

Meland kommune
 Avd. byggesak
 Postboks 79
 5906 Frekhaug

Arkococonsult AS
 Postboks 103
 5291 Valestrandsfossen
 Telefon: 56 39 00 03
 Telefaks: 56 19 11 30
 E-post: post@arkococonsult.no
 www.arkococonsult.no

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

15.07.2016

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, GBNR. 9/210

Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i oppføring av enebolig. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Tiltakshaver er Meland Bolig AS.

Det søkes dispensasjon fra følgende punkt:

- 1) Reguleringsplanen § 2 – vedrørende etasjeantall

Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilklårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene", jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008).

Grunner for å gi dispensasjon

Det fremgår av reguleringsplanen at eneboligene skal føres opp i 1 ½ etasje. Dersom et eventuelt loftsplan er på mer enn 1/3 av underliggende etasje og inneholder hoveddel, regnes det som en egen etasje, jf. TEK10 § 6-1.

I utgangspunktet er slike regler inntatt for å hindre at det bygges i høyden på en 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. Andre plan er videre såpass stor at det må regnes som en full etasje.

Firma:
 Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
 Fossen Senter

Postadresse:
 Postboks 103
 5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
 Org. Nr: 997 089 782

Til støtte for dispensasjon vil først poengtere at boligbruken, plassbehov og utforming av bebyggelse i området har gjennomgått en utvikling siden planen ble vedtatt. Basert på dette er det også gitt dispensasjon i flere saker når det gjelder etasjeantall. Bygget som søkes oppført i denne saken er ikke av en slik art at det skiller seg fra områdets øvrige bebyggelse. Disse forhold taler for at det også bør gis dispensasjon i denne saken.

Videre vil vi presisere at gesims- og mønehøyden er innenfor plan- og bygningslovens høydereglene, jf. pbl. § 29-4. Mønehøyden i denne saken er på 6,9 meter. Gesimshøyden er på 4,2 meter. Høyden vil ikke medføre noen negative konsekvenser for naboer.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at hensynene bak plankravet, ikke blir *"vesentlig tilsidesatt"*.

Fordelen med tiltaket er at man får et bygg i tråd med den byggestil og utforming som allerede er godkjent i området. Videre får tiltakshaver bygd i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Vi finner at fordelene er *"klart større"* enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Dispensasjon bør derfor gis.

Med vennlig hilsen/Best Regards



Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 92297292
Fax: +47 56191130
Epost: tas@arkoconsult.no



Arkoconsult AS
Postboks 103, Fossen Senter
5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no