



Meland kommune  
Etat for plan, utbygging og kommunalteknikk  
Postboks 79  
5906 FREKHAUG

SKALA rådgivende ingeniører AS  
Damsgårdsveien 131  
5160 LAKSEVÅG  
(+47) 48234921  
[post@skalarib.no](mailto:post@skalarib.no)  
[www.skalarib.no](http://www.skalarib.no)

Deres ref: 15/179 – 15/16163

Bergen, 22. desember 2015

### **Svar på merknader til byggesøknad for gnr. 23, bnr. 498 – Elvavegen 15b**

Viser til brev med merknader til søknad om byggetiltak på eksisterende bolig på gnr. 23, bnr.498 i Meland kommune med deres saksreferanse 15/179-15/16163.

I det følgende vil vi komme med tilleggsopplysninger og våre synspunkter i forhold til deres merknader.

Vi vil endre søknaden til å IKKE gjelde deling av eiendom.

#### **Punkt 1 – Arealangivelser**

I deres brev henviser dere til Detaljregulering for Elvaåsen fra 2014. Denne kunne ikke vi finne på deres kartsider, nordhordlandskart.no, og var derfor ikke klar over at det eksisterte en slik plan. Ved sammenligning av plankartet for Detaljregulering for Elvaåsen og kart på nordhordlandskart.no ser vi at det er merket av en buet strek og ved måling av arealet innenfor denne buede streken og de øvrige grenselinjene kommer vi til at tillatt byggeareal er på 408,44m<sup>2</sup>.

TU for området er på 25 % og det innebærer at tillatt areal som kan bebygges er 102,11m<sup>2</sup>. I henhold til veilederen "grad av utnyttning" utgitt av kommunal og moderniseringsdepartementet er TU erstattet av %BRA og regnes ut slik:

$$(\text{BRA} / \text{Tomteareal}) * 100$$

som vil si at ny %BRA for denne eiendommen er:

$$(132+60=192\text{m}^2) + (20+23=43\text{m}^2) + 18\text{m}^2 = 253\text{m}^2 \rightarrow 253\text{m}^2 / 408\text{m}^2 * 100 = 62 \%$$

Eksisterende BRA for eiendommen er 57,04 %. Altså kun en økning på 4,96%.

Forklaringen på den lave endringen er at det kun søkes om å bygge på 4,8m<sup>2</sup> og i og med at det deles opp i to andeler skal ikke innvendige skillevegger regnes med og innvendige vegger tilsvarer nærmest det omsøkte tilbygget. Samt at avrunding til hele tall medfører noe arealtap. Avrunding til hele tall er i henhold til § 5,5 i TEK10. Det er stort sett kun ekstra parkeringsareal som utgjør endringen.

BYA for eksisterende hus er 159m<sup>2</sup> og ny BYA blir 164m<sup>2</sup>.

Slik vi ser saken må det på ett tidligere tidspunkt vært søkt om dispensasjon fra %TU for å bygge på huset (garasjedelen), antageligvis før noe av tomtearealet ble omgjort til LNF område. Denne endringen av tomteareal har medført at %TU økte betraktelig, og har vært ødeleggende for huseier med tanke på utbygging tilpassing av bolig. De 4,96 % som utgjør økning av BRA er kun for den ekstra parkeringsplassen som må opprettes.

I bestemmelsene for Reguleringsplan for Frekhaug Senter / Vest § 3 punkt c står det at det " Til kvar einskild bustad skal det opparbeidast parkerings / garasje plass for til saman 2 bilar. Til evt. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til en bil."

Siden huset har dobbel garasje anser vi parkeringsbestemmelsene for huset ivaretatt og siden vi definerer ombyggingen til å være en hybel, har vi lagt til 18 m<sup>2</sup> på utvendig areal for denne parkeringen.

### **Punkt 2 – Påstand om etablering av tremannsbolig.**

Vi er uenig i kommunens påstand om at det skal etableres tremannsbolig. Hvis man leier ut en hybel eller en andel av enebolig blir ikke eneboligen omgjort til en tomannsbolig. Ikke i matrikkelen og heller ingen andre steder. Her skal huseier leie ut 46 m<sup>2</sup>, som er litt mer enn ¼ av andel 1 på 192m<sup>2</sup>.

Huset skal ikke endres utover en balkong over eksisterende del av huset og en bod på 4,8m<sup>2</sup>. Dette er innenfor det man kan forvente av endringer i ethvert rekkehus / enebolig uten at det skal måtte søkes om endring til tremannsbolig.

Vi kunne forstått påstanden hvis huset hadde blitt vesentlig påbygd med samme størrelse som den eksisterende boligen.

Hadde de to andelene som utgjør dagens tomannsbolig lagt på samme tomt hadde vi også kunne forstått påstanden, men det er ikke situasjonen. Tomannsboligen består av to andeler på hver sin tomt og de er selvstendig registrert i matrikkelen.

Uansett er det her snakk om en hybel / utleiedel som enten skal leies ut eller til eget bruk.

Vi ser derfor ikke at det skulle være nødvendig å søke dispensasjon fra bestemmelsene om at det kun tillates eneboliger eller tomannsboliger på eiendommene, og ber kommunen de på dette punktet igjen og gi oss tilbakemelding med henvisning til paragrafer i lover eller forskrifter som tilsier at de opprettholder sin påstand om tremannsbolig.

### **Punkt 3 – Parkeringsareal og MUA**

I og med at det etableres en utleiedel / hybel i boligen har vi ingen motargumenter mot kommunens krav til biloppstillingsplass og det vedlegges en plan som viser ny parkeringssituasjon for tomten.

Når det gjelder MUA skriver kommunen at reguleringsplanen ikke oppgir krav til minste uteoppholdsareal, men at kommuneplanen krever at alle boenheter som er over 60m<sup>2</sup> skal ha MUA på 200m<sup>2</sup> og for boenheter under 60m<sup>2</sup> skal MUA være minst 50m<sup>2</sup>.

Vi setter som en forutsetning at hele tomten er tilgjengelig som uteoppholdsareal da det i paragraf 5,6 i TEK 10 står at " Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering." Selv om deler av tomten er omregulert til LNF område anser vi også den delen av eiendommen med i uteoppholdsareal og kommer da til at krav til MUA er 250m<sup>2</sup>, mens tilgjengelig MUA er 529,4 – 159m<sup>2</sup> (BYA) – 18 (oppstillingsplass for en ekstra oppstillingsplass) = 352,4. Vi anser derfor kravet til MUA som innfridd.

Med hilsen

SKALA Rådgivende Ingeniører AS



Andreas Hobæk

Ingeniør / Fungerende daglig leder