

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 5
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

22650/2020/182/488/PETROD

Dato

09.10.2020

FORELØPIG SVAR NR. 2 PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PÅ 182/488

Vi viser til tidligere dialog om byggesøknad, senest ved deres brev av 05.10.2020.

Byggesak fra 2013:

Det er gitt rammetillatelse for 4 eneboliger på byggeområde B5 som er satt av til arealformålet konsentrert boligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

Boligene er ensartet og plassert med en innbyrdes avstand på 2,9 til 3,2 meter. På det mellomliggende areal er det plassert trapper for nødvendig atkomst til sokkeletasje der det i søknadene er vist til mulig utleiedel.

Disse boligene er plassert på et areal som i følge plankartet er 1,82 daa og i følge byggesøknaden er 1,891 daa. Hele utbyggingsområde B5 er omfattet av søknaden og tiltaket. Tomt for den enkelte bolig er ikke omsøkt eller fradelte.

Det er vår vurdering at dette tiltaket faller inn under arealformålet konsentrert boligbebyggelse selv om det er eneboliger. Her går det med 455/472 m² pr. enebolig, og det er i tillegg lagt til rette for en bileilighet pr. enebolig. Dette betyr at dersom potensialet i sokkeletasjen i alle fire boligene blir utnyttet, vil det på dette byggeområdet bli ca. 4,3 boenheter pr daa, dersom ingen av eneboligene får bileilighet blir det ca. 2,15 boenheter pr. daa.

Byggesak 2020:

Det er søkt om en enebolig, med en tomt på 752,4 m². Dersom resten av dette byggeområde blir utbygd med samme grad av utnytting, blir det ca. 1,32 boenheter pr. daa.

Dette tiltaket er en enebolig som er omsøkt alene, og uten at det fremkommer av søknaden hva som ellers skal oppføres på byggeområde B7.

Denne byggesaken kan ikke sammenlignes med overstående sak fra 2013. Herværende sak er ikke *konsentrert* boligbebyggelse.

Hensynet bak arealformålet:

Vi har en viss forståelse for at dere har feiltolket rammene som er gitt i reguleringsplanen, da vi ser at den har enkelte svakheter. Dette gjelder blant annet at det for konsentrert boligbebyggelse ikke er vedtatt tomtedeling, eller satt krav om konkret antall boenheter pr. daa - eller på annen måte vedtatt minimum grad av utnyttelse. Dette burde vært utredet i planarbeidet og fremkommet av plandokumentene. Når dette er utelatt medfører det at selve arealformålet *Konsentrert* boligbebyggelse må tolkes for å komme frem til hvor mye som må bygges her, det kan uansett ikke være slik at enhver enebolig med enhver tomtestørrelse kan komme inn under dette arealformålet, og vi ber om forståelse for at det må legges rammer for arealutnyttelsen i denne saken, slik at vi med noen grad av sikkerhet vet at også resten av byggeområdet for tilstrekkelig arealeffektivitet.

Vegen videre:

Vi viser i det vesentlige til vår vurdering i brev av 23.09.2020, og holder fast ved at dette tiltaket kan ikke igangsettes uten dispensasjon fra arealformålet og konkret tillatelse til tiltak. Dersom tiltaket likevel blir igangsatt vil vi starte ulovlighetsoppfølging jf. pbl. § kap 32 i saken.

Sett hen til planbeskrivelsens omtale av tomannsboliger og forvaltningspraksis i andre byggesaker i planområdet, vurderer vi at også tomannsboliger og eneboliger kan være i overenstemmelse med arealformålet og planbestemmelsene, forutsatt at dette kan gjennomføres med ca. 3 boenheter pr. daa.

Ta kontakt om noe er uklart. Vi tar gjerne et møte om denne saken for å drøfte mulige løsninger.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder