 meter fra veimidten kommunal veg. Vi har avstand på 7,0 m fra bygget til midten av vei.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, i forhold til TU% og krever dispensasjonen fra plan -og bygningsloven § 19-2, jfr § 12-4 og Vegloven.

### Utnyttelsesgrad

I reguleringsplanen sitt kartgrunnlag står det at:

«Utnyttelsesgraden kan vera maksimum 0,4 (400 m<sup>2</sup> bygde golv på 1000 m<sup>2</sup> tomt)».

Tomteutnyttelse blir på 43,4 % ved oppføring av omsøkt kontor/industribygg.

Vi søker om dispensasjon for overskridelse av regulert utnyttelsesgrad med 3,4 %.



Vi vil vise til flere nyere reguleringsplaner i Meland kommune som tillater større grad av utnyttelse:

1. I bestemmelser for Mjåtveit næringspark.nr. 125620120001 av 2012 tillates det tomteutnyttelse opp til 50% BYA.
2. I bestemmelsene til reguleringsplanen for Moldekleiv nr. 125619780001 av 12.03.12, ble det tillatt 55 % BYA tomteutnyttelse i industriområder.
3. I bestemmelsene til reguleringsplanen for Frekhaug Aust nr. 125619930624 av 1993, ble det tillatt 50 % BYA tomteutnyttelse i industriområder.
4. I bestemmelsene til reguleringsendring for Frekhaug senter Nord nr. 125619990317 av 2005, ble det tillatt 90% BYA tomteutnyttelse i området med blandet formål.

Tiltaket er ikke i strid med overordnede planer mtp tomteutnyttelse.

Søker dispensasjon fra tomteutnyttelse på grunnlag av:

- Overskridelse av tomteutnyttelse med 3,4% og totalt utnyttelse av område er relativt beskjeden ift dagens normer ved regulering av industriområder
- Reguleringsplanen er fra 1978 og er relativ gammel for å ivareta tiltakshaver sine interesser og behov
- Det er flere nabotomter i industriområdet her som har TU% høyere enn 40%. Vi ber om bruk av «likebehandlingsprinsippet».

Søker dispensasjon fra byggegrense mot vei på følgende grunnlag:

- Tiltaket ligger 7,0 meter fra veimidten kommunal vei og hindrer ikke siktzone, trafikktrygghet slik det er vist på revidert vedlagt kart D2.
- Svingradius mot høyre er rettet. Avkjørsel er rettet til vinkelrett.
- Spissen på bygget er fjernet og avkjørselsforhold er utbedret. Bygget er flyttet fra veien.
- Tomten har spesiell form som gir begrensninger for plassering av bygg. Det er gjort tilpasninger i tråd med merknad fra Vegavdelinga.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering konkluderer ansvarlig søker med at det overvekt av fordeler for å gi dispensasjon i denne saken.



Tiltaket skal etableres i ferdig utbygd industriområdet. Dispensasjonen vurderes å være i så liten utstrekning at den ikke vil danne presedens for fremtidige byggesaker i området.

Søker dermed på det grunnlag om dispensasjon.

Ta gjerne kontakt pr. mail eller telefon ved spørsmål.

Med vennlig hilsen



Larissa Dahl  
Søknadsansvarlig/ingeniør  
E-Post : larissa.dahl@htb.no  
<http://www.htb.no>

