

## MELAND KOMMUNE

### Elektronisk post til Meland kommune

Til:

Fra: Bjarte Buanes, ,

Vår ref.: 13/1312-4

Arkiv: 27/156 Dato:06.11.2013

### GBNR 27/156 I MELAND KOMMUNE (REF. 13/1312)

Jeg viser til søknad innstempelt 19.8.2013 om boligoppføring på gbnr. 27/156 i Meland kommune. Videre vises det til vår telefonsamtale av d.d.

Av ovennevnte samtale gikk det frem at det omsøkte tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 i gjeldende plan. Bestemmelsen lyder slik:

”Bustader kan oppførast i 1 høgd. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til bustad i kjeller, eller loftsetasje.”

I TEK10 er kjeller og loft (som ikke skal medregnes i etasjetallet) definert slik:

”(...) kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.”

”(...) loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.”

I veilederen til TEK10 § 6-1 er ”tilleggsdel” til boenhet definert som følger:

”I tilleggsdel inngår følgende rom innenfor en boenhet (bruksenhet) uansett hvilken etasje rommene befinner seg i:

- boder, oppbevaringsrom, garasje
- tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heis- maskinrom, søppelrom)
- solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren
- balkonger, terrasser, portrom, arkader og andre åpne arealer
- rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom rom som er nevnt, og mellom disse rom og hovuddel.”

Det omsøkte tiltaket består etter dette av to måleverdige etasjer og er derfor altså avhengig av at det omsøkes og gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5. Ettersom slik dispensasjon ikke medfører noen bygningsmessige endringer i forhold til det som er allerede

er omsøkt og nabovarslet gjennom byggetiltaket, finner kommunen å kunne fritta for særskilt varsling av dispensasjonssøknaden, jf. pbl. § 21-3 annet ledd. Administrasjonen legger dertil til grunn at de allerede innkomne nabomerknadene fra Bente og Bjørn Harald Skarpenes gjør seg tilsvarende gjeldende i dispensasjonssaken. Administrasjonen finner samtidig grunn til å påpeke at det allerede er gitt dispensasjon for oppføring av en rekke boliger med to etasjer i samme område og at denne praksisen vil bli tillagt vekt ved kommunen sin vurdering av om det bør gis dispensasjon i denne saken. Videre legger administrasjonen til grunn for vurderingen av både bygge- og dispensasjonssøknaden at det nå omsøkes et bygg med topp mønehøyde på kote 40,4moh., mens eksisterende boliger på naboeiendommene nordvest og sørøst for den omsøkte eiendommen (hhv. gbnr. 27/150 og 155) er registrert med topp mønehøyder på respektivt kote 42,26 og 41,67moh.

Tiltakshaver kan påregne at en dispensasjonssøknad vil bli behandlet administrativt og samtidig med byggesaken, og at søknadene vil bli avgjort innen om lag én uke etter at dispensasjonssøknaden er mottatt. Administrasjonen tar likevel forbehold om å be om supplerende opplysninger eller dokumentasjon dersom den endelige gjennomgangen av søknaden nødvendiggjør dette.

Med vennlig hilsen

Meland kommune  
Bjarte Buanes  
Juridisk rådgiver - byggesak