



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/665 - 18/6441

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

Dato:
22.03.2018

GBNR 9/28, Mjukebakkane (hus 3 og 4) - Trong for tilleggsopplysningar og dispensasjonssøknad - Orientering om vidare behandling

1. Saka gjeld:

Tiltakshavar Meland Bygg AS, representert ved ansvarleg søkjar Byggmester Steinar Thunold AS, har ved søknad journalført motteke 06.03.2018 søkt om løyve til oppføring av tomannsbustad på gbnr 9/28 i Meland kommune.

Omsøkt eigedom er matrikelregistrert med arealstørrelse 3688,5 m² (beregnet areal). Eigedom blei gjennom vedtak om datert 10.04.2017, arkivsakid 17/426, utvida med om lag 450 m². Dette var LNFR-areal som etter dispensasjon blei overført frå gbnr 9/2 til gbnr 9/28 med formål å leggje til rette for bustadbygging på gbnr 9/28. Det har vore gjennomført førehandskonferanse i saka og etterfølgjande korrespondanse mellom utbygger og administrasjonen i forkant av saka, sjå punkt 3 nedanfor.

På gbnr 9/28 er det planlagt utbygging av totalt 7 nye bueiningar; 6 tomannsbustader og 1 einebustad. Administrasjonen har – **på nærare konkretiserte vilkår og krav** – gitt rettleiing om at utbygginga truleg kan gjennomførast som fortetting og utan ny reguleringsplan for eigedom, dersom dei vilkår og krav administrasjonen har rettleia om blir oppfylt. Føreliggjande søknad stettar ikkje dei krav administrasjonen har stilt for å kunne godkjenne fortetting utan ny reguleringsplan.

2. Plan- og lovgrunnlag:

2.1 Gjennomgang av reguleringsplanen:

Eigedom er gjennom *Reguleringsplan for Mongsedalen/Mjukebakkane* (arealplanid 125620010502) regulert til byggeområde for "HYTTER / BUSTADER». Første del av denne reguleringsplanen – arealplankart og føresegner – blei vedteke i 1994. I 2001 blei reguleringsplanen vedteke utvida med området Mongsedalen, som har eigne føresegner.

At planføresegna frå 1994 framleis gjeld for Mjukebakkane følger direkte av føresega for Mongsedalen, jf § 2 punkt 2.1, der det blei vedteke at:

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

Planføresegna for Mjukebakkane frå 1994 bestemmer under punkt B, § 6 følgjande om byggjeområde for hytter /bustader:

"På det regulerte arealet kan eksisterende hytter byggjast om til heilårsbustader.

[...].

Utnyttingsgraden, inkludert bebygd areal, kan ikkje overstige 0,15.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeidde ved tilrettelegging av det regulerte området.

Forøvrig gjeld føresegnene under pkt. A også for dei hytteeigedomar som inngår i reguleringsområdet så langt det høver. "

Siste setning viser til føresegna under pkt. A, som gjeld byggjeområde for bustader i Mjukebakkane. Av relevans for føreliggjande sak fastsett desse føresegna følgjande:

- Utnyttingsgrad 25-%BYA
- Bygg med inntil 1½ høgd
- Vertikaldelte tomannsbustader eller einebustad med leilegheit på tomter som høver
- Plass til garasje og ein ekstra biloppstillingsplass på terreng for kvar buening

Reguleringsføresegna for Mongsedalen har ei noko anna ordlyd kva gjeld byggjeområda for hytter/bustader i denne delen av planområdet. Her heiter det i § 5:

«på dei regulerte areala kan eksisterande hytter byggjast om til heilårsbustader og tomteområder med bustader kan fortettast, der dette høver [adm.understr.].

[...]

Utnyttingsgraden, inkl. eksisterande bebygd areal, skal ikkje overstiga % BYA = 25 %.

Ved ombygging frå hytte til bustad må vegtilkomst, parkering, vassforsyning, avlaup og straumforsyning løysast ved tilkopling til dei fellesanlegg som vert opparbeida ved tilrettelegging av det regulerte området.

For øvrig gjeld føresegnene under § 4 også for hytte-/bustadområdene som inngår i reguleringsområdet, så langt dette høver."

2.2 Særskilt om dispensasjon frå byggjehøgder ved oppføring av bygg med 2 fulle etasjar:

Reguleringsføresegn § 2, 2. setning for Mjukebakkane har følgjande ordlyd:

«Bustadene kan oppførast i inntil 1½ høgde.»

Omsøkt bygg har 2 målbare plan, jf TEK10 § 6-1, men det er ikkje søkt om dispensasjon på tross av at administrasjonen opplyste om trong for dette under førehandskonferansen. Administrasjonen meiner tiltaket krev dispensasjon, sjølv om kommunen ein rekke gonger før 2013 godkjente oppføring av bustad med to etasjar innanfor planområdet. Frå 2013 blei denne praksisen endra på bakgrunn av prinsipputtale frå Sivilombudsmannen (sak 2012/654, av 09.01.2013):

«Saken gjelder et spørsmål om det er behov for dispensasjon fra en reguleringsplanbestemmelse om etasjetall som i liten grad er etterfulgt av forvaltningen.

Jeg er kommet til at bestemmelsen ikke kan anses bortfalt, slik at det er nødvendig med dispensasjon fra denne for å kunne godkjenne et tiltak i strid med bestemmelsen.»

Det er ikkje grunnlag for å vurdere føreliggjande sak annleis, og etter 2013 har det vore fast praksis i kommunen å stille krav om dispensasjonssøknad for oppføring av bygg med 2 fulle etasjar i planområdet Mjuekabbakkane. Kravet om dispensasjon blei stilt ved godkjenning av bygg på gbnr 9/210, 9/219 og 9/31. I alle sakane blei dispensasjon gitt etter ei konkret vurdering. Administrasjonen opprettheldt kravet i føreliggjande, og det må søkast dispensasjon for det einskilde bygg.

2.3 Kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova:

Utbyggar sitt prosjekt inneber oppføring av 3 tomannsbustader og 1 einebustad. Planleggjar har neppe sett for seg ei slik utbygging av eigedomen, det synast relativt klart ut frå plankart og ordlyd. Prosjektet har eit omfang som i seg sjølv ville utløyst reguleringsplikt etter pbl § 12-1, 3. ledd, fordi det er eit "*større bygge- og anleggstiltak*". Administrasjonen vurderer det ikkje tvilsamt at prosjektet ligg over denne terskelen, og finn støtte for dette ved at det gjennom føresegn 2.1.1 (a) til kommuneplanen sin arealdel er bestemt at det i uregulert område ikkje kan gjevast fritak frå plankrav ved fortetting med meir enn 3 bueiningar. Det er eit generelt utgangspunkt ved tolkinga av pbl § 12-1, 3. ledd, at fortetting med meir enn 3-4 bustader ligg over terskelen for reguleringsplikt. I tillegg vil tiltaket innebere trong for utbetring av kommunal veg både i høve til breidde og sikt. Dette må sikrast anten gjennom rekkjefølgjekrav i plan eller vilkår i godkjenningsvedtak.

Kommunen har i tillegg ei særskilt plikt til å vurdere om "*planen i nødvendig grad er oppdatert*" ved utbygging etter reguleringsplaner som er meir enn 10 år gamle, jf pbl § 12-4, 5. ledd. Føreliggjande plan er 28 år gamal, og synast som nemnd ikkje å ha tatt høgde for fortetting i det omfang planlagt prosjekt på gbnr 9/28 legg til rette for.

I tillegg vedtok Meland kommune ny kommuneplan gjeldande frå 2015. Den aktuelle reguleringsplanen blei vidareført gjennom kommuneplanen sin arealdel, og gjeld som utgangspunkt "*før kommuneplanens arealdel*". Når det gjeld situasjonar der ein reguleringsplan er taus om einskilde tilhøve, til dømes krav til tomtestørrelse og leikeareal ved fortetting, har administrasjonen supplert eldre vidareførte reguleringsplaner med dei generelle krava i kommuneplanen. Dette for å sikre at fortettingstiltak stettar krava i plan- og bygningslova kap 28 (krav til byggetomt og ubygde areal). Det har vore aktuelt i føreliggjande sak, jf nedanfor.

3. Oppsummering av tidlegare rettleiing:

Føresegna for Mjukebakkane opnar etter sin ordlyd berre for riving av eksisterande hytte og oppføring av einebustad på denne eigedomen. Reguleringsplanen for Mongsedal/Mjukebakkane er gamal, og korkje plankart eller føresegn held den kvalitet og detaljgrad som kravst i dag.

Situasjonen er likevel slik at areala i Mjukebakkane/Mongsedal er i stor grad ferdig utbygd, og innanfor planområdet Mjukebakkane er gbnr 9/28 siste fortettingstomt. Av denne grunn, og på grunn av ulik ordlyd i føresegna for høvesvis Mjukebakkane og Mongsedal - har administrasjonen måtte tolke og i nokon grad harmonisere føresegna i samband med behandling av søknader om byggjetiltak innanfor planområdet dei siste åra.

Siktemålet med administrasjonen si rettleiing har vore å leggje til rette for ei forsvarleg fortetting av eit eldre reguleringsområde med grunnlag gjeldande arealplanar som er politisk forankra og inneheld føreseielege krav til utbyggar.

Med bakgrunn i dei faktiske tilhøva på staden og dei rettslege utgangspunkt administrasjonen må ta omsyn til, kan den rettleiing administrasjonen har gitt gjennom førehandskonferanse og etterfølgjande korrespondanse oppsummerast slik:

- Fortetting kan gjennomførast dersom tiltaket held seg innanfor krav i reguleringsplanen supplert med relevante generelle krav i KPA om tilhøve der reguleringsplanen er taus.

Sistnemnde gjeld krav til tomtestørrelse (1000 m² for tomannsbustader / 650 m² for einebustader), samt krav til etablering av felles leike – og uteopphaldsareal ute (sandleikeplass) i samsvar med krava i føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA. Som alternativ til opparbeiding av felles leikeareal på tomt 9/28, har administrasjonen opplyst at opparbeiding av regulert leikeareal ca 70-80 meter aust for omsøkt eigedom vil kunne akseptast. Dette må sikrast anten gjennom rekkjefølgjekrav i plan eller vilkår i godkjenningsvedtak.

- Innsending av søknad om felles/samla plan for opparbeiding av veg og utomhusareal (detaljert utomhusplan). Utomhusplanen må vise:
 - Tomtegrenser og byggegrensar
 - Husplassering
 - Parkering/garasjar
 - Interne vegar med stigningsforhold, sikt, breidde, vegskulder, avkøyring
 - Tilkomstvegane til eigedomen må visast på same måte
 - Leikeplass med opparbeiding
 - Vann/avlaupe med tilkoplingspunkt og handtering av overvatn
 - Terrenninggrep og massehandtering
- Det må søkast dispensasjon frå kravet til maksimalt 1½ etasje.
- Dersom krava administrasjonen har stilt ikkje blir stetta, må det påreknast at prosjektet blir avslått gjennom søknadsbehandlninga som stridande mot reguleringsplanen for Mjukebakkane med føresegner.

4. Krav som ikkje er stetta i innsendt søknad:

- Det er ikkje søkt om felles plan for opparbeiding av utomhusareal. Etter gjennomgang av søknaden krev administrasjonen at felles utomhusplan (situasjonsplan) blir utarbeidd og sendt inn i målestokk **1:250, format A3**. Det blir vist til krav nemnd ovanfor under punkt 3 kva gjeld innhald i utomhusplanen. Kartutsnitt i rett format ligg ved.
- Innsendt situasjonsplan viser ikkje felles leikeareal eller byggjegrenser mot veg eller naboegendomar etter skissert tomtedeling. Administrasjonen vurderer at prosjektet, slik det er omsøkt, ikkje stettar krava i pbl § 28-7 til utomhusareal. Det synast ikkje å vere tatt høgde for areal som går bort i samband med etablering av felles tilkomstveg. Dette må rettast i ny situasjonsplan.
- Det er ikkje søkt dispensasjon frå reguleringsplanen sitt krav til maksimalt 1½ etasje.
- Det synast ikkje å vere tatt høgde for at til naudsynt opprusting av kommunal veg kan gå bort i samband med utbygginga. Dette må rettast i ny situasjonsplan.

5. Frist for tilbakemelding og orientering om vidare behandling:

Administrasjonen held fast ved krav stilt gjennom tidlegare rettleiing. Før søknad om løyve til oppføring av hus 1 og 2 kan behandlast må difor følgjande sendast kommunen:

1. Søknad om felles opparbeiding av utomhusareal, situasjonsplan i målestokk 1:250, jf punkt 3 og 4 ovanfor. Av situasjonsplanen må det framgå felles leikeareal i samsvar med føresegn 1.6.12 (tabell 5) til KPA, alternativt avtale om opparbeiding av regulert leikeareal.
2. Det må søkast om dispensasjon reguleringsplanen sitt krav til maksimalt 1½ etasje.

Dersom krava administrasjonen har stilt ikkje blir stetta, må det påreknast at innsendte søknader blir avslått som stridande mot reguleringsplanen for Mjukebakkane med føresegnar. Administrasjonen vil om naudsynt vurdere å vedta midlertidig forbod mot tiltak i medhald av pbl kap 13. Det vil i så fall bli sendt særskilt varsel om dette innanfor gjeldande saksbehandlingsfrister, jf pbl § 21-7.

Før kommunen gjer vedtak i saka har tiltakshavar høve til å supplere søknaden, kommentere opplysningane i dette skriv og eventuelt stille krav om at administrasjonen gjer vedtak i saka slik at tiltakshavar kan nytte klageretten sin. **Frist for tilbakemelding blir sett til 18.04.2018**. Dersom vi ikkje mottar tilbakemelding innan fristen vil administrasjonen treffe vedtak i saka. I samsvar med tidlegare rettleiing og opplysningane ovanfor må det påreknast at tiltaket blir avslått.

Saka ligg i ventearkiv i påvente av supplerande opplysningar. Kommunens saksbehandlingsfrist etter plan- og bygningslova startar ikkje før søknaden er komplett og er suspendert i perioden for naudsynt supplering, jf pbl § 21-7.

6. Særskilt om riving av eksisterande fritidsbustad:

Dersom søkjar ønskjer særskilt behandling av rivingssøknaden, ber kommunen om at dette blir opplyst uttrykkeleg. Denne delen av tiltaket kan gjennomførast utan omsyn til spørsmålet om krava nemnd nedanfor under punkt 5.

Ved eventuelle spørsmål i saka kan Juridisk rådgjevar Tore Johan Erstad kontaktas på telefon 56 17 11 69.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad
Juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
9_28_A3

Mottakere:

Byggm Steinar Thunold AS

Sollsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN