
Fra: Bjarte Buanes
Sendt: 31. mars 2014 12:00
Til: paal@ogarkitekter.no
Kopi: Postmottak Meland
Emne: Gbnr. 9/23 på Hjertås - utnyttingsgrad. (Til postmottak: Arkiveres på arkivsak 14/1482.)

Kategorier: Grønn kategori

Arkivsak 14/1482

Jeg viser til tidligere oversendt referat fra forhåndskonferanse avholdt 27.3.2014.

I forhold til planstatus inneholder referatet følgende bemerkning:

«Under forhåndskonferansen gikk det fram at gjeldende plan kan synes å åpne for tolkningstvil ift. hvilke krav planen stiller til utnyttelsesgrad, jf. planbestemmelser fra hhv. 1994 § 6 og 2001 § 5. Planavdelingen v/ Hans Kristian Dolmen vil derfor kontakte tiltakshaver v/ Pål-Jøran Carlsen for en nærmere avklaring.»

Jeg har nå gjennomgått reguleringsplanen noe nærmere ift. hvilke krav planen stiller til grad av utnytting på gbnr. 9/23:

I 1994 ble det vedtatt reguleringsbestemmelser for planområdet Mjukebakkane, og § 5 i planbestemmelsene inneholder dertil et krav om at «utnyttelsesgraden» ikke kan overstige 0,15. Videre gikk det fram av forhåndskonferansen at kommunen tolker bestemmelsen slik at det her er tale om tillatt tomteutnytting (%-TU), som altså tilsvarer %-BRA ift. tomtens samlede areal.

I 2001 ble det vedtatt at nevnte reguleringsområde skulle utvides til også å omfatte Mångsedalen. I de nye planbestemmelsene fra 2001 ble det i forhold til planbestemmelsene fra 1994 vedtatt følgende, jf. § 2:

«For den godkjente reguleringsplanen Mjukebakkane, gjeld reguleringsføresegner datert 15. november 1994.»

§ 2 i reguleringsbestemmelsene fra 2001 trekker dermed klart i retning av at § 6 i planbestemmelsene fra 1994 kommer til anvendelse på det planlagte tiltaket på gbnr. 9/23 (inntil 15%-BRA). Samtidig inneholder § 5 i de nye planbestemmelsene – som også gjelder tillatt utnyttelsesgrad for eksisterende hytte- og boligeiendommer i planområdet – et krav om at utnyttelsesgrad ikke kan overstige 25%-BYA. Isolert sett taler § 2 i planbestemmelsene fra 2001 klart for at kravet om inntil 25%-BYA kun skal gjelde for eksisterende hytte- og boligeiendommer i det nye planområdet (Mångsedalen), men § 5 i de nye planbestemmelsene har likevel en henvisning til to eiendommer som ligger i det «gamle» planområdet (Mjukebakkane), nærmere bestemt gbnr. 9/56 og 47. Sistnevnte taler etter administrasjonen sitt syn for at § 5 i de nye bestemmelsene er ment å fastsette en ny utnyttelsesgrad for alle eksisterende hytte- og boligeiendommer i hele planområdet. Administrasjonen kan for øvrig ikke se at det skulle være noe faglig eller annen saklig grunn til å fastsette ulike utnyttelsesgrader for eksisterende hytte- og boligeiendommer i respektivt Mjukebakkane og Mångsedalen. I tillegg kan det bemerkes at 0,15%-BRA gjerne var en hensiktsmessig avgrensning ift. hytteeiendommer i 1994, men at en utnyttelsesgrad på 25%-BRA synes å være mer formålstjenlig ift. dagens tillate bruk av gbnr. 9/23 (helårsbolig).

Kommuneadministrasjonen har på denne bakgrunn kommet til at § 5 planbestemmelsene fra 2001 vil komme til anvendelse på det planlagte tiltaket på gbnr. 9/23, slik at det åpnes for en utnyttelsesgrad på inntil 25%-BYA.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen
Meland kommune

Bjarte Buanes
Juridisk rådgiver - byggesak