FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Plan- og utviklingsutvalg

Tid: 28.04.2020 kl.: 09:30 - 17:30
Sted: Elektronisk via Teams

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:

SAKSLISTE: - MØTE NR 3/2020

Sak nr.	Sakstittel
051/20	Fradeling av Sykehusveien 9 fra Sykehusveien 13B - Gnr, 103, bnr. 1210

Fauske, 20.04.20

Ketil Skår
Utvalgsleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 20/3754 Arkiv sakID.: 20/545	Saksbehandler: Rune Reisænen

Sak nr.		Dato
051/20	Plan- og utviklingsutvalg	28.04.2020
	Formannskap	

Fradeling av Sykehusveien 9 fra Sykehusveien 13B - Gnr, 103, bnr. 1210

Rådmannens forslag til innstilling:

Det søkes og gis dispensasjon hit plan- og bygningsloven § 19-2 fra kommuneplans arealdel § 1.15.4 – utnyttelsesgrad som beskrevet i saksutredning.

Med henvisning til saksutredning og delegasjon og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2, bokstav m, gis det tillatelse til fradeling fra gnr. 103, bnr. 1210 i Fauske kommune med inntil 400 kvm til eksisterende bolig som vist på situasjonsplan.

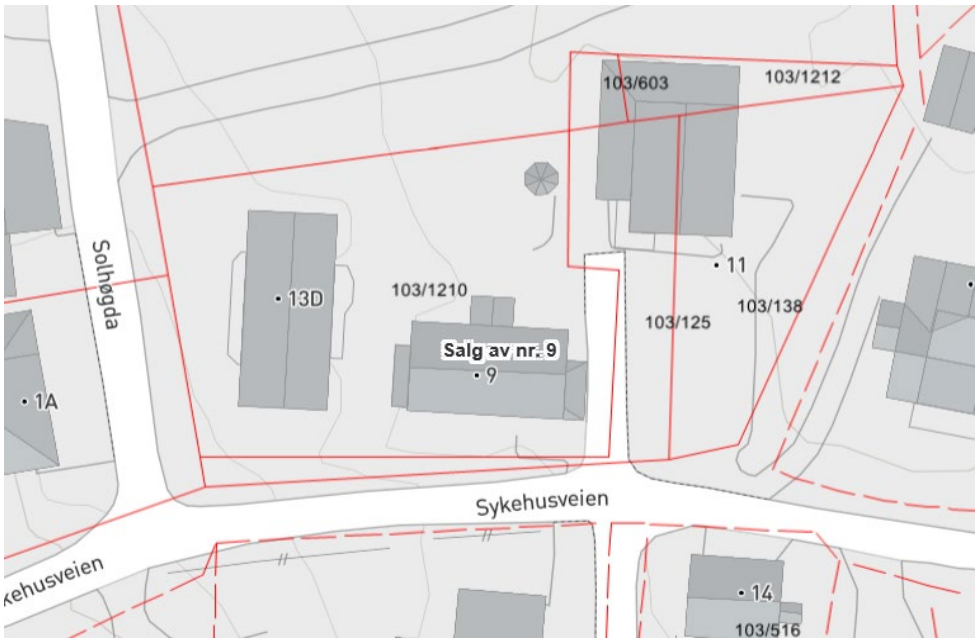
Vilkår:

- Veirett til boligen må tinglyses mellom kjøper av Sykehusveien nr. 9 og eier av gnr 103, bnr. 125.
- Inngått avtale om makebytte/kjøp av tilleggsareal som beskrevet i saksutredningen.
- Tinglyst avtale om parkering på eiendommen gnr. 103, bnr. 125 eller annen tilsvarende løsning som kan aksepteres.

Sammendrag:

Fauske kommune har solgt Sykehusveien 9 i 2019. Eiendommen har 2 adresser, den andre adressen er Sykehusveien 13D. Begge boligene står på gnr. 103, bnr. 1210 som tilhører Fauske kommune.

Sykehusveien 9 ble solgt uten at den var fradelt fra Sykehusveien 13D.



Saksopplysninger:
Boligen på Sykehusveien 9 er solgt, og i den forbindelse må man fradele Sykehusveien 9 fra Sykehusveien 13D, slik at det blir 2 separate eiendommer. Sykehusveien nr. 13D og nr. 9 får hver sitt gnr/bnr. I takspapirene er det foreslått fradeling for solgte bolig med et tomteareal på 580 kvm. Om man fradeler som foreslått vil nr. 13D miste gangstien/rampen inn til sitt bygg.

For å unngå at 13D mister gangstien/rampen er det foreslått at grensen legges inntil denne, samt at grensen mot vest blir lagt midt i mellom byggene. Det betyr at fradelt areal til nr. 9 blir ca 378 kvm. I tillegg kan det gjøres makebytte/kjøp del av gnr. 103, bnr. 125 som i dag eies av PGH eiendom. I samtaler med PGH eiendom vil det ikke by på problemer med å gjennomføre et makebytte/kjøp. Sykehusveien 9 vil da kunne få tilført et areal på ca 20 kvm, og Sykehusveien 13D vil få tilført ca 35 kvm. Et evt makebytte gjøres i nordre del av gnr. 103, bnr. 1210.

Sykehusveien 9 ligger i sone C i kommuneplan. Iht til kommuneplan for sone C så er følgende gjeldende:

Parkering – *1,4 plasser pr. boenhet, Hver plass er arealberegnet til 18 kvm, krav av areal til parkering 25,2 kvm*

Slik tomten blir utformet vil det være svært lite rom for etablering av parkering på egen eiendom. Det har vært ført samtaler med PGH eiendom om dette, det vil være mulighet for å komme frem til en løsning hvor kjøper kan leie parkering hos PGH eiendom.

Utnyttelsesgrad – *35%.* Tomtens areal inkl makebytte vil være 398,2 kvm. Maks utnyttelse av tomten vil være 139,4 kvm. Grunnflaten (BYA) på boligen er 144 kvm, i tillegg skal parkering beregnes inn, i dette tilfelle 25,2 kvm, samlet utgjør dette 171 kvm.

I og med at parkering ikke kan finne sted på fradelt tomt, men at det leies parkeringsareal hos PGH eiendom vil boligens beregnet BYA være 144 kvm, altså mere en 35%. Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgraden iht plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon begrunnes med at det vil være svært vanskelig å fradele ytterligere areal i og med at bygningenes plassering er slik som de er, samt at avviket er minimalt, kun 4,6 kvm.

Krav til uteoppholdsareal – Minimum 35 kvm pr. boenhet.
§1.19 Uteoppholdsareal
''Det vises til PBL § 28-7 og TEK 17 § 8-3. Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til parkering/innkjøring. Arealet skal løses på egen grunn eller i fellesareal som ikke ligger mer enn 150 m fra inngang til boligdel, og skal ha trafikksikker atkomst. Offentlige parker/plasser skal ikke brukes til å løse kravet til uteoppholdsareal.''
Uteoppholdsarealet etableres på felles grunn med Sykehusveien 13D.
Før fradeling kan skje må det også gjøres avtale og tinglyse veirett med eier av gnr. 103, bnr. 125. En

fradeling skal også nabovarsels.

§ 1.3 Plankrav - ''For områder avsatt til utbyggingsformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 skal tiltak etter pbl § 1-6 eller fradeling til slike tiltak, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også der krav om reguleringsplan ikke er nevnt særskilt.
Plankravet kan fravikes for mindre byggeprosjekt hvis følgende kriterier er oppfylt:

- *Tiltaket er i tråd med gjeldande kommuneplan og/eller reguleringsplan for området.*

Det vil ikke bli stilt krav til regulering i og med at bruken etter fradeling fortsatt vil være boligformål, slik den er før fradeling som er hit gjeldende kommuneplan.

Saksbehandlers vurdering:
Det søkes nå å få fradelt areal som omsøkt. Arealet er avsatt til boligbebyggelse, og er dermed i tråd med gjeldende kommuneplan.

Dispensasjon fra kommuneplans arealdel sone C § § 1.15.4. Overskridelsen av utnyttelsesgrader er prosentvis så lite at det ikke vil skape presedens i fremtidig fradelinger.

Fradelingssøknaden trenger kun behandling etter plan- og bygningsloven, ikke etter jordlovens bestemmelser da omsøkte areal er iht gjeldende formål.

Geir Mikkelsen
rådmann