

Klagesak gnr. 9 bnr. 28.

Merknad til saksutgreiinga.

Sakshandsamar meiner at det er tolking av reguleringsføresegnene til Mjukebakkane som han meiner er til hinder for omsøkt utbygging.

Dette gjeld tolking av punkt A i reguleringsføresegnene for Mjukebakkane.

Her står: På det regulerte bustadarealet kan det byggjast einebustader med tilhøyrande garasje. Utnyttingsgraden, medrekna garasje, skal maksimalt vera 0,25. Bustadane kan oppførast i inntil 1 ½ høgd. På tomteareal som høver til det kan det oppførast vertikaldelte dobbelthusvære eller bustader med hybelhusvære.

Intensjonen og tolking av dette punktet må vera at dersom ein har eit areal og ein ikkje har større utnytting enn 0,25 kan det her byggjast tomannsbustader. Det står her ingenting om tal bygg, berre om utnytting. Aktuellt areal er på 3688 kvm. Med utnyttingskrava som er sett i kommuneplanen på to-mannsbustader (1000 kvm) er der her plass til 3 tomannsbustadar og i tillegg ein einebustad. Dette ligg og innafor utnyttingskrava som er sett i reguleringsplanen.

Meininga med planen kan ikkje vera at det her på ei tomt på 3688 kvm. berre skal byggje maks ein to-mannsbustad. Det bryt med intensjonen i planen og er i tillegg samfunnsøkonomisk dårleg utnytting av areal.

Plan for området. Sakshandsamar meiner at det her må lagast til ein reguleringsplan for omsøkt utbygging. Reguleringsområdet Orrhøyen, Mongsedalen og Mjukebakkane er **alt regulert** og er i hovudsak ferdig utbygd. Krav til reguleringsplan er derfor ikkje relevant. Det står nå berre at omsøkt areal. Det er utarbeidd detaljert situasjonskart som har langt fleire opplysningar i seg enn der ein reguleringsplan vanlegvis har. Ingen naboar har hatt merknader til utbygginga. Infrastrukturen er godt utbygd. Vegstandaren er meir enn god nok i høve til omsøkt utbygging. Vegane i tilliggjande områder Orrhøyen og Mongsedalen har ikkje ein høgare standard. Det er derfor ingen reell fagleg grunn til å avslå utbygging. Og med rett tolking av reguleringsføresegnene er det heller ingen juridisk grunn for å nekte utbygging. UDI bør derfor etter mi meining fatta følgjande vedtak:

UDI tar klagen om å avslå utbygging på gnr. 9 bnr. 28 i Meland til følgje.

UDI godkjenner tiltaket på følgjande vilkår:

1. Plankartet i M = 1:500 som syner ei utbygging med 3 tomannsbustader og ein einebustad vert godkjendt
2. Omsøkt rammeløyve for bygging av to-tomannsbustadar vert godkjent. Tiltaket skal gjennomførast i samsvar med relevant regelverk i Plan-og bygningslova med tilhøyrande regelverk.

Hjertås 30.08.18 Mvh. Oddbjørn Meland