

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](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:

Vår ref:  
Merethe Svarstad

Dato:  
24.05.2019

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

Det søkes herved om tillatelse til oppføring av fire-mannsbolig ved gbnr. 22/3 i Meland kommune. Søknaden gjelder tomt BKS1. 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 fire-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 BKS1 i henhold til arealplankartet til reguleringsplanen. Maksimal byggehøyde er + 47.

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

Utnyttelsesgraden blir på 40,75% BRA.

#### **5. Vann og avløp:**

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

Det blir sendt inn i 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. Når det blir sendt inn søknad om VVA og infrastruktur bli det vedlagt signerte erklæringer for vei og VA rettigheter.

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 3.3.3 skal det være 2 parkeringsplasser pr boenhet. Totalt er kravet om parkering da på  $4*2=8$  parkeringsplasser. Dette kravet er oppfylt. Det vil bli sykkelparkering for 4 sykler.

## **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 m<sup>2</sup> MUA pr boenhet jf reguleringsplanens pkt 3.4.1. Siden det er 4 boenheter er kravet på 200 m<sup>2</sup> MUA. I situasjonsplanen er det vist 230 m<sup>2</sup> 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 (2 boenheter av 4) 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 I-1 er referat fra forhåndskonferanse med kommunen.

Under vedlegg Q-2 ligger avklaring fra kommunen angående vurdering av rekkefølgekravet og kapasitet på skole og barnehage.

Sluttrapport med avfallsplan blir laget for nybygget. Dette blir sendt inn med søknad om 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](mailto:merethe@arkoconsult.no)

 arkoconsult  
Arkoconsult AS