



Trond Martens Sivilarkitekt
Bragernes torg 8
3017 DRAMMEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1934 - 17/18473

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

Dato:
20.09.2017

GBNR 23/29 og 23/528 - Søknad om arealoverføring - Orientering om plangrunnlag og trong for tilleggsopplysningar

Saka gjeld:

Det blir vist til søknad om arealoverføring av om lag 200 m² frå gbnr 23/528 til 23/29, journalført motteke 14.08.2017.

Administrasjonen orsakar at det ikkje har blitt sendt førebels svar i saka.

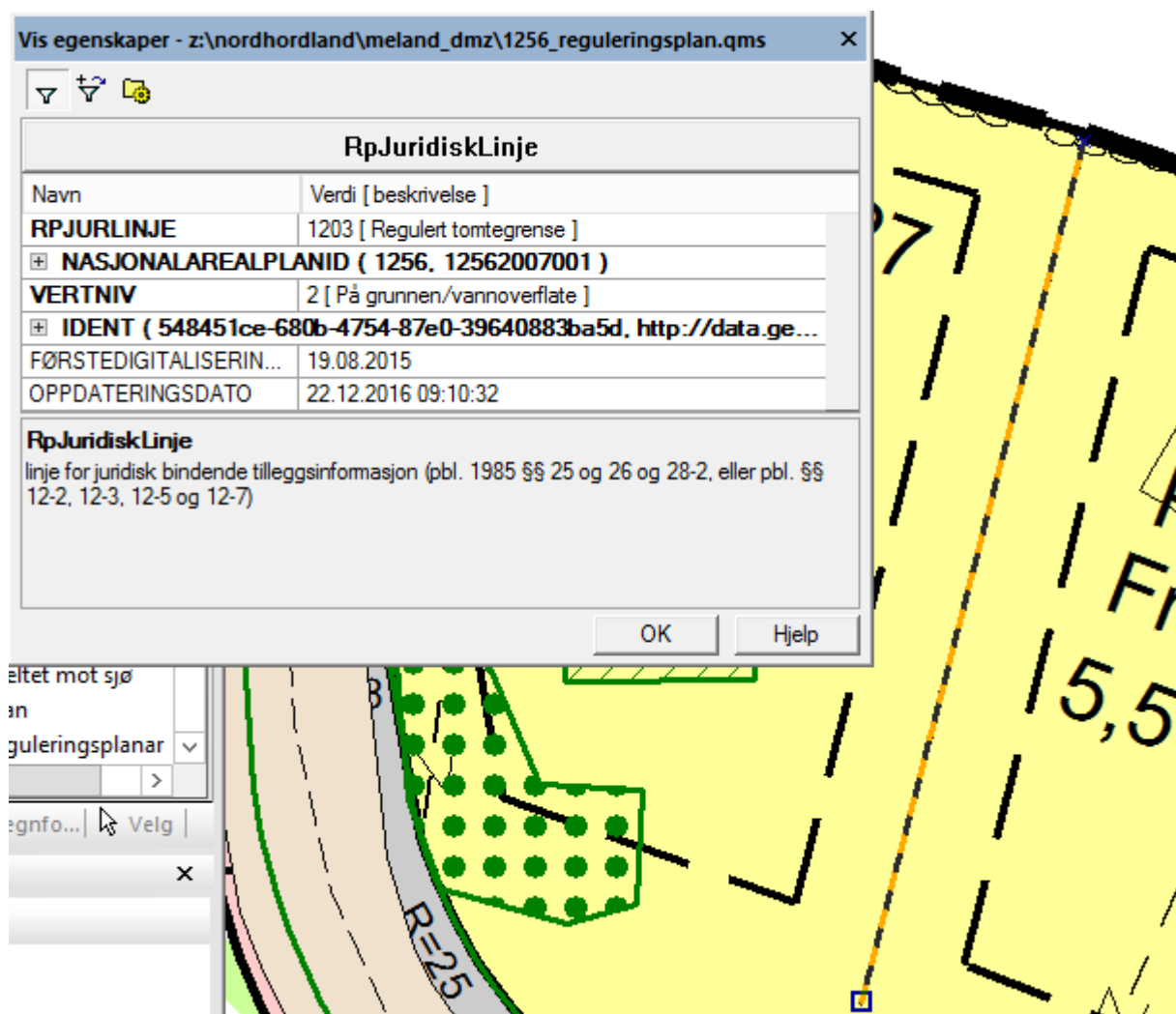
Plan- og lovgrunnlag:

Omsøkte eigedomar er regulert til bustadføre mål gjennom *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* (arealplanid 125620070001). Gjennom juridisk bindande arealplankart og føreseger er eigedomane avsett regulert til frittliggande «småhusbebyggelse» med krav om maksimal utnyttingsgrad på 17 % BYA (byggjeområde FS1). I føresegna punkt 2.4 er følgjande fastsett:

- 2.4.1 *Innanfor felta kan det førast opp ein bustader. [...]*
- 2.4.2 *Felt FS1 kan byggjast ut med tomannsbustader og alle tomtene i feltet kan utviklas samla som ei stortomt.*
- 2.4.3 *Felt FS2 kan byggjast ut med tomannsbustader.*
- 2.4.4 *Det skal sikrast minimum 100m² uteopphaldsareal med kvalitetskrav (jf § 1.7) pr bueining.*

Feltet (FS1) består totalt av 4 regulerte bustadparseller (23/528, 23/529, 23/38 og 23/569). Desse fire eigedomane er frådelt i samsvar med regulerte tomtegrenser i planen. Alternativet om å utvikle tomtene i feltet samla som ei stortomt er ikkje aktuelt. Det er mellom anna allereie godkjent tomannsbustad på gbnr 23/528, samt at det er ulike heimelshavarar til tre andre eigedomane.

I reguleringsplankartet er felt FS1 vist med juridisk bindande tomtegrenser, mellom anna grensa mellom 23/528 og 23/29. Det blir vist til matrikkelregistrert opplysning om grensa mellom eigedomane, som òg følgjer av vedteke arealplankart:



Omsøkt arealoverføring mellom 23/528 og 23/29 er i konflikt med den regulerte tomtegrensa mellom eigedomane og krev som utgangspunkt endring av plan for å kunne gjennomførast. Alternativt kan det søkast om dispensasjon, men det er ikkje påreknleg at administrasjonen vil gå inn for dette, mellom anna fordi arealoverføring som omsøkt vil påverke byggjegransene mellom eigedomane og redusere tilgjengeleg utomhusareal på gbnr 23/528.

Det blir opplyst at administrasjonen ved behandling av søknad om deling og bustadoppføring på gbnr 23/106 la til grunn at reguleringsplanen berre opnar for ein tomannsbustad eller ein einebustad på kvar av tomtane i planområdet FS2. Det blei i 2016 gitt dispensasjon for deling av gbnr 23/106 i strid med regulerte tomtegrenser for å kunne oppføre to einebustader (utan utleigedel) i staden for ein tomannsbustad eller ein einebustad med utleigedel. For nærare

opplysningar om denne saka blir vist til sak med arkivsakid 15/2492, DS 425/2015. Tilsvarende tolking av reguleringsplanen vil bli lagt til grunn for eigedomane innanfor byggjeområde FS1.

Frist for tilbakemelding og opplysningar om vidare handsaming:

Søknaden ligg i ventearkiv til 11.10.2017 i påvente av tilbakemelding frå søkjar om søkanden blir trekt, supplert med dispensasjonssøknad eller oppretthalde slik den ligg føre. Dersom vi ikkje får merknader innan fristen, vil saka kunne bli avgjort utan ytterlegare varsel.

Spørsmål i saka kan rettast til Juridisk Rådgivar Tore Johan Erstad, tlf 56 17 11 69.

Gebyr og behandlingsfrist:

Tidsfristar for saksbehandling går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Tidsfristane blir rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1).

Gebyr for sakshandsaming blir ettersendt.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ragnhild Hordvik Osmundsnes

Rabben 57

5108

HORDVIK