

Reguleringsplan Storesand – Randvika (PlanID113), vedtatt 1992

vs

omsøkt bolig

(arkivsak 26/2148-2)

Vurdering av saksbehandler på planavdelingen (Torgeir Neset), den 20260318

- **Utnyttelse#1 (Tu) – mangler redegjørelse for utnyttelse av området under ett;** reguleringsplanen gir muligheter for oppføring av 5-8 «helårsboliger» i område B4 med utnyttelsesgrad Tu=20%» for område B4. Eksisterende utnyttelse for område B4 er ikke utredet, men det antas å ikke overstige 20%.

§3 BOLIGOMRÅDER

3.1 Områdene skal nyttes til helårsboliger

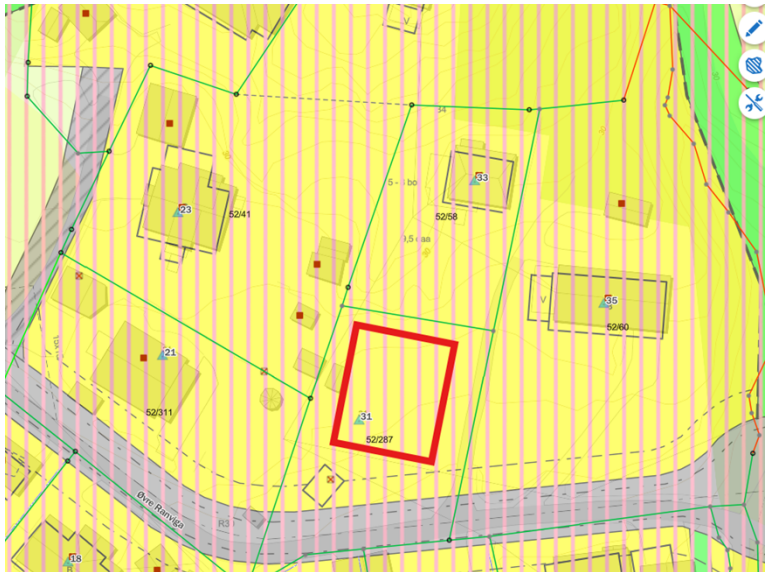
3.2 Boliger kan oppføres i 1 etg. pluss evt. loft og kjeller. Høyden fra ferdig planert terreng til møne skal ikke overstige 8.0 meter, målt på den mest eksponerte fasade.

3.3 Innenfor de enkelte områder tillates følgende utnyttelse:

B1	7 boliger	Tu= 20%	B11	3 boliger	Tu= 20%
B2	1 bolig	Tu= 20%	B12	1 bolig	Tu= 20%
B3	2 boliger	Tu= 20%	B13	1 bolig	Tu= 20%
B4	5-8 boliger	Tu= 20%	B14	6 boliger	Tu= 20%

- **Utnyttelse#2 (5-8 boliger) – krever vurdering av konsekvens for ubebyggt tomt;** Det var ved reguleringstidspunktet bygd 5 boliger i området, slik at man da gjennom reguleringen i 1992 i praksis åpnet for 3 nye boliger. Det er bygd og fradelt 1 ny bolig etter reguleringen (gnr/bnr 52/311), og det er etablert 1 ekstra boenhet i en av boligene (gnr/bnr 52/173), slik at det kan argumenteres for at det gjenstår mulighet for 1 bolig i området (man fjerner da muligheten for at noen av de eksisterende boligene kan seksjoneres eller ombygges med en ekstra boenhet i fremtiden). Planavdelingen vil imidlertid påpeke at;
 - o Ettersom antall boliger er angitt med et intervall (5-8), og ikke bare «8», må bestemmelsen tolkes dit hen at det skal gjøres en vurdering ved senere detaljplanlegging (jamfør bestemmelse §4.1 – se nedenfor).
 - o Det er allerede fradelt 1 «tomt» (gnr/bnr 52/287) som ikke er bebygd (se rød firkant i kartskissen under). Den eiendommen ble etablert 15.3.2004, og trolig utskilt fra gnr/bnr 52/58 (samme eier). Dersom/når den bebygges vil man allerede være oppe i 8 boenheter/boliger innenfor området, og det mangler derfor hjemmel i planen til etablering av flere boenheter. Det vil være **uheldig dersom man nå fradeler/bebygges flere tomter i området, slik at den eiendomsparsellen/«tomta» som allerede er fradelt ikke senere vil kunne**

bebygges etter gjeldende reguleringsplan. Det vil kunne gi et påtrykk mot senere dispensasjon for etablering av bolig på denne allerede fradelte parsellen.



- **Rekkefølgekrav §4.1 om detaljregulering - er ikke oppfylt;**

Det er i §4.1 i bestemmelsene gitt et rekkefølgekrav som planavdelingen i dag tolker som et krav om detaljregulering. Når reguleringsplanen ble vedtatt i 1998, var det plan- og bygningsloven (pbl) av 1985 som gjaldt. Den opererte med to nivåer på reguleringsplaner; Reguleringsplan og Bebyggelsesplan. Planavdelingen tolker bestemmelse §4.1 slik at den utløser krav om bebyggelsesplan også for område B4. For å underbygge dette viser vi til at det allerede er utarbeidet bebyggelsesplan for område B20 (Randvikåsen) og B16. Ved vedtak av ny pbl i 2008, falt begrepet «bebyggelsesplan» ut, slik at krav om bebyggelsesplan nå erstattes av krav om reguleringsplan (etter ordinær eller forenklet prosess, jmfør pbl 2008 §12-14, første eller andre ledd).

§4 OMRÅDENE B4, B5, B8, B16 og B20.

4.1 OMRÅDENE B4, B5, B8 og B16

Før ny utbygging i disse områdene kan påbegynnes må det utarbeides en plan for hele utbyggingsområdet. Planen skal vise all bebyggelse, eksisterende og planlagt, adkomstveier, parkering og fellesarealer. Innenfor hvert felt skal det avsettes plass for felles lekeplass på minimum 100m². I området B16 skal det avsettes minimum 200m² til felles lekeplass.

- **Byggegrenser i § 2.2 – krav om at disse overholdes; eventuelle endringer må tas i planprosess for kjøreveien/området under ett**

Den omsøkte boligen vil bryte med byggegrensene mot hovedveien/«kjørevei», og vil dermed også bidra til å kunne hindre eventuell senere etablering av regulert vei og snuplass. Vurderinger og konklusjoner rundt eventuelle avvik fra gjeldende regulerte veistandard må vurderes helhetlig for området og ikke bare for denne enkeltsaken

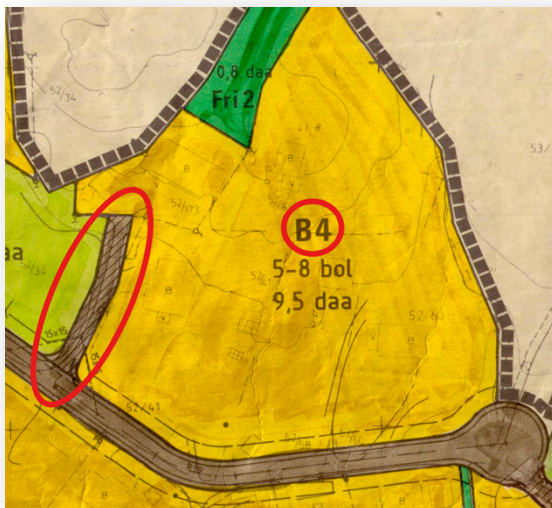
gjennom dispensasjon. Det er ønskelig at slike vurderinger gjøres i en planprosess sammen med øvrige forhold som ligger utenfor hjemmel i gjeldende plan;

2.2 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpasning og at silhuettvirkninger unngås.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste bygdegrensler. Der bygdegrensler ikke er vist gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

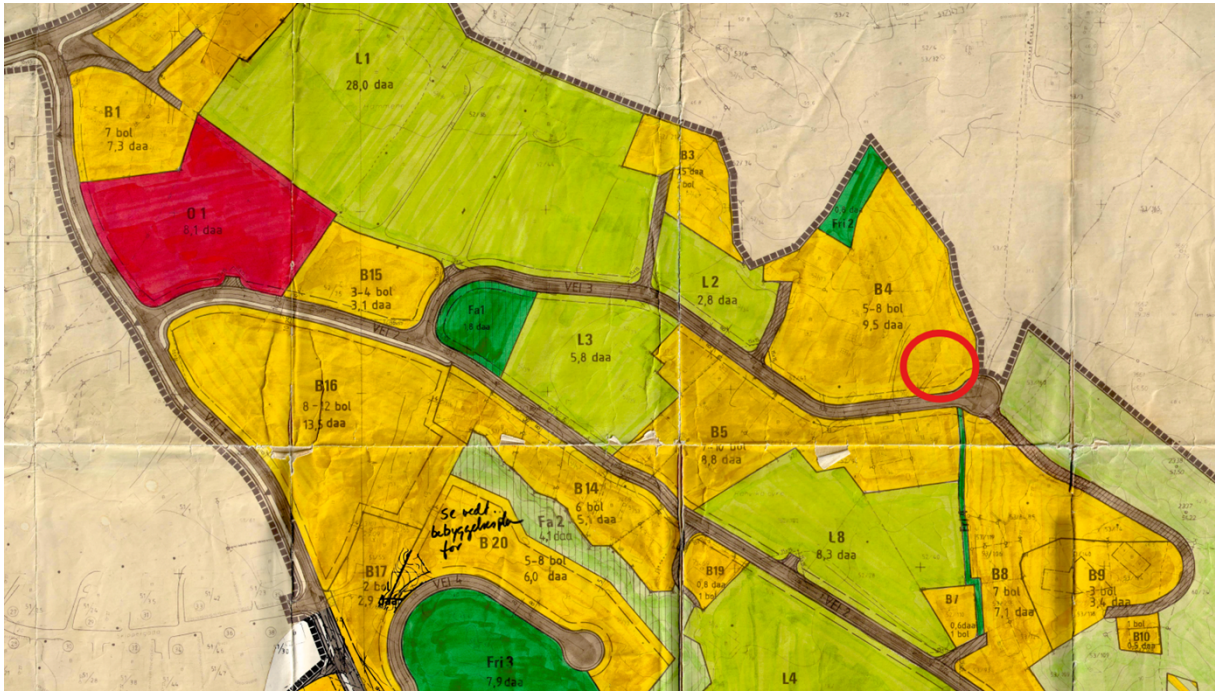
- **Adkomst i §2.7 – avkjørsel til nye boliger skal anlegges fra regulert adkomstvei**
Det er gitt krav om at avkjørsel (til nye boliger fra regulert offentlig vei), skal skje via regulerte avkjørsler som er vist på plankartet. Planavdelingen tolker dette som at avkjørsler skal skje via den den regulerte veien markert i kartutsnittet under (som er regulert til «Felles avkjørsel»). Den omsøkte boligen vil ikke få avkjørsel via regulert avkjørsel, men legger opp til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel etablert før reguleringen. Dette er uheldig og krever dispensasjon. Det er ønskelig at slike vurderinger gjøres i en planprosess sammen med øvrige forhold som ligger utenfor hjemmel i gjeldende plan;



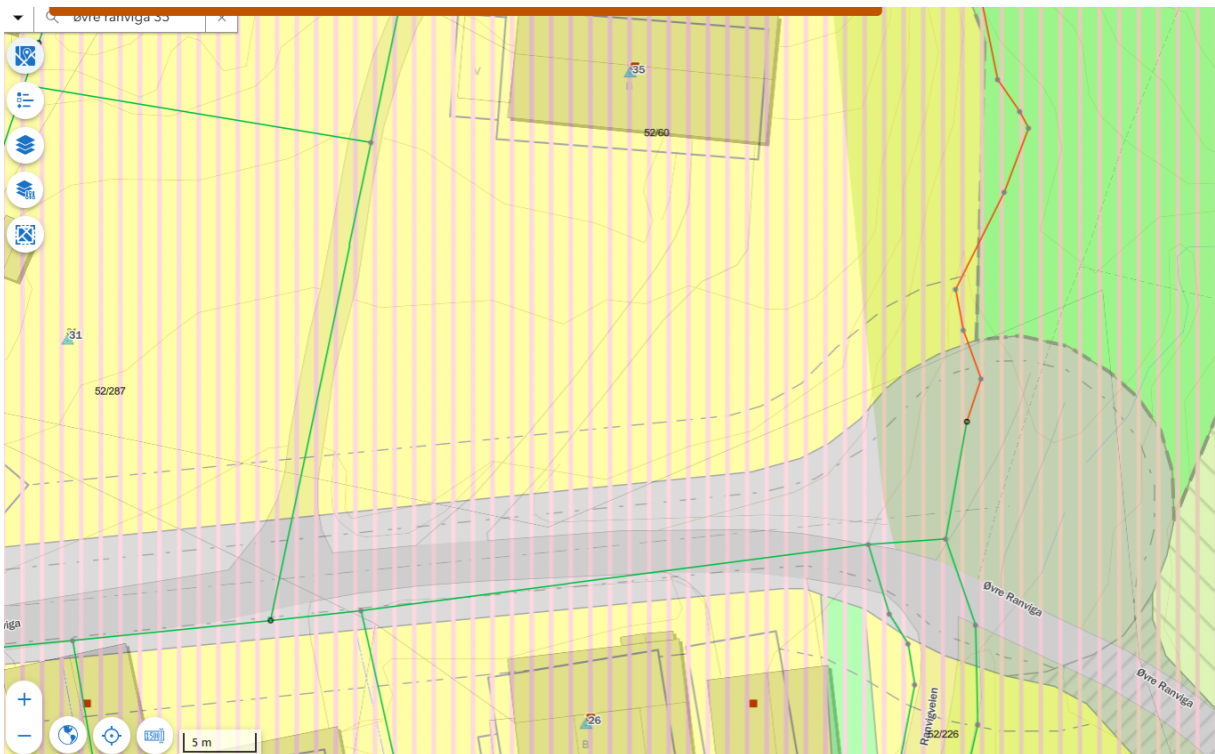
2.7 **Avkjørsel til de enkelte utbyggingsområder og enkelttomter er vist på plankartet.** Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.



Utsnitt fra reguleringsplankartet fra 1992;



Utsnitt fra kommunens webkart med digitalisert info fra plankartet over;



Utsnitt fra søknaden;

