



Børge Rossland

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/3853 - 14/15285

Saksbehandlar:

Bjarte Buanes

bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:

06.10.2014

Svar på førespurnad om m.a. søknadsplikt ved planlagd byggjetiltak på Rossland

Det vert vist til dykkar e-post til Meland kommune av 27.9.2014 med førespurnad om søknadsplikt ved tilbygg/overbygg til eksisterande bustad.

Førespurnaden inneheld ikkje opplysningar om kva eigedom det gjeld, så administrasjonen må ta atterhald om eventuelle krav stilt gjennom kommune- eller reguleringsplan. På generelt grunnlag gjeld likevel følgjande:

Tilbygg er søknadspliktige etter Plan- og bygningsloven (pbl.), jf. m.a. § 20-1 bokstav a.

Som hovudregel skal føretak med ansvarsrett stå bak både innsending av søknad og prosjektering og utføring av tiltaket, jf. pbl. § 20-1 siste ledd. Unntatt frå dette er m.a. «mindre tiltak på bebygd eigedom», idet pbl. § 20-2 bokstav a slår fast at tiltakshavar sjølv kan omsøke, prosjektere og utføre slike tiltak. Denne unntaksføresegna er nærmare presisert i Saksbehandlingsforskriften (SAK10), sjå særleg § 3-1 bokstav a:

«Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

- a) *et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller. [Administrasjonen si understreking.]*

(...)»

I dykkar e-post vert det opplyst at overbygget får ei samla storleik på 12m x 5m. Administrasjonen legg dermed til grunn at tiltaket vil innebere eit nytt, overbygd areal på 60m².

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

Gjennom «*Veiledning til grad av utnytting*» har Kommunal- og moderniseringsdepartementet gitt nærmare retningslinjer for korleis BYA og BRA skal fastsetjast, jf. rettleiar H-2300B s. 18 flg.

I høve til BYA skal i utgangspunktet alt areal under overbygg reknast med, men likevel slik at målbart areal kan verte avgrensa av søyler og/eller vegg. Det same gjeld for BRA, men kor det i høve til sistnemnde skal trekkjast frå den delen av overbygget som ligger nærmare takutspringet enn ein meter.

Teikningane du har sendt kommunen synast å vise eit overbygg som opptar høvesvis BRA-48m² (4m x 12m) og BYA-60m² 5m x 12m) overbygd areal. I så fall må tiltaket omsøkjast, prosjekterast og utførast av føretak med ansvarsrett. Om det i staden er mogleg å flytte søylene minst 85 cm inn under overbygget, vil du derimot sjølv kunne søke om tiltaket, ettersom både samla BYA og BRA då vert mindre enn 50m².

Dette til orientering.

Med venleg helsing

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

