

Meland Kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG
Byggesak avd.
Att: Marianne Aadland Sandvik

Deres referanse: 16/1371

Vedlegg B2

ANGÅENDE PROSJEKT: 2519 – GLASSTILBYGG

DATO: 10. juni 2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GRAD AV UTNYTTING

Sender med dette inn søknad om dispensasjon fra regulert grad av utnyttning ifbm søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til industribygg for Meland Auto AS på gnr/bnr 22/147 og 22/168.

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. Påkrevd grad av utnyttning er maks.40% BRA bruksareal. Tiltaket har BRA% på ca. 51%.

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, i forhold til grad av utnyttning og krever dispensasjonen fra plan -og bygningsloven § 19-2, jfr § 13.

Naboforhold

Det søkes med dette om fritak fra nytt nabovarsel i samsvar med pbl § 21-3 da ingen interesser er berørt av ny dispensasjon og tiltaket er ikke endret. Det er allerede søkt om dispensasjon i nabovarsel av 22.04.16. Det kom ingen merknader innenfor fristen.

Grad av utnyttning etter dagens regler

Eiendommer Gbnr 22/147 og 22/168 utgjør areal på ca. 1532,7 m².

Utnyttelse etter dagens regler er 51%:

Eksisterende bygg på Gbnr 22/147 og 22/168 har bruksareal på 280+240= 520m²

BRA nybygg er 140 m². P.plasser utgjør 126 m². Totalt BRA nybygg og eksisterende inkl.parkering er: = 520+140+126 = 786m²

TU% BRA: $786 \times 100 / 1532,7 = 51\%$. Det overskrider tillatt utnyttelse med 11%.



Begrunnelse for dispensasjon:

Ifølge tolkning i Veileder av grad av utnyttning for reguleringsplaner vedtatt i 1978:

Gjeldande reguleringsplan ble vedtatt i 1978, og administrasjonen viser i den sammenheng til Kommunal- og moderniseringsdepartementet si rettleiar H-2300/2014 («Grad av utnyttning») s. 53:

«For å avklare hvordan grad av utnyttning skal beregnes, må man bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Forskriften som gjaldt ved vedtakelsen av arealplanen bør som hovedregel legges til grunn for tolkning av planen. Det har formodningen for seg at kommunen la teknisk forskrift på det aktuelle tidspunktet til grunn da planen ble vedtatt. En slik praksis vil videre bidra til forutsigbarhet og en enhetlig forståelse av planen. Unntak fra dette utgangspunktet vil være der en annen forståelse entydig følger av planens bestemmelser og/eller der planen konsistent er praktisert på en annen måte.»

Bygningsloven (1965) § 26 stilte krav om at reguleringsplanar hadde føresegner om utnyttingsgrad, og i perioden 1969-1979 hadde den tilhørende byggjeforskrifta av 1969 følgende definisjon av utnyttingsgrad, jf. kap. 25:

«Forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, parkvann eller elv, maksimalt 10,0m.» [Adm. understr.]

Om utrekning av utnyttingsgrad inneholdt same forskrift følgende føresegn:

«Når reguleringsplan bare angir utnyttingsgraden, skal planen angi utnyttingsgraden både for de enkelte tomter og for større områder.

Ved beregning av utnyttingsgraden skal det i golvarealet for forretnings- og industribygg regnes med lukkede og selvstendige lagerarealer, men ikke lagerarealer i kjeller.

Ved beregning av utnyttingsgraden for større områder som omfatter flere typer bebyggelse, skal felles friarealer, lekeplasser, skoletomter o.l. regnes med til brutto grunnareal.»

Ved tolkning av rettleier «Grad av utnyttning» kan vi legge **tilleggsareal til tomten:**

- Tilstøtende areal fra nord-vest utgjør: $10 \times 20 = 200 \text{ m}^2$
- Halvparten av veiareal fra sør-øst: $3 \times 48 = 144 \text{ m}^2$
- Tilstøtende areal mot nord-øst: $10 \times 30 = 300 \text{ m}^2$
- Tilstøtende areal i sør-vest: $10 \times 52 = 520 \text{ m}^2$

Summen tilleggsareal blir: $200 + 144 + 300 + 520 = 1164 \text{ m}^2$

Total tomteareal blir $1532,7 + 1164 = 2696,7 \text{ m}^2$

Beregning av BRA% etter tolkning av reg.plan 1978



Eksisterende bygg på Gbnr 22/147 og 22/168 har bruksareal på $280+240=520\text{m}^2$ BRA nybygg er 140m^2 . P.plasser utgjør 126m^2 . Totalt BRA nybygg og eksisterende inkl.parkering er: $=520+140+126=786\text{m}^2$

Ny Tomteutnyttelse BRA %

$$\begin{aligned} 2696\text{m}^2 &= 100\% & X &= 786 \times 100 / 2696 = 29\% \\ 786\text{m}^2 &= x\% \end{aligned}$$

BRA% er 29% og tiltaket er i samsvar med tillatt tomteutnyttelse på 40% BRA hvis vi benytter byggereglene da planen ble laget i 1978. Med denne begrunnelse søkes det om dispensasjon fra overskridelse av TU%.

Søker dispensasjon fra § 13 vedr. overskredet grad av utnyttelse på grunnlag av:

- Utvikling av dette regulerte industriområdet i praksis har skjedd annerledes enn det ble planlagt i reguleringsplanen sin § 13. Det er flere nabotomter i industriområdet her som har høyere grad av utnyttelse. Vi ber om bruk av «likebehandlingsprinsippet».
- Reguleringsplanen er fra 1978 og er relativ gammel for å ivareta tiltakshaver sine interesser og behov.
- Tolkning av grad av utnyttelse i plan vedtatt i 1978 tillatter å benytte tilleggsareal ved beregning av grad av utnyttelse, da ligger tiltaket innenfor kravet med 29% TU

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.

Ta gjerne kontakt pr. mail eller telefon ved spørsmål.

Med vennlig hilsen

Helgesen Tekniske Bygg



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



