



T. Haga Maskin AS
Postboks 309
4066 STAVANGER

Dato: 15.05.2018
Saksnummer: 18/05339-3
Deres ref.:

Godkjent - Gnr/bnr 17/644 - Auglendbakken 13 - deling

ENDRING AV PLAN 2004

Søker: T. Haga Maskin AS

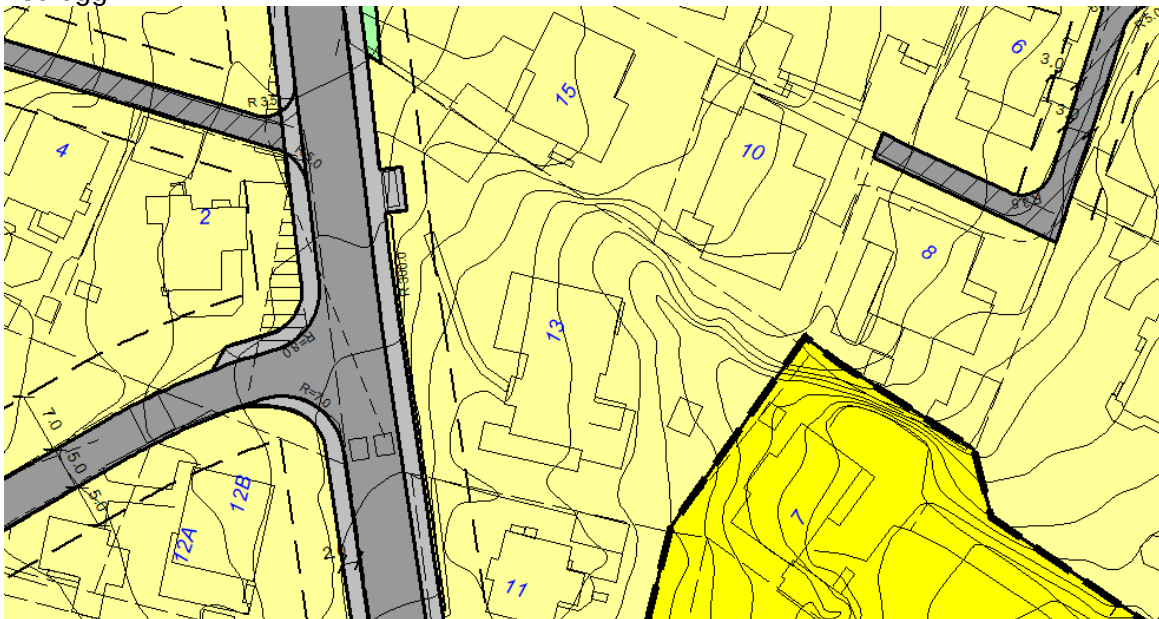
Saken oversendes Kart og digitale tjenester.

Saken gjelder

Det vises til søknad om deling av gnr/bnr 17/644 datert 10.01.2018. Det søkes om deling i to boligtomter på ca. 800 m² og ca. 500 m² og ny regulert fellesvei.

Gjeldende regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan nr. 2004, reguleringsplan for del av Hinna, mellom Gamleveien og Sørmarkveien, Solliveien og Bjørkelunden og Hindalsbakken. Se utsnitt av reguleringsplan under og bestemmelser i vedlegg.



Maksimalt bebygd areal BYA = 28 % av tomta inklusiv garasje. For vertikaldelte boliger skal maksimalt bebygd areal BYA ikke overstige 30 %.

Nabovarsling

Omkringliggende naboer/berørte parter er varslet om delingssøknaden. Vi har mottatt merknader fra Auglendsbakken 11 og 15, Telemarkbakken 2, og Bjørkelunden 10 og 11 innen fristens utløp. Merknadene går i hovedsak på terrengbearbeiding, utforming av bolig, utnyttelse, takterrasser, forstøtningsmur og eiendomsgrenser mot nabo.

Vurdering og konklusjon

Eiendommen er oppgitt å være 1460 m² og har vært bebygd med tomannsbolig, som nylig er revet. Eiendomsgrenser er ikke koordinatfestet og kan avvike fra det som er vist på kart. Det er kommet merknader angående eiendomsgrenser mot naboer. Det ble foretatt oppmålingsforretning, men det er ikke oppnådd enighet mellom partene. Tomten er stor nok til å deles i tråd med reguleringsbestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanen, og vi har derfor ikke krevd at forholdet rundt nabogrensene avklares før delesøknaden behandles. Vi vil derimot stille vilkår om en minimumsstørrelse for boligtomt på 500 m² for å sikre at punkt 2.1 i reguleringsbestemmelsene, om krav til størrelse på fradelte tomter, ivaretas uavhengig av utfall i grensetvisten.

Utnyttelse er oppgitt å overstige 30 % BYA som er maks tillatt i reguleringsbestemmelsene for tomannsboliger. Det kan ikke påregnes å få dispensasjon for en så høy overskridelse, men vi ser likevel at tomten er egnet til bebyggelse. Dispensasjon fra maks tillatt utnyttelse tas ikke stilling til før byggesøknad foreligger. Tomtene kan bebygges med bolig i hensiktsmessig størrelse innenfor maks tillatt %BYA.

Det er kommet merknader på oppfylling/endring av terreng, utforming av boligen, takterrasser, atkomst, forstøtningsmur, høyder og eiendomsgrenser. Reguleringsbestemmelsene krever at bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng, men på grunn av bratt terreng på eiendommen vil noe bearbeiding være nødvendig. Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m, dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.1.1. Evt. dispensasjon for dette forhold behandles når byggesøknad foreligger. Plassering, størrelse og utforming av bolig vurderes i byggesaken, og kommenteres derfor ikke ytterligere i denne saken.

Søknaden innebærer økt bruk av eksisterende avkjørsel. Eksisterende gjerde/skjerming mot vei må flyttes/ombygges for å ivareta frisikt. Regulert fellesvei må fradeles og opprettes som realsameie, eller det skal tinglyses bruksrett. Arealet skal opparbeides før brukstillatelse for nye boliger blir gitt. Se plan- og bygningsloven § 18-2. Avkjørsel må opparbeides i henhold til kommunalteknisk veinorm.

Vedtak

I plan 2004 vedtas følgende endringer:

- ny regulert fellesvei
- frisikt
- bygg som forutsettes fjernet

Som vist på vedlagte kart datert 02.05.2018.

Endringen vedtas som en mindre reguleringsendring i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14.

Gnr/bnr 17/644 tillates delt som vist med rød strek på vedlagte kart datert 02.05.2018. Boligtomter skal være minimum 500 m². Regulert fellesvei skal fradeles og opprettes som realsameie, eller det skal tinglyses bruksrett. Arealet skal opparbeides før brukstillatelse for nye boliger blir gitt. Se plan- og bygningsloven § 18-2. Delingstillatelse gis iht. plan- og bygningsloven § 20-1 og § 26-1.

Vedtaket er fattes som fullmaktssak i medhold av vedtak om delegert myndighet.

For eventuell klage vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Dersom delingsforretning ikke er gjennomført innen 3 år, faller denne tillatelsen bort. Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling.

Med hilsen

Hildegunn Hausken
byutviklingssjef

Jo Christian Fougli
seksjonsleder detaljplan

Stine Josdal
saksbehandler

Vedlegg
17 644 deling
2004E14 plankart
klagerett mindre endringer og delinger

Kopi til:
Tor Johan Vaa,
Per Ove Stålesen,
Olaug Rage Olsen,
Ingebjørg Marie Sømme,
Signe Helland,

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur