



Tysseland Arkitektur AS  
Valkendorfsгатen 9  
5012 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2318 - 17/21271

Saksbehandlar:  
Merethe Tvedt  
merethe.tvedt@meland.kommune.no

Dato:  
26.10.2017

## Trong for tilleggsdokumentasjon, Søknad om oppføring av tomannsbustad GBNR 23/567 BK12

### Saka gjeld:

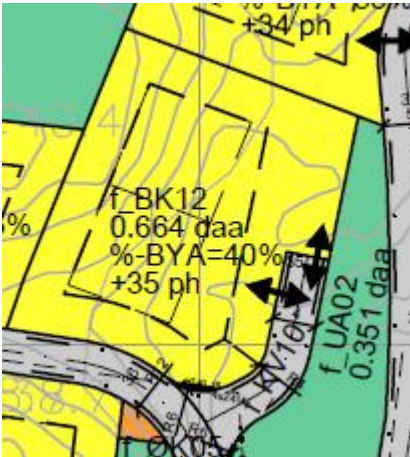
Det blir vist til søknad om oppføring av tomannsbustad innanfor Elvaåsen, utbyggingsområde BK12. Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad .

### Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom er regulert til bustadføre mål gjennom *Detaljregulering for Elvaåsen* (arealplanid 125620110003). Gjennom juridisk bindande arealplankart og føreseger er eigedomane regulert til frittliggande «konsentrerte småhus». I føresegna punkt 3.1 nr 2 er følgjande fastsett:

2. Bustader konsentrerte småhus BK01–BK20
  - Maksimal tomteutnytting framgår av plankart
  - Maksimal mønehøgde for bygg er 9m over planeringsnivå
  - Planeringsnivå framgår av plankart
  - Det skal vere ei parkeringsdekning for bustadane på minimum 1,5 plass per bustad.
  - For kvar bustadeining skal det etablerast minimum 2 sykkelparkeringsplassar innandørs. Dette kan vere i felles anlegg eller i bod.

Av utsnitt av reguleringsplankartet for eigedomen følgjer det at rettsleg bindande planeringshøgde for eigedomen er kote +35 moh:



Administrasjonen er ikkje samd med ansvarleg søkjar sin tolking av planen, som inneber at *faktisk* planeringshøgde på eigedomen kan endrast til kote +36,5 moh på den føresetnad at topp mønehøgde framleis vil ligge innanfor kravet på maksimalt 9 meter over *regulert* planeringshøgde. Administrasjonen meiner at regulert planeringshøgde er rettsleg bindande bestemt gjennom reguleringsplanen, uavhengig av topp mønehøgde på omsøkt bygg. Mønehøgde og planeringshøgde er to sjølvstendige krav i reguleringsplanen, som begge må vere oppfylt for at tiltaket skal kunne godkjennast.

Føreliggjande søknad krev difor reguleringsendring, alternativt dispensasjon. Dersom høgdeplassering av vegtraséen i området inneber at planeringshøgde må endrast for resterande, eller eit større tal på utbyggingsområde i feltet, vil det vere administrasjonen sitt utgangspunkt at planen må endrast gjennom reguleringsprosess og ikkje dispensasjonar. Dersom tiltakshavar vel å søkje om dispensasjon frå regulert planeringshøgde, må det påreknast krav om nabovarsling av alle naboeigedomane til omsøkt eigedom (gbnr 23/567), jf pbl § 19-1.

#### Frist for tilbakemelding og opplysningar om vidare handsaming:

Søknaden ligg i ventearkiv til 11.11.2017 i påvente av tilbakemelding frå ansvarleg søkjar om søknaden blir endra, trekt, supplert med dispensasjonssøknad eller oppretthalde slik den ligg føre. Dersom vi ikkje får merknader innan fristen, vil saka kunne bli avgjort utan ytterlegare varsel.

Spørsmål i saka kan rettast til Rådgivar Merethe Tvedt, tlf 56 17 11 82.

#### Gebyr og behandlingsfrist:

Tidsfristar for saksbehandling går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Tidsfristane blir rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1). Gebyr for sakshandsaming blir ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Merethe Tvedt  
rådgjevar byggjesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakere:**

Tysseland Arkitektur AS

Valkendorfgaten 5012  
9

BERGEN