
Fra: Stein Larsen <steinglarsen@gmail.com>
Sendt: tirsdag 3. desember 2019 11.07
Til: Hanne Marie Evensen
Emne: Re: Vedr. søknad om endring av gitt løyve, gbnr. 1/177
Vedlegg: Gjennomsnitt høyde terreng.xlsx; Terrenghøyder.pdf

Hei

Takk for et hyggelig besøk.

Jeg legger som avtalt ved skisse og beregninger av snitthøyde "intillfylling".
Jeg har regnet på 4 forskjellige måter og får samme svar hver gang. Himlingen ligge mindre enn 1,5m over snitt terreng.

I arealberegningen er det regnet med 6 parkeringsplasser, 3 i garasje og 3 utenfor. Jeg tror at jeg har gjort en feil der. Jeg tror ikke jeg hadde behøvd å ta med alle disse?

Med vennlig hilsen
Stein Gunnar Larsen

man. 2. des. 2019 kl. 13:52 skrev Hanne Marie Evensen
<hanne.marie.evensen@meland.kommune.no>:

Hei

Ja, imorgen passer bra. Kl 1000, er det greitt?

Med venleg helsing

Hanne Marie Evensen

Juridisk rådgjevar byggjesak

Meland kommune

e-post: hanne.marie.evensen@meland.kommune.no



Meland kommune
- Eit samfunn for alle -

Fra: Stein Larsen [mailto:steinglarsen@gmail.com]
Sendt: mandag 2. desember 2019 13.37
Til: Hanne Marie Evensen
Emne: Re: Vedr. søknad om endring av gitt løyve, gbnr. 1/177

Flott

Jeg har hjemmekontor i morgen. Så det passer hele dagen.

Passer det?

mvh

Stein Gunnar Larsen

man. 2. des. 2019 kl. 13:22 skrev Hanne Marie Evensen
<hanne.marie.evensen@meland.kommune.no>:

Hei

Eg er enig med at det kan trekkes frå 50 % av BRA på husets kjeller iht. pkt. :31 s. 56 i veilederen.

Når det gjelder garasjen er gjennomsnittspanert terreng over 1,5 m og det legges til grunn at full BRA skal medregnes på grovkjeller, fremtidig bod og ny garasje.

TU blir da over 25 % og det må søkes dispensasjon.

Videre er det uklart å se kva som er nye tiltak og kva som egentlig er tenkt. Kommunen ønske derfor å komme på en befaring der vi får sett området og får en forklaring på hva som er tenkt gjennomført. Har du anledning til å møte oss en dag denne uken?

Med venleg helsing

Hanne Marie Evensen

Juridisk rådgjevar byggjesak

Meland kommune

e-post: hanne.marie.evensen@meland.kommune.no



Fra: Stein Larsen [mailto:steinglarsen@gmail.com]

Sendt: mandag 2. desember 2019 11.57

Til: Hanne Marie Evensen

Emne: Re: Vedr. søknad om endring av gitt løyve, gbnr. 1/177

Hei

Du har rett, det er ikke angitt hvordan areal skal beregnes i I Reguleringsplan for Flatøy Sør Aust, planid: 125619971015.

Dermed syens jeg det er rimelig at vi følger ***Veiledning Grad av utnyttning***
Publikasjonskode: H-2300 B.

(link: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf)

Denne angir på side 53 hvordan man skal forholde seg til eldre reguleringsplaner. På side 55 og 56 angis måleregler som var gyldig i 1997.

Jeg ønsker ikke å kverulere, men jeg synes **Veiledning Grad av utnyttning** er veldig klar. Og at teksten støtter mitt syn.

Har jeg misforstått?

med vennlig hilsen

Stein Gunnar Larsen

man. 2. des. 2019 kl. 11:26 skrev Hanne Marie Evensen
<hanne.marie.evensen@meland.kommune.no>:

Hei

Jeg har diskutert saken med fagansvarlig Marianne Sandvik og vurderer saken slik:

Jeg legger til grunn at bestemmelsen du henviser til i veiledning til grad av utnyttning er forklart på s. 29 av grad av utvikling (link: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf).

På s. 29 står det uttrykkelig at: «Bruksareal regnes som hovedregel for alle målverdige plan, også for de plan som ligger helt eller delvis under terreng». Videre i neste setning er det presisert at «Kommunen **kan** i planbestemmelse fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnyttning. Der planen ikke fastsetter noe annet, regnes bruksarealet under terreng med i bruksarealet».

I Reguleringsplan for Flatøy Sør Aust, planid: 125619971015, er det ikke fastsatt slik bestemmelse.

Det følger videre av § 5-4 i grad av utnyttning, s. 25, at bruksareal for alle målverdige plan (over 1,89 meter høyt), bruksareal for åpent overbygd areal og parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget dersom ikke annet er fastsatt i bestemmelsene til arealplanen for området.

Kommunen legger dermed til grunn at man må regne med full BRA på de nevnte områdene, slik at man ikke kan trekke fra 50 % som du viser til.

Dette fører til at tillatt maksimal utnyttning på 25 % BRA blir oversteget. Det må da søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3 bokstav d).

Med venleg helsing

Hanne Marie Evensen

Juridisk rådgjevar byggjesak

Meland kommune

e-post: hanne.marie.evensen@meland.kommune.no



Fra: Stein Larsen [mailto:steinglarsen@gmail.com]

Sendt: torsdag 28. november 2019 20.57

Til: Hanne Marie Evensen

Emne: Re: Vedr. søknad om endring av gitt løyve, gbnr. 1/177

Hei

Viser til mail av 21 november 2019.

Jeg har tatt utgangspunkt i **Reguleringsplan Flatøy Sør Aust ref. nummer 125619971015**. Denne planen er vedtatt i 1997. Videre har jeg brukt **Veiledning Grad av utnyttning Publikasjonskode: H-2300 B**. Veiledningen sier **Byggeforskrift 1987 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1987-1997**.

Fra veiledning og NS3940 finner jeg at: **For underetasjer og kjelleretasjer, der himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal.**

Hvis disse antakelsene er riktig tror jeg at areal beregningen du refererte til skal justeres som under:

Arealer justert etter regneregler i NS3940 2 utgave.

Hovedhus kjeller	84,4 m2	50 %	42,2 m2
Hovedhus hovedetasje	94,8 m2	100 %	94,8 m2
trappeareal(telt dobbelt)	-2,78 m2	100 %	-2,78 m3
Grovkjeller	10,8 m2	50 %	5,4 m2
Fremtidig bod	7,6 m2	50 %	3,8 m2
Ny garasje	42 m2	50 %	21 m2
Loft ny garasje	45,4 m2	100 %	45,4 m2
eks Garasje	23,1 m2	100 %	23,1 m2
eks parkering	12,5 m2	100 %	12,5 m2
ny parkering	25 m2	100 %	25 m2
	342,82 m2 BRA		270,42 m2

Areal tomt 1143,9 m2 TU= 23,6 %

Hvis disse antakelsene er feil, ønsker jeg rettledning slik at jeg kan få søkt etter rett regelverk. Jeg antar at reguleringsplan fra 97 fremdeles er gyldig. Bebyggelsesplan for Flatøy sør-aust refnr: 125619971016 har jeg ikke klart å finne.

Jeg ser nå at jeg kunne nok vært tydeligere i søknaden, beklager dette.

med vennlig hilsen

Stein Larsen

tor. 21. nov. 2019 kl. 13:15 skrev Hanne Marie Evensen
<hanne.marie.evensen@meland.kommune.no>:

Hei

Viser til din søknad om endring av gitt løyve til oppføring av garasje på gbnr. 1/177.

Det følger av reguleringsbestemmelse § 3 bokstav d) at TU (her bruksareal (BRA)) ikke må overstige 25 %, og at TU skal regnes for hver enkelt eiendom.

Størrelsen på tomten din er totalt 1143,9 m² (960,3 m² + ubebyg tilleggsparcell på 183 m²), og du opplyser at eiendommen vi bli bebygd med en BRA på totalt 345,6 m².

TU for hele eiendommen blir da: $345,6 / 1143,9 * 100 = 30 \%$.

Dersom du fortsatt ønsker å søke endringer som beskrevet i søknad om endring, må du søke dispensasjon fra nevnte reguleringsbestemmelse.

Vi vil avvente med behandling av søknaden fram til vi får dispensasjonssøknaden eller annen tilbakemelding fra deg.

Med venleg helsing

Hanne Marie Evensen

Juridisk rådgjevar byggjesak

Meland kommune

e-post: hanne.marie.evensen@meland.kommune.no



Meland kommune
- Eit samfunn for alle -

--

mvh

Stein Larsen

--

mvh

Stein Larsen

--

mvh

Stein Larsen

--

mvh

Stein Larsen