

Vedlagt revidert situasjonsplan, med reell tomteinndeling for de forskjellige bygningsgruppene.

Tabell for tomteutnyttelse etter KPA 2012-2025, § 9-9 Grad av utnyttning:

Bygningsgruppe/ tomt	Tomteareal	BYA (mulig BYA)	Utnyttelse
A: 4-mannsbolig	1082 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup> BYA	31,5 %-BYA
B: Kjedet enebolig	2073 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup> BYA	32,5 %-BYA
C: Kjadede boliger	1632 m <sup>2</sup>	(652 m <sup>2</sup> BYA)	(40 %-BYA)
D: Terrassehus	3344 m <sup>2</sup>	(1672 m <sup>2</sup> BYA)	(50 %-BYA)

For tomt A og B er det vist reell utnyttelse, mens det for C og D er oppgitt maksimum BYA. Grunnen til at det ikke er regnet reell utnyttelse for C og D, er at vi kun har laget disposisjonsplan for disse to områdene.

Vi har erstattet benevnelsen «lek» med «felles» i planen, da felles lekeområder skal etableres i egne områder, ihht. reguleringsbestemmelsenes punkt G.3.



**Ole Løkken Kvalitetsleder/Siv.ark MNAL**

D: +47 73 87 38 37 M: +47 94 00 23 94

[ole.lokken@vollark.no](mailto:ole.lokken@vollark.no)

**Vi er Voll arkitekter** | Verftsgt. 4, 7014 Trondheim | tlf. 73 87 38 00 | [firmapost@vollark.no](mailto:firmapost@vollark.no)

**Fra:** trond.langseth@bjugn.kommune.no [mailto:trond.langseth@bjugn.kommune.no]

**Sendt:** 26. mai 2014 10:57

**Til:** Ole Løkken

**Emne:** SV: Tomteavgrensninger ved utregning av TU

Viser til epost dat. 23.05 og tidligere kommunikasjon ang. tomteutnyttelse på Karlestrand Vest B1.

Vi kan ikke ta opp saken til behandling i førstkommende møte 02.05. Det vises til tidligere eposter fra oss. Den foreslåtte inndelingen er ikke i overensstemmelse med våre forutsetninger. Det blir feil å regne areal som naturlig hører til leilighetsbygget som fellesareal for "tomter" som har for lite areal, slik det er gjort i siste skisse. Arealavgrensningene må være reelle. Det vil her si at intet "fellesareal" skal regnes med til tomt for rekkehus og kjadede eneboliger. Strengt tatt skal ingen veier heller regnes med, i og med at dette er tilførselsesveier for flere eiendommer.

I henhold til reguleringsplanen, vil tomteutnyttelsen både for de kjadede eneboligene og rekkehusene langt overstige det som er satt i bestemmelsene. Anslagsvis vil den komme rundt 40. Alt etter hva man tar med som "tomt", kan også 4-mannsboligen overstige det som er satt i reguleringsplanen.

"Bestemmelser og retningslinjer" til kommuneplanens arealdel - som ble vedtatt for et års tid siden - oppjusterer imidlertid i § 9-9 utnyttelsesgraden i eldre reguleringsplaner som har en vedtatt lavere utnyttelsesgrad. For konsentrert småhusbebyggelse - som kjadede eneboliger trolig faller inn under - settes det en max %-BYA til 40, og for "terassehus, blokker o.l." settes den til 50. Det presiseres at dette er nettotall - det vil si at det ikke skal regnes med veiareal, kun areal som naturlig/arronderingsmessig hører til tomten. Dette dokumentet kan finnes på kommunens

hjemmeside under Byggesaker og arealplanlegging - Kommuneplan - Kommuneplanens arealdel 2013-2025.

Kan dere gjøre en ny beregning ut fra disse forutsetningene? Dersom tallene fremdeles overstiger maksimaltallene i kommuneplanens arealdel, kan det enten søkes om dispensasjon eller planens endres. Jeg vil tro at å dispensere fra disse bestemmelsen i kommuneplanens arealdel "sitter langt inne".

I og med at blokker og rekkehus ikke er nevnt i reguleringsplanen bør det uansett søkes om dispensasjon fra aktuelle bestemmelser i planen.

Når det gjelder lekearealene, viser jeg til § 9-5 i bestemmelsene. Det bør finnes en bedre løsning enn foreslått..

Med hilsen  
Trond Langseth  
Bjugn kommune  
T: 72 52 95 70