

Meland kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 79
5906 Frekhaug

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:
Merethe Svarstad

Dato:
23.05.2019

Søknad om tillatelse til tiltak ved gnr. 22, bnr. 13 i Meland kommune.

Det søkes herved om tillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av 6-mannsbolig ved gbnr. 22/3 i Meland kommune. Søknaden gjelder tomt BBB1. Tiltakshaver er Gripsgård bygg AS. Søknad om VVA og utomhus blir sendt inn i separat søknad. Fradeling vil bli søkt om i egen søknad etter at tiltaket har fått byggetillatelse.

Hjemmelshaver av eiendommen er Dale Brakstad Eigedom. Vedlagt under vedlegg Q-2 er fullmakt fra hjemmelshaver til Gripsgård bygg AS.

1. Planstatus:

Eiendommen er regulert i Reguleringsplan for Mjåtveitstø, gnr 22, bnr 13 m.fl. Eiendommen er regulert til en 6-mannsbolig.

2. Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet i henhold til naboliste fra Meland kommune. Det foreligger ingen merknader.

3. Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

4. Utnyttingsgrad:

Utnyttelsesgraden er på 45% BRA for BBB1 i henhold til arealplankartet til reguleringsplanen. Maksimal byggehøyde er + 50.

Kotehøyden blir på +39,9 og er dermed godt innenfor maksimal byggehøyde.

Utnyttelsesgraden blir på 42,73% BRA, og er dermed innenfor kravet.

5. Vann og avløp:

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Søknad vil bli innsendt sammen med søknad om igangsetting.

Det blir inn egen søknad om VVA på et senere tidspunkt.

6. Avkjørsel, vei og parkering:

Det er regulert området med avkjørsel fra kommunal vei. Det legges da til grunn at avkjørselstillatelse er gitt for bebyggelse i tråd med reguleringsplanen.

Internt i byggefeltet er det flere veier som er private og som går over flere eiendommer. Vei og VA rettigheter vil bli redegjort for i søknad om VVA. Signerte erklæringer vil bli vedlagt til søknad om VVA som blir sendt i egen søknad på et senere tidspunkt.

Parkeringsplassen er i tråd med reguleringsplanens pkt 2.1.1 plassert utenfor byggegrensen.

Det er god plass til å snu på egen tomt.

Etter reguleringsplanens pkt 3.2.1 skal det være 1,5 parkeringsplasser pr boenhet og minimum 0,5 sykkelplasser pr boenhet i felt BBB1. Totalt er kravet om parkering da på $6 \cdot 1,5 = 9$ parkeringsplasser. Dette kravet er oppfylt. Den ene parkeringsplassen er dessuten tilrettelagt for handikapparkering. Minimumskravet til sykkelparkering på 3 er oppfylt siden eiendommen vil få 5 sykkelparkerings-plasser.

7. Ansvarsretter/kontroll:

Arkoconsult AS erklærer ansvarsrett som ansvarlig søker og som PRO Arkitektur – avgrenset til byggets plassering, fasademessig utforming og planløsning. Arkoconsult AS har sentral godkjenning som dekker begge ansvarsområder.

8. Uteoppholdsareal:

Det skal være minimum 50 m² MUA pr boenhet jf reguleringsplanens pkt 3.4.1. Siden det er 6 boenheter er kravet på 300 m² MUA. I situasjonsplanen er det vist 326 m² MUA og minstekravet er dermed oppfylt.

9. Estetikk:

Etter reguleringsplanens bestemmelse pkt 2.7.1 skal nye bygninger og anlegg «vera utforma i samspel med omgjevnaden i karakter og ha heilskapleg form, volumoppbygging og fremje gode uterom og kontakt med omgjevnaden». Vi mener at bygningene som er omsøkt vil tilpasse seg terrenget og omgivelsene på en fin måte. Alle bygg vil ha samme stil og vil dermed lage et helskapeleg preg på bebyggelsen i området. Det blir tilrettelagt for gode uterom og bygninger med gode arkitektoniske egenskaper.

10. Universell utforming:

Det er krav til at 50% av boenhetene skal ha trinnfri adkomst og være utformet som tilgjengelig boenhet. Alle boenhetene i første etasje (3 boenheter av 6) har trinnfri adkomst og er tilgjengelige boenheter.

11. Fritak fra bygge og deleforbud:

Vi har fått opplyst fra kommunen at den foreløpige trafikkanalysen viser at trafikkavviklingen og eventuelle endringer av denne ikke vil ha innvirkning på detaljreguleringsplanen for Mjåtveitstø. Vi fikk beskjed fra kommunen på forhåndskonferanse om at vi kunne sende inn søknader i tråd med reguleringsplanen når trafikkanalysen forelå for å sikre at trafikkomlegging i forbindelse med ny områdeplan ikke vil komme i konflikt med allerede vedtatt detaljregulering for Mjåtveitstø. Ettersom trafikkanalysen viser at den ikke vil komme i konflikt med planen ber vi om fritak fra bygge og deleforbudet som ligger på eiendommen.

Et fritak fra dette forbudet vil ikke medføre noen negativ virkning for den nye områdeplanen ettersom detaljreguleringsplanen skal bestå, og trafikkavvikling er avklart i trafikkanalyse. Basert på dette bør bygge og deleforbudet prinsipal oppheves for området, men dersom det opprettholdes bør tiltak i tråd med gjeldende detaljregulering få fritak fra forbudet.

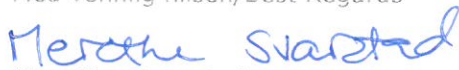
12. Andre forhold:

Under vedlegg Q-1 ligger avklaring fra kommunen angående vurdering av rekkefølgekravet og kapasitet på skole og barnehage.

Bygget som skal rives er mindre enn 100 m² og det blir dermed ikke utarbeidet avfallsplan og sluttrapport. For nybygget vil dette bli utarbeidet og innlevert i forbindelse med ferdigattest.

Dersom det skulle være behov for ytterligere informasjon vedrørende saken, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post for raskt svar.

Med vennlig hilsen/Best Regards


Merethe Svarstad
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 56390003 | Mobil: +47 99008373

Fax: +47 56191130

Epost: merethe@arkoconsult.no

 arkoconsult
Arkoconsult AS