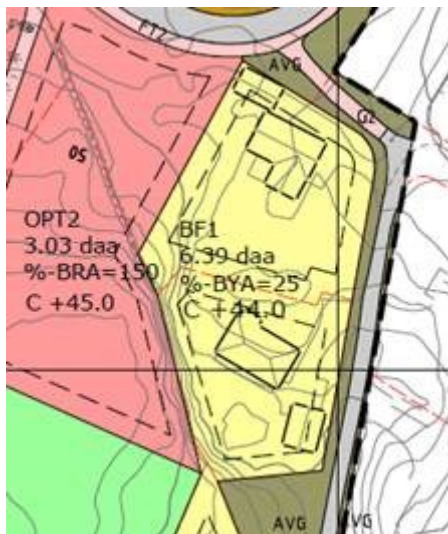

Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: mandag 7. august 2017 13.35
Til: 'torkell.bernsen@uib.no'
Kopi: Per Atle Sæle
Emne: GBNR 23/184 - Spørsmål knyttet til oppdeling av tomt

Hei,

Jeg viser til din epost mottatt 2. august 2017 vedr ovennevnte.

Eiendommen inngår i Områdereguleringsplanen for Frekhaug senter, hvor den er avsatt til arealformålet 'Bustader – Frittliggjande småhus' (betegnet som BF1 i plankartet):



I reguleringsbestemmelsenes § 4.2 er det angitt at BF1 skal **"nyttast til frittliggjande småhus i samsvar med eksisterende bruk"**. Frittliggende småhus er normalt enebolig eller tomannsbolig. Det er en problemstilling om begrepet "i samsvar med eksisterende bruk" er ment å stenge for oppdeling av eiendommen. Det er regulert en byggegrense på eiendommen (stiplet sort linje) som forholder seg til eksisterende tomtegrenser, men det er ikke regulerte tomtegrenser som hindrer deling. I planbeskrivelsen er det gitt følgende opplysninger:

7.2 Byggjeformål

Bustader BF1 og BF2 - frittliggjande småhus

Søraust og sørvest i planen er det vist to småhusområde, som i dag. Området i sørvest har to ledige tomter, medan området i søraust i utgangspunktet er ferdig utbygd. Utnyttinga gjer det mogleg med ei viss grad av tilbygg/ombygging av eksisterande hus på kvar enkelt ein bustadtomt.

Min foreløpige vurdering er at planen stenger for oppdeling av eiendommen, slik at en slik søknad vil bli møtt med krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. En lignende søknad innenfor samme område i planen (BF1) er nylig blitt avslått, men da med hovedbegrunnelsen at fradelt tomt ville bli mindre enn 650 m², som er minstekravet i kommuneplanen sin arealdel.

Ellers kan jeg gi følgende svar på dine spørsmål:

1. Reguleringsplanen åpner for utbygging av gbnr 23/184 inntil 25%-BYA (bebygd areal beregnes i samsvar med gjeldende teknisk forskrift, TEK17).
2. Maksimal tillatt byggehøyde er cote +44 moh.
3. Kommunen kan dessverre ikke veilede om dokumentavgift. Dette er et anliggende for skattemyndigheten.

Punkt 1 og 2 ovenfor gjelder da ved tilbygg/påbygg av eksisterende bygningsmasse.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no