



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1410 - 17/15494

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

Dato:
04.08.2017

GBNR 23/106 - Orientering om plangrunnlag og trong for tilleggsopplysningar

Saka gjeld:

Det blir vist til søknad om dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad og søknad om løyve til oppføring av einebustad med utleigedel på gbnr 23/106 journalført motteke 21.06.2017.

Samla sett er det søkt om dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av to einebustader med totalt 4 bueiningar på det som i dag er to sjølvstendige parsellar etter godkjent deling i januar 2016, sjå nedanfor.

På bakgrunn av reguleringsplanen og føresetnadene for delingsvedtaket blir søknadene vurdert samla i høve til tillat tal på bueiningar på parsellane.

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 (område FS2). I føresegna punkt 2.4 er følgjande fastsett:

- 2.4.1 *Innanfor felta kan det førast opp einebustader. [...]*
- 2.4.3 *Felt FS2 kan byggast ut med tomannsbustader.*
- 2.4.4 *Det skal sikrast minimum 100m² uteopphaldsareal med kvalitetskrav (jf § 1.7) pr bueining.*

I reguleringsplankartet er felt FS2 vist med juridisk bindande tomtegrenser. Ved behandling av føreliggjande søknader – som ved behandling av delingssøknaden i 2016 – legg administrasjonen til grunn at reguleringsplanen berre opnar for ein tomannsbustad eller ein einebustad på kvar av dei to tomtane i planområdet FS2 slik dei var før deling, sjå nærare nedanfor. Dispensasjonen som blei gitt i 2016 opna for oppføring av to einebustader, men ikkje auke i talet på bueiningar på parsellen samla sett.

Nærare om føresetnadene for frådelingsløyvet i 2016:

Gjennom løyve datert 04.01.2016 gav Meland kommune dispensasjon frå regulerte tomtegrenser og løyve til deling av gbnr 23/106. I delingsvedtaket og søknadsgrunngevinga blei det opplyst at talet på bueiningar ikkje skulle auke som følgje av dispensasjonen.

I saksutgreiinga til vedtaket – under kommentarane til nabomerknadene – blei følgjande opplyst:

«Dispensasjonsvurderinga nedanfor er likevel grunngeve mellom anna med at talet på bueiningar ikkje vil auke som følgje av deling av eigedomen samanlikna med det som reguleringsplanen allereie opnar for (tomannsbustad). Dette inneber at det ikkje kan påreknast gjennom byggesakshandsaming løyve til oppføring av meir enn to bueiningar samla sett på dei to parsellane som no vert oppretta [adm. understr.]»

I mangelsbrev til søkjar datert 28.09.2015 hadde kommunen klargjort desse føresetnadene for søkjar og mellom anna blei følgjande opplyst:

«I reguleringsplankartet er felt FS2 vist med juridisk bindande tomtegrenser, slik at kommunen legg til grunn at planen opnar for ein tomannsbustad eller ein einebustad på kvar av tomtane i planområdet FS2.»

Og vidare:

«Vilkåra for dispensasjon følgjer av plan- og bygningslova § 19-2. Tiltaket må ikkje vere (1) vesentleg i strid med omsyna bak reguleringsplanen si avgrensing av talet på bustadeiningar på eigedomen [adm. understr.], òg (2) det må gjerast greie om det ligg føre «klart større» fordelar enn ulemper ved å gi dispensasjon etter ei samla vurdering. Kommunen ber om ei nærare grunngeving frå tiltakshavar i høve til desse vilkåra. Vidare ber kommunen om klargjering av tal på bueiningar dispensasjonen gjeld, dvs om det er planlagt oppføring av einebustad med sjølvstendige bueiningar/utleigedelar eller ikkje [adm. understr.]»

Administrasjonen fekk ikkje opplysningar frå søkjar om at delinga ville innebere uke i talet på bueiningar på eigedomen, dvs at einebustadene skulle ha utleigedel. Det blei søkt om dispensasjon for oppføring av to einebustader i staden for ein tomannsbustad eller ein einebustad. I situasjonsplan vedlagt søknaden var det berre vist to biloppstillingsplassar pr einebustad, dvs utan parkeringsplass for utleigedel. Det var på denne føresetnad at dispensasjonen frå regulerte tomtegrenser blei gitt; ingen auke i talet på bueiningar.

Som gjennomgangen ovanfor viser, er føreliggande søknader om løyve til oppføring av totalt 4 bueiningar på gbnr 23/106 og 23/568 i konflikt med føresetnadene for dispensasjonen og delingsløyvet frå 2016. Samla sett er søknadene sett i konflikt med reguleringsplanen for Løppetona, som innanfor eigedomen gbnr 23/106 – før frådelling – berre opna for ein tomannsbustad eller ein einebustad (eventuelt med utleigedel). Totalt 2 bueiningar.

Administrasjonen si førebelse vurdering er difor at omsøkte einebustader med sjølvstendige utleigedelar krev dispensasjon frå reguleringsplanen si avgrensing av talet på bueiningar på eigedomane samla sett.

Frist for tilbakemelding og opplysningar om vidare handsaming:

Administrasjonen finn grunn til å gjenta styringssignalet som blei gitt i delingsvedtaket av 04.01.2016; det kan ikkje påreknast løyve til oppføring av meir enn to bueiningar på eigedomane samla sett. Dette har

samanheng med at i denne delen av reguleringsplanen for Løypetona har vore eit bevisst val av planleggar å avgrense bruksintensitet, utnyttingsgrad og trafikkauke. Administrasjonen vurderer at det og av omsyn til presedens er viktig at reguleringsplanen blir etterlevd i planområdet.

Søknadene ligg i ventearkiv til 25.08.2017 i påvente av tilbakemelding frå søkjar. Dersom vi ikkje får merknader innan fristen, vil sakene kunne bli avgjort utan ytterlegare varsel.

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

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.