

MELAND KOMMUNE
PLAN, UTBYGGING OG KOMMUNALTEKNIKK
POSTBOKS 79
5906 FREKHAUG

postmottak.@meland.kommune.no

Att.:

Deres ref.: Karl Petter Aass

Vår ref.: 1170316

07.09.2017

Søknad om tillatelse til tiltak: Oppføring av bolig

Eiendom: 27/243
Adresse: Moldekleivmarka , 5918 FREKHAUG
Kommune: Meland

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av enebolig og tilhørende utenomhusareal på ovennevnte eiendom. Garasje er kun illustrerende, og søkes ikke om på nåværende tidspunkt. Tiltaket er varslet i tråd med pbl § 21 nr 3, varslingen er basert på nabovarslingsliste fra kommunen. Det er kommet to merknader til tiltaket, men begge er trukket etter dialog med naboene. Mur mot vei er vil Kjartan Århus være ansvarlig for. Denne er prosjektert på preaksepterte løsninger se vedlagt dokumentasjon vedrørende dette.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til bolig, og omfattes av 125619780001 Reguleringsplan for Moldekleiv, utarbeidet 21.03.1979.

Visuelle kvaliteter

Beskrivelse av de eksisterende forhold

Den aktuelle eiendommen ligger i et etablert boligområde, bestående av nyere og eldre boliger. Flesteparten av de omkringliggende boligene er oppført i en tradisjonell stil med saltak eller valmtak, samt liggende kledning av malt tre-panel. Videre har man umiddelbar nærhet til sjø og andre naturområder.

Tilpasning (visuelle kvaliteter)

Boligen er planlagt oppført med valmtak og liggende kledning i malt tre-panel. Dette gir et tradisjonelt uttrykk som harmonerer med resten av den eksisterende bebyggelsen i området. På situasjonsplanen er det tegnet inn en framtidig garasje, som også vil være i tradisjonell stil. Det søkes ikke om denne på nåværende tidspunkt.

Grad av utnytting:

Tillatt bebyggelse og grad av utnytting: 30 % BYA
Eiendommen har et areal på: 787,90 m²

Tomteareal: 787,90 m²
Beregnet maks byggeareal: 236,37 m²

Bygningens størrelse:	BYA 127,3 m ²
Parkeringsplasser (3 stk)	BYA 54,00 m ²
Sum bebygd areal (BYA)	181,30 m ²

$(181,30 \text{ m}^2 \times 100\%) / 787,90 \text{ m}^2 = 23,01 \text{ \% -BYA}$

Parkering:

I følge reguleringsbestemmelsene § 3 skal hver frittliggende enebolig ha « *plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 biloppstillingsplass* », som vist på situasjonskartet er det omsøkte tiltaket prosjektert med en biloppstillingsplass etter bestemmelsen

Høyder:

Reguleringsbestemmelsene § 5 sier om boliger at de kan « *oppførast i 1 høgd* », videre fremkommer det i samme paragraf at « *Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.* » Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en hovedetasje, samt en underetasje. Ettersom underetasjen ikke er å regne som en kjeller, må det således søkes om dispensasjon for dette. Se eget avsnitt. (Dispensasjon)

Avkjørsel

Er hensyntatt i reguleringsplanen.

Uttalelser fra andre myndigheter

VA er etterspurt fra teknisk avdeling som melder tilbake at dette blir behandlet i selve byggesaken.

Dispensasjonsdrøftelse

Reguleringsbestemmelse §5 sier om boliger at de kan oppføres i 1 høgd, videre fremkommer det i samme paragraf at Bygningsrådet kan i visse tilhøve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje. Det omsøkte tiltaket er prosjektert med en hovedetasje, samt en underetasje. Ettersom underetasjen ikke er å regne som en kjeller, må det således søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 vedr. høyder. Mange av de omkringliggende boligene er oppført med mer enn en etasje. Dermed er intensjonen bak planen brutt og vi forholder oss til likhetsprinsippet og ber om dispensasjon i saken.

Vi håper med dette at søknaden er tilstrekkelig belyst. Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon, ta gjerne kontakt.

Med vennlig hilsen


Org.nr.: 914 313 902
Haugenveien 5, 1400 SKI
Tlf: 47 47 15 50 - post@iec-hus.no

Karl Petter Aass

IEC-HUS AS



Figur 1.1 Oversiktskart, den omsøkte tomten er markert med gult.



Figur 1.2. Flyfoto, den omsøkte tomten er markert med gult.