



Evy Straumøy og Alf-Egil Skjeldestad

Referanser:

Dykkar:

Vår: 15/2001 - 15/14140

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

09.07.2015

Svar på forespørsel om gjeldende byggesaksregler

Jeg viser til din e-post av 30.6.2015 med spørsmål tilknyttet gjeldende byggesaksregelverk. Spørsmålene besvares her i samme rekkefølge som de er stilt av deg:

1. Både søknadsplikt og –fritak følger av nasjonalt regelverk fastsatt gjennom Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20. For mindre garasjer og frittliggende bygninger – som ditt spørsmål konkret gjelder – inneholder pbl. bestemmelser om fritak fra søknadsplikt for følgende tiltak, jf. § 20-5 bokstav a-b:
 - «Mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse.»
 - «Frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller.»

I Saksbehandlingsforskriften (SAK10) er disse unntakene nærmere presisert som følger, jf. SAK10 § 4-1 første ledd, bokstav a:

«Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.»

I tillegg er det en forutsetning for fritak fra søknadsplikt at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, gitte tillatelser og annet regelverk, saml. SAK10 § 4-1 første ledd.

Med tanke på søknadsplikt og –fritak gjelder det altså ikke noe annet i Meland kommune enn det som følger av de generelle reglene som er referert over, men hvor jeg igjen presierer at det er en forutsetning for eventuelt fritak fra søknadsplikt at tiltaket er i samsvar med kommunale arealplaner.

Postadresse

postmottak@meland.kommune.no
Postboks 79, 5906 Frekhaug
Besøksadr: Havnevegen 41 A
5918 Frekhaug

Kontakt

www.meland.kommune.no
Telefon +47 56 17 10 00
Telefaks +47 56 17 10 01

Konto 1503 18 83722
Org.nr. 951 549 770

Kartinfo: www.nordhordlandskart.no

2. Eiendommen gbnr. 49/115 ligger i et område som i arealdelen til gjeldende kommuneplan er avsatt til landbruks- natur og friluftsførmål, men hvor planen åpner for spredt boligbygging (LNF-SB_11).

Ettersom nevnte eiendom allerede er bebyggt, viser jeg særlig til pkt. 3.2. i bestemmelsene til kommuneplanen:

«3.2 Spreidd byggeområde (bustad, næringsbygg, fritidsbusetnad)

Føremålet gjeld spreidd byggeområde med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering m.m., jf. pbl § 11-7 nr. 5 b).

Område for spreidd byggeområde kan i planperioden byggjast ut med det tal einingar som er nemnt i tab.7 (bustad) og 8 (næring). Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet, jf. pbl § 11-11 nr. 2.

3.2.1 Spreidd bustad

På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:

- *Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)*
- *Tiltak som fell innafor reglane i pbl §§ 20-2, 20-3 og 20-4*
- *Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m² etter pbl § 20-1 a)*
- *Arealoverføring eller tilleggssareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m)*

Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.»

3. For nevnte eiendom er det ikke fastsatt noen absolutt utnyttingsgrad, men kommuneplanen inneholder bl. a. bestemmelser om krav til minimum areal til parkering (2 plasser for enebolig) og uteoppholdsareal (minst 200m²). Ny bebyggelse må uansett stette lovens krav til plassering utforming, visuelle kvaliteter med hensyn til funksjon og bygde og naturlige omgivelser, jf. pbl. §§ 29-1 flg. Sistnevnte vil undertiden kunne legge visse begrensninger på hvor mye en eiendom kan fortettes bygningsmessig, selv om det ikke er fastsatt en konkret, maksimal utnyttelsesgrad.

Jeg håper gjennomgangen over gav tilstrekkelig svar på dine spørsmål.

Med vennlig hilsen

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Evvy Straumøy og Alf-Egil Skjeldestad