

Meland kommune  
 Avd. byggesak  
 Havnevegen 41  
 5918 FREKHAUG

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

Deres ref:

Vår ref:  
 Inge A. Johannessen

Dato:  
 13.2.2017

## **SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK VED GNR. 24, BNR. 114 I MELAND KOMMUNE**

Det søkes herved om tillatelse til tiltak ved gbnr. 24/114 i Meland kommune. Tiltakshavere er Knut Stian Fjeldstad og Hildegunn Dalland.

Tiltaket består i oppføring av enebolig. Garasje er ikke del av søknaden, men den er like fullt nabovarslet. Garasjen planlegges oppført på et senere tidspunkt. Denne anses derfor ikke være søknadspliktig, jfr. SAK 10 § 4-1 bokstav a.

Tiltaket innebærer også oppføring av murer. Disse er merket med toppkoter i nevnte situasjonsplan, vedlegg D-1. Vi har ikke ansett det nødvendig å skissere egne murprofiler, fordi de må ses på som en naturlig del av grunnmuren til boligen. Koteangivelsene vil uansett gi et tilstrekkelig bilde av hvordan murene virker i omgivelsene.

### **1. Planstatus:**

Eiendommen er regulert. Det er reguleringsplan for Langeland, deler av gnr. 24, bnr. 5 og 7. Formålet er blant annet bolig med tilhørende anlegg (planid. 1256 20031126).

### **2. Forhåndskonferanse:**

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

### **3. Naboforhold:**

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Meland kommune. Det foreligger ingen merknader.

### **4. Dispensasjon:**

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

### **5. Vann og avløp:**

Eiendommen vil bli tilknyttet det offentlige vann og avløpsnett. Det har i denne forbindelse vært dialog med Meland kommune som har uttalt at det ikke er påkrevd med forhåndsuttalelse vedrørende VA- forholdene for tomten. Det legges til grunn at påkobling vil skje i tråd med

forutsetningene i reguleringsplanen. Søknad om nytt utslipp er vedlagt saken, se vedlegg Q-1.

## **6. Avkjørsel, vei og parkering:**

Den omsøkte eiendommen får adkomst fra privat vei inne på planområdet fra «veg 2» (PV 1162) som vist i plankartet. Planområdet har tilkomst fra kommunal vei (KV 98691) og fylkesvei (FV 244) til privat vei. Tiltaket medfører ikke økt bruk av veinettet utover det totale antall boenheter som er forutsatt bygget i reguleringsplanen. Det søkes derfor ikke om økt bruk av eksisterende avkjørsel.

Parkering er løst ved opparbeidelse av areal på egen tomt. Kravet til to biloppstillingsplasser per boenhet (reg. planens pkt. 4.5) er innfridd ved planlagt areal for oppføring av garasje. Størrelse på denne blir 43,7 kvm. Dette oppfyller normen på minst 18 kvm per oppstillingsplass. I tillegg er plass til snuareal (gårds plass). Dette innfrir kravet om snuareal i kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.10.

## **7. Ansvarsretter:**

Arkoconsult AS erklærer ansvar som ansvarlig søker, samt PRO – arkitektonisk utforming og brukbarhet. Arkoconsult AS har sentral godkjenning innenfor begge ansvarsområder. Vedlagt følger også erklæring om ansvarsrett for øvrige foretak som er involvert i prosjektet. Alle samsvarserklæringer for gjennomført PRO er innhentet.

## **8. Utnyttelsesgrad:**

Det fremgår av reguleringsplanen at maks utnyttelsesgrad er 24% BYA. I følge planen skal ikke parkeringsareal være med i beregningen. Søker tolker da dette til også å gjelde for oppføring av garasje. I denne saken er tomten på 1328,5 kvm. Boligens BYA blir 155,86 kvm. Dette gir en utnyttelsesgrad på  $155,86/1328,5 * 100 = 11,73\%$ .

## **9. Uteoppholdsareal:**

Av kommuneplanens arealdel pkt. 1.6.13 kreves et minste uteoppholdsareal (MUA) på minst 200 kvm. enhet. I tillegg er det krav til lekeareal. I denne saken er tomten opparbeidet med 205 kvm. oppholdsareal rundt huset. Kravet til lekeareal blir oppfylt ved at felles lekeplass (F1) vil være ferdig opparbeidet i planområdet ved søknad om ferdigattest.

## **10. Plassering, høyde:**

Tiltaket plasseres slik det er vist i situasjonsplan, vedlegg D-1. Garasjen er ikke del av av søknaden, den vil bli oppført på et senere tidspunkt.

Bygget har en kombinert møne –og gesimshøyde på 5,35 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jfr. vedlegg E-6. Dette er innenfor angitte begrensninger gitt i reguleringsplanens pkt. 4.4, jfr. pbl. § 29-4, flg.

## **11. Andre forhold:**

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards



**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 56390095

Fax: +47 56191196

Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)



**arkoconsult**  
Arkoconsult AS