

RÆDERGÅRD ENTREPRENØR AS

Industrigata 5
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.

2020/6298/182/488/PETROD

Dato

23.09.2020

FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PÅ 182/488

Vi viser til tidligere dialog om planlagt boligbygging på gnr. 182 bnr. 488, senest ved deres epost av 27.08.2020.

Tiltaket:

Enebolig med carport på 182/488. Eneboligen er inntegnet i en situasjonsplan som viser hele felt B-7, med inntegnede tomtegrenser. Verken denne tomte eller øvrige tomter på felt B-7 er fradelt.

Vi mottok søknad om fradeling av tomt i egen søknad 07.08.2020. Denne søknaden er ikke behandlet.

Søknaden:

Vi mottok søknad om tillatelse til tiltak 30.07.2020. Det anføres i søknaden at dette er en ettrinns søknad, som ikke fordrer dispensasjoner. Det anføres også at søknaden oppfyller krav til 3 ukers saksbehandlingstid, jf. pbl. § 21-7.

07.09.2020 mottok vi søknad om dispensasjon fra planbestemmelse § 2-3 Konsentrert boligbebyggelse.

16.09.2020 mottok vi epost der det anføres at tiltaket er i henhold til planbestemmelsene, at treukersfrist for saksbehandling er oversittet og at byggetillatelse dermed anses som gitt og *"at vi omgående vil iverksette arbeid med bygging."*

Juridisk utgangspunkt:

Plankartet

Dette arealet er satt av til arealformålet Bebyggelse og anlegg, konsentrert småhusbebyggelse, jf. tegnforklaringen i plankartet.

Det aktuelle feltet er i plankartet benevnt som B7, feltet har ikke regulerte tomtegrenser. Alle eneboligtomtene i planen har regulerte tomtegrenser, det har også noen av de felt som er satt av til konsentrert småhusbebyggelse, dvs. B6, B11, B12.

Planbestemmelser

Av planbestemmelsene § 2-3 fremkommer det at det kan oppføres bebyggelse som kjedet eneboligbebyggelse, evt. leilighetsbygg.

Av § 6-2 fremkommer det at ingen tomt kan bebygges før det foreligger byggetillatelse for vedkommende tomt.

Planbeskrivelse

Av planbeskrivelsen fremkommer det at dette området tidligere var regulert til eneboliger (1996),

Planarbeidet for gjeldende reguleringsplan ble igangsatt i 2012. Planarbeidet hadde blant annet en uttalt intensjon om omregulering fra eneboligbebyggelse til konsentrert bebyggelse (kjededde eneboliger/leilighetsbygg), på deler av arealet, se side 4 i planbeskrivelsen.

Under formålsbeskrivelsen på side 5 fremkommer det at *"I disse områdene det tenkes her oppført kjedet eneboligbebyggelse/2mannsboliger i 2 etg + evt. Sokkel. Det kan også være aktuelt å vurdere leilighetsbygg i enkelte delområder"*. Av merknadene som kom inn til planarbeidet fremkommer det at fylkekommunen er positiv til at planen sikrer en større utnyttelse og tetthet av boliger, og at fylkesmannen er positiv til høyere utnyttelsesgrad.

Forvaltningspraksis

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

Foreløpig vurdering av søknaden:

Det foreligger ingen forskriftsfestede definisjoner av boligtyper, det er opp til den enkelte kommune å definere de begrep som benyttes i en konkret plan ut fra den ønskede arealbruken for området. Det har Ørland kommune gjort da vi vedtok gjeldende reguleringsplan i 2013.

Det fremkommer klart av plandokumentene at hensikten med planen var å sikre en mer arealeffektiv utnytting på deler av planområdet. Ved å sammenholde plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse fremstår det som klart at her kan det ikke tillates eneboliger.

Begrepene som er brukt i plandokumentene må konkret vurderes i den enkelte sak. Det fremstår som klart at omsøkt enebolig ikke er i overenstemmelse med arealformål og planbestemmelser. Dette tiltaket kan ikke godkjennes uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon var omsøkt, men vi tolker epost at 16.09.2020 som en tilbaketrekkeing av denne, og et krav om at vi behandler søknaden uten dispensasjonssøknad. Dersom dette kravet opprettholdes vil søknaden bli avslått.

Tillatelse kan ikke anses som gitt på bakgrunn av oversittet saksbehandlingsfrist jf. pbl. § 21-7, da vilkårene i bestemmelsen ikke er oppfylt. Denne særbestemmelsen fordrer at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen, hvilket ikke er tilfelle.

Vegen vidare:

Dispensasjonssøknad

Dersom vi mottar anmodning om at dispensasjonssøkanden likevel behandles, vil vi vurdere om den må sendes på høring til fylkesmannen og fylkeskommunen, før saken blir saksforberedt for politisk vurdering av Planutvalget.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes

Enhetsleder