
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: fredag 9. desember 2016 13.22
Til: 'thomas@hagewickbygg.no'
Emne: GBNR 23/83 - Spørsmål om deling/fortetting av eiendom

Hei,

Jeg har nå sett gjennom plangrunnlaget for eiendommen (reguleringsplan og kommuneplan) og gjort meg noen tanker om spørsmålet om deling av eiendommen med tanke på fortetting.

Plangrunnlaget (reguleringsplan og kommuneplan):

Reguleringsplan:

GBNR 23/83 er en regulert boligeiendom, som er omfattet av områdereguleringsplanen for Frekhaug senter (arealplanid 1256 2010 0004). Eiendommen er avsatt til boligformålet 'frittliggende småhus' dvs eneboliger (områdebetegnelse BF1). Av reguleringsplankartet følger maksimal utnyttelsesgrad 25 %-BYA og topp byggehøyde på cote +44 moh. Plankartet inneholder også byggegrenser for eiendommen (stiplet linje):



Reguleringsbestemmelsene gir liten veiledning ut over dette, men er uttrykkelig unntatt fra krav om detaljregulering og/eller situasjonsplan som viser hele felt, se § 2.2 i planbestemmelsene.

Reguleringsplanen er bindende for framtidige tiltak, både deling og boligoppføring.

Kommuneplan:

Byggesøknader må oppfylle plan- og bygningsloven sine krav til forsvarlig utomhusareal, parkering mv. Dette er forhold som en ansvarlig søker må avklare gjennom søknadsprosessen. Kommuneplanens generelle bestemmelser vil supplere reguleringsplanen om forhold reguleringsplanen selv ikke sier noe om. Kommuneplanens arealdel inneholder i punkt 1.6.14 en bestemmelse om at minste tomteareal for eneboliger skal være 650 m² og 1000 m² for tomannsboliger. Ved deling som skissert vil i alle fall en av eiendommene bli mindre enn disse arealstørrelsene, fordi eiendommen totalt sett ikke er større enn ca 1100 m².

Foreløpig tilbakemelding:

Administrasjonens vurdering er at plangrunnlaget legger opp til en fortetting/utnytting av eiendommen i samsvar med bestemmelsene om maks BYA, boligtype, byggehøyde og byggegrenser.

Reguleringsplanen synes ikke å ha planlagt for en situasjon med deling av eiendommen, men forholder seg til eksisterende tomtegrenser og har lagt inn byggegrense i forhold til denne. Ved deling av eiendommene må det innhentes erklæringer som ivaretar bygningsplassering, fordi byggene vil bli stående nærmere nye grenser enn 4 meter.

Deling av eiendommen synes å forutsette en dispensasjon fra KPA punkt 1.6.14, fordi minst en av eiendommene etter deling vil bli mindre enn 650 m². Det er ikke mulig å forutsi utfallet av en dispensasjonssøknad (det avhenger blant annet av høringsinstansene sitt syn, eventuelle nabomerknader, og selvsagt hvor godt begrunnet søknaden er). Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men jeg ser ikke forhold som tilsier at administrasjonen allerede nå bør fraråde dispensasjonssøknad. En dispensasjonssøknad som viser en utbygging som overholder reguleringsplanen sine krav til BYA mv, vil trolig ha en bedre sjanse til å bli godkjent enn en søknad som også krever dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelsene. Vilkårene for dispensasjon følger av pbl § 19-2.

Tilbakemeldingen er gitt på bakgrunn av en relativt rask gjennomgang av reguleringsplanens kart og bestemmelser. Du kan selv søke opp å gjennomgå kart og bestemmelser i [braplan](#).

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no