

Til Meland kommune.

Plan-og Byggjesaksavd.

Pb. 79,5906 Frekhaug.

Saka gjeld godkjenning av plan for utbygging av gnr. 9 bnr. 28m/tillegg på Mjukebakkane.

Området er regulert . Det står i dag ei felleferdig hytte på tomta. I reguleringsføresegna prg. 5 står:» *På dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområdet med bustadar kan fortettast, der dette høver.»*

Eigar ynskjer nå å utvikle området med bygging av bustader. Det er laga til ein utbyggingsplan som syner 3 tomannsbustadar og ein einebustad dvs. i alt 7 bustadeiningar.

I planen er det synt tomteinndeling og plassering av bygga, tilkomstveggar samt vass- og avlaupsleidningar.

Bustadane er tenkt oppført i 2 høgder. Utnyttingsgraden og tomtene stettar krava i reguleringsføresegnene og i kommuneplanen sitt regelverk for tomtstorleikar for tomannsbustadar (min. 1000kvm. For to-mannsbustad).

Det har vore halde ein førehandskonferanse for området. Han vart halde 10.01.2017 kl. 10. Rapporten er underteikna byggjesakskonsulent Merethe Tvedt.

Ein har ein del merknader til innhaldet i rapporten.

Desse er:

Til 5. avsnitt side 2.

Her står at riving av hytter og bygging av nye bustadar i slike områder må det først søkjast om bruksendring av eigedomen. Det står og at det må søkjast om dispensasjon frå byggehøgde på eigedomen. Mi tolking av gjeldande reguleringsføresegner er: I føresegnene prg. 5 er det direkte heimel til å byggje bustadar der det i dag står eksisterande hytter. Det skulle såleis ikkje vera trong for noko bruksendring. Vidare står det at husa kan byggjast med inntil 1,5 høgder. Etter gjeldande måleregler for etasjar må dette tolkast som inntil to etasjar. Alt bygde hus i området har både kjellar og 1,5 etasjar og er såleis høgare enn eit vanleg 2 etasjes hus. Det skulle såleis ikkje vera trong for noko dispensasjon for bygdehøgder.

Til 5. avsnitt side 3 har ein følgjande merknad:

Ny situasjonsplan stettar merknaden vedk. uheldig tilkomst for bustadene sidan tilkomsten gjekk over tomtene til nabobustad. Tilkomsten er nå ordna med felles avkøyring uavhengig av å kome over nabotomt.

Til avsnittet om dispensasjon side 3.

I 3. avsnitt i førehandskonferansen står at administrasjonen ikkje vil gi ein samla dispensasjon for etasjehøgder med mellom anna grunngjeving med at disp. kan gå ut før bygga er bygd.

For det første så er mi tolking av reguleringsplanen samt bruk av eksisterande måleregler at ein ikkje treng noko dispensasjon for høgder i det heile. (Sjå førre avsnitt) For det andre bør vel utbyggjar sjølv vurdere og ta konsekvensen av dersom ein gitt dispensasjon går ut. Det er vel og råd å søke om lenging av fristen.

Til siste avsnitt side 4.

I samsvar med kravet har ein laga til eit detaljert situasjonsplan/utanomhusplan. Her er alle krav til reguleringsføresegner og krava i kommuneplanen teke omsyn til.

Det er avsett ein felles leikeplass på om lag 76 kvm. Denne er vel i minste laget. Men sidan dette utbyggingsområdet er ein del av fellesskapet i vellaget som har eit felles regulert leikeareal sentralt plassert i området, reknar ein med at dette vil vera tilfredsstillande. Dette fellesarealet er på om lag 600 kvm. Dei fleste brukarane vil uansett ha ein liten leikeplass for småbarn på eige areal

Utbyggjar ynskjer nå godkjenning av planen slik at det kan søkjast om byggjeløyve for ein eller fleire bustader.

Orrhøyen..... 2017

Mvh.
Oddbjørn Meland

Eigar av gnr. 9 bnr. 28

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 9/28
Adresse: Oddbjørn Meland
Eigar/søkar: Oddbjørn Meland
Kvalitet: FKB-B
Gjeldande plan: Reguleringsplan
Planformål: Bustad
Vår referanse: PAS

Utbyggingsplan

For

Gnr. 9 bnr. 28

Oddbjørn Meland

Målestokk: 1:500
Dato: 15.02.2017



MELAND
KOMMUNE



— // — Gjerde
- - - Usikker eigedomsgrense
— — — Målt eigedomsgrense

■ Bolighus
■ Andre bygg

Sign.



SITUASJONSPLAN

■ Tiltak

3 stk. tomannsbustadar
1 u Einebustad
Ialt 7 bustadeiningar

Underskrift Situasjonsplan: *Oddbjørn Meland* Dato: 28.02.17