



Stein Gunnar Larsen  
Solbergen 41  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/451 - 15/8390

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
27.04.2015

## Gbnr 1/177 - Søknad om oppføring av garasje med bueining - Trong for tilleggsopplysningar

Administrasjonen viser til dykkar søknad journalført 12.2.2015 om løyve til oppføring av garasje med opphaldsrom i andre etasje.

### Omsøkt tiltak:

Det er søkt om oppføring av eit nytt bygg på til saman 86 m<sup>2</sup>. BYA og BRA for tiltaket er oppgjeve til høvesvis 65,3 m<sup>2</sup> og 86 m<sup>2</sup>. Ny samla % BRA for eigedomen er opplyst til 24,8%. Dette ut frå eit tomteareal på 1143 m<sup>2</sup>, som er samla storleik på gbnr 1/177 og 1/276. I matrikkelen er gbnr 1/177 registrert med storleik på om lag 960 m<sup>2</sup>. Det er oppført einebustad og garasje på denne eigedomen frå før. Gbnr 1/276 er ein ubygd tilleggsarsell på om lag 183 m<sup>2</sup>.

Tiltakshavar har søkt om ansvarsrett som sjølvbygger for heile tiltaket, jf pbl § 20-1, jf SAK10 § 6-8.

I søknaden er tiltaket skildra slik:

«Ønsker å bygge garasje med opphold/gjestehus/treningsrom i andre etasje. Garasjen er tenkt oppsatt i en skråning og medfører terrenginngrep og støttemurer.

Jeg har lang erfaring i byggebransjen og er utdannet byggingeniør. Jeg søker med bakgrunn i dette om ansvarsrett for hele tiltaket. CV er vedlagt.

Jeg vil benytte entreprenører til minimum grunnarbeider, elektro og rørleggerarbeider.»

Første etasjen i det nye bygget vil omfatte garasje-/parkeringsareal på om lag 42 m<sup>2</sup>, medan det i andre etasje skal byggast ny bustadeining med med soverom, kjøkken og bad, jf planteikningar vedlagt søknaden. Søknaden inneber etter administrasjonen si vurdering oppføring i ny frittliggjande bueining på gbnr 1/177. Av opplysningane i søknaden går det fram at bueininga skal tilkoplust kommunalt VA-anlegg, men det er ikkje søkt om tilkopling.

### Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen gbnr 1/177 er i kommuneplanen sin arealdel avsett til byggjeområde for bustad. Eigedomen ligg meir enn 50 meter frå sjø og kjem soleis ikkje i konflikt med forbodet mot tiltak nærare sjø enn 50 meter i føresegnene til kommuneplan sin arealdel.

Gjennom *Reguleringsplan for Flatøy sør/aust* (arealplanid 125619971015) er eigedomen regulert til bustadføre mål, område B4.

I fellesføresegnene til reguleringsplanen er det i § 2 bokstav (a) fastsett at:

«Før søknad om byggjeløyve vert handsama vert det kravd utarbeidd ein detaljert, kotert utbyggingsplan for kvartalet eller husgruppa. Utbyggingsplanen skal syna hus, avkøyrsløse til hus, interne leikeplassar, vegar og parkeringsareal/garasjar.»

Reguleringsplanen har ut over dette følgjande krav, jf føresegnene § 3 bokstav c og d:

«c) Til kvar einskild bustad skal det opparbeidast parkering/garasje for til saman 2 bilar. Til evt. Hybelhusvære skal det opparbeidast plass til 1 bil.

d) TU for nye bustader må ikkje overstige 25%. TU skal reknast for kvar enkelt eigedom.»

Eigedommen er vidare omfatta av *Bebyggelsesplan for Flatøy sør-aust* (arealplanid 125619971016). Denne planen stettar detaljplankravet i føresegnene § 2 bokstav (a). Bebyggelsesplanen har ikkje eigne føresegner, men viser til føresegnene til reguleringsplanen for Flatøy sør-aust, jf ovanfor.

Arealplankartet visar einebustad og garasje på gbnr 1/177 og ingen bygningar på gbnr 1/276.

### Vurdering av søknaden opp mot plangrunnlaget:

Bebyggelsesplanen er ein detaljplan som gjennom plankartet viser planlagde bygningar på den einskilde eigedom innanfor planområdet. Bebyggelsesplanen vart vedteke av planutvalet i Meland kommune 28.10.1998. I saksutgreiinga er følgjande sagt om innhaldet i planen:

«I planen er det funne plass til i alt 18 einebustadtomter og to tomannsbustadtomter, dvs. i alt 22 bustadeiningar. Av desse er 2 einebustader alt godkjende for utbygging, slik at det er 20 nye bustadeiningar. Desse kan igjen, dersom utbyggjar ynskjer det, byggjast med inntil to husvære dersom tomtestorleiken og tomte elles høver til slik utnytting.»

Og vidare under administrasjonen si vurdering:

«Administrasjonen meiner at utarbeidd plan stettar kravet til fortetting av bustadområde i B3, B4 og B5 i reguleringsplanen for Flatøy sør-aust. Planen er utarbeidd i nært samarbeid med grunneigarar/interesserte parter. Med i alt 20 nye bustadeiningar skulle trongen for nye bustader på Flatøy vera stetta ei stund framover dersom grunneigarane er villige til å selje innregulerte tomter til interesserte utbyggjarar eller privatpersonar som vil byggje eigen bustader.

Kommunen har med si planlegging lagt tilhøva vel til rette for ei god utbygging i desse områda, der nåverande utbyggingsmønster med eienbustadtomter for det meste er følgd. Utnyttingsgraden er ikkje særleg høg, men er i samsvar med det som er ynskjeleg frå dei som bur i området i dag.»

Gbnr 1/177 er i Bebyggelsesplanen for Flatøy sør-aust vist som einebustadtomt, evt med sekundærhusvære. Arealplankartet som vart vedteken 28.10.1998 er rettsleg bindande for utbygging av eigedomen, jf pbl 1985 § 31. Plankartet viser ikkje bygning med omsøkt plassering og opnar heller ikkje for to frittliggande sjølvstendige bueiningar på eigedomen.

#### Konklusjon og vidare handsaming:

Administrasjonen viser til det som kjem fram ovanfor om plangrunnlaget og detaljplanen for eigedomen. Etter administrasjonen sitt syn opnar ikkje planen for oppføring av ny frittliggjande bustadeining og dobbelgarasje på eigedomen, sjølv om dette ligg innanfor maksimal utnyttingsgrad.

Det siste reiser administrasjonen spørsmål om kan vere rett for denne eigedomen, då gbnr 1/276 er eit sjølvstendig bruksnummer som kan avhendast separat. Bebyggelsesplanen for området opnar uansett ikkje for oppføring av bygning på denne parsellen (bnr 276), slik at dette vert av mindre betydning i høve til utnyttingsgrad. Formelt meiner administrasjonen likevel at dersom arealet for gbnr 1/276 skal reknast med ved berekning av grad av utnytting for gbnr 1/177, må desse eigedomane slåast saman. Slik situasjonen er i dag vil tiltaket innebere at utnyttingsgraden for gbnr 1/177 vert høgare enn 25 % BRA.

Søknaden om oppføring av frittliggjande dobbeltgarasje med ny bueining i andre etasje, er etter administrasjonen si oppfatning i strid med plangrunnlaget for eigedomen. Tiltaket vil vere avhengig av dispensasjon frå plangrunnlaget i høve til tal på bueiningar, plassering av ny bygning og utnyttingsgrad.

Eventuell søknad om dispensasjon skal vere grunngjeven og må i utgangspunktet nabovarslast, jf pbl kap 19. Kommunen ber om tilbakemelding innan **30.5.2015** om det er aktuelt å søke dispensasjon, eller dersom tiltakshavar har andre merknader til dei vurderingar som er gjort ovanfor. Dersom kommunen ikkje høyrer frå dykk innan **30.5.2015** vert søknaden handsama på bakgrunn av dei opplysningar som ligg føre. Det må då påreknast at søknaden vert avslått.

Saka vert inntil vidare lagt i ventearkiv.

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
konsulent byggjesak

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

**Mottakere:**

Stein Gunnar Larsen

Solbergen 41

5918

FREKHAUG