



SKALA Rådgivende ingeniører AS
Damsgårdsveien 135
5160 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/179 - 15/16163

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
31.08.2015

Merknad til søknadar om høvesvis dispensasjon frå reguleringsplan og løyve til byggjetiltak på eksisterande bustad på gbnr. 23/498 i Meland kommune

Det vert vist til ovannemnde søknadar dagsett 26.5.2015 og kommuneadministrasjonen sin telefonsamtale med ansvarleg søkjar (SØK) SKALA Rådgivende Ingeniører AS av 28.8. s.å.

Før administrasjonen kan handsame ein søknad om byggjeløyve etter Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 20 må søknaden innehalde alle dei opplysningar som er naudsynte for å kunne godkjenne tiltaket. Kva opplysningar og dokumentasjon som kravst følgjer av pbl. § 21-2 («*søknad om tillatelse*») og Saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 5-4 («*fullstendig søknad*»). Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, må slik dispensasjon vere gitt før kommunen kan handsame søknaden om byggjeløyve.

Administrasjonen har på denne bakgrunn følgjande marknader til føreliggjande søknad om dispensasjon:

- Det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan sine føresegner om tillate grad av utnytting. Det vert dertil opplyst at utnyttingsgraden i dette planområdet er sett til 25%-TU, at målbart tomteareal er 529,4m² og at eksisterande bygning utgjer 159m²-BYA. Det vert vidare opplyst at det no vert søkt om ei utviding av bygningen med til saman 4,8m²-BYA.

Det er rett at gbnr. 23/498 har ein matrikkelført storleik på til saman 529,4m², samt at planføresegnene opnar for ein samla utnyttingsgrad på inntil 25%-TU. Søknaden byggjer likevel på fleire feil m.o.t. den nærmare utrekninga av faktisk utnyttingsgrad:

- o I søknaden er det vist til eksisterande BYA (bygd areal) , medan BRA (bruksareal) er den relevante måleininga ved utrekning av grad av utnytting, jf. %-TU. Føreliggjande matrikkeldata viser dertil at eksisterande bygning har eit samla bruksareal på minst 188m².

Kommunen treng difor opplyst nøyaktig eksisterande BYA og BRA, samt nytt både BYA og BRA som følgje av tiltaket.

- Sjølv om gbnr. 23/498 har ein samla storleik på 529,4m², er det berre den delen av eigedomen som er avsett til byggeområde i gjeldande arealplan som skal reknast med ved utrekninga av %-TU. Dette følgjer m.a. av Byggt teknisk forskrift (TEK10) § 5-8. I den opphavlege reguleringsplanen frå 1998 (*Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest*) var heile gbnr. 23/498 rett nok sett av til byggeområde, men gjennom vedtakinga av *Detaljregulering for Elvaåsen* i 2014 vart delar av gbnr. 23/498 regulert til naturføremål:



Sistnemnte regulering har altså innverknad på utrekningssgrunnlaget ved fastsetting av tillate tomteutnytting for eigedomen.

Kommunen treng på denne bakgrunn opplyst kor stor del av gbnr. 23/498 som fortsatt er sett av til byggeområde i gjeldande arealplanar.

- Ein eventuelt ny/endra søknad om dispensasjon må altså innehalde ei korrekt skildring av samla %-TU (BRA) *før og etter* omsøkt tiltak, og dertil ei nærmare grunngjeving for kvifor vilkåra for å dispensere frå nemnde TU er til stades i denne saka.
- Den omsøkte eigedomen er i gjeldande reguleringsplan avsett til byggeområde for frittliggjande einebustad innanfor felt B6, men kor det – i samsvar med § 3 bokstav b i føresegnene til *Reguleringsplan for Frekhaug senter/vest* – er oppført ein halvdel av ein tomannsbustad. På bakgrunn av opplysningane i føreliggjande søknad om bruksending legg administrasjonen til grunn at det omsøkte tiltaket i realiteten etablerer ein tremannsbustad på gbnr. 23/459 og 498.

Det omsøkte tiltaket er på denne bakgrunn òg avhengig av ein godkjent søknad om dispensasjon frå gjeldande arealformål (byggeområde for eine- eller tomannsbustad).

- Gjeldande reguleringsplan stiller krav om minst to parkeringsplassar pr. bueining. I føreliggjande søknad er det ikkje gjort greie for korleis dette vert løyst. Det omsøkte tiltaket føreset dertil at det vert sett av minst 2 parkeringsplassar à 18m² i tillegg til eksisterande garasje på gbnr. 23/498.

Søknaden må difor supplerast med eit situasjonskart som viser parkeringsdekning for til saman 4 bilar på eigedomen (inkl. eksisterande garasje).

- Av TEK10 § 5-6 går det fram at kommunen bør setje av naudsynt uteopphaldsareal for bustadar gjennom reguleringsplan (MUA). Gjeldande reguleringsplan inneheld ikkje nærmare krav om dette,

men gjennom planføresegnene til kommuneplanen sin arealdel (KPA) er det bestemt at kvar bueining over 60m² skal ha minst 200m² privat uteopphaldsareal. For bueiningar under 60m² er dette kravet minst 50m².)

Søknaden må difor supplerast med eit situasjonskrav som skildrar korleis kravet til MUA vert stetta, eventuelt at det vert søkt om dispensasjon frå dette kravet.

- I søknaden om byggjeløyve er det opplyst at tiltaket ikkje gir ny eller endra tilkomst, medan det elles går fram av søknaden at det er tale om ei bruksendring som vil medføre ein utvida bruk av infrastruktur for ei ny brukseining.

Før kommunen kan handsame søknaden om byggjeløyve må det sendast inn søknadar om høvesvis tilkopling til kommunalt VA-anlegg og løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrse frå veg. I tillegg må det dokumenterast at eigedomen har privat vegrett frå kommunal veg til eigedomen (over gbnr. 23/1) for ytterlegare ein bueining. (I samband med føreliggjande søknad om dispensasjon er det likevel tilstrekkeleg at det vert gjort greie for parkeringsløysinga, jf. gjennomgangen over.)

Dykkar søknadar om høvesvis dispensasjon og byggjeløyve vert på denne bakgrunn vurdert som mangelfull og vert difor lagt i kommunen sitt ventearkiv, jf. pbl. § 21-2 og SAK10 kap. 5. Når søknaden eventuelt vert komplett vil saka bli tatt opp til endeleg handsaming. Kommunen held seg likevel rett til å be om ytterlegare dokumentasjon dersom administrasjonen finn dette naudsynt ved ein nærmare gjennomgang av søknaden.

Gebyr for kommunen si førebelse handsaming av føreliggjande søknad (kr. 3 000,-) vert ettersendt, jf. pbl. § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (Gebyrregulativ 2015) pkt. 10.2.10 («Mangelfull sak m/ melding til søkjer»). Ettersom gebyret er fastsett ved forskrift kan det ikkje klagast over at det vert kravd gebyr – eller over storleiken på gebyret – jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan likevel klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Eventuell klage skal vere grunngitt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

SKALA Rådgivende ingeniører AS

Damsgårdsveien
135

5160

LAKSEVÅG