

<b>Regulert område</b>		
Reguleringsplan	Kommentar	Konklusjon
Boligens grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Garasje tillates oppført med grunnflate inntil 36 m <sup>2</sup>	Da garasjestørrelsen står under § for grad av utnytting – er det grunn for å anta at hensikten med bestemmelsen er å begrense bebyggelsens samlede BYA.	Garasje kan godkjennes inntil 50 m <sup>2</sup> i hht bestemmelse i kommuneplanen § 71.2 Og SAK § 3-1 Tillatt grad av utnytting samlet for eiendommen 25% + 36 m <sup>2</sup> .
Garasje med grunnflate inntil 35 m <sup>2</sup> kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 47 § 2, oppføres i nabogrense.	Det står ikke klart at garasjen ikke kan være > 35 m <sup>2</sup> , men den kan ikke være større hvis den skal plasseres i nabogrensen.	Garasje over 35 m <sup>2</sup> men mindre enn 50 m <sup>2</sup> kan plasseres 1 m fra nabogrense. Jfr. SAK § 4-1
Eneboligformål, men det står ikke noe om antall boenheter i bestemmelsene.	Enebolig med sekundærenhet er pr def en enebolig innenfor formålet «enebolig». Sekundærbolig er vesentlig mindre enn hovedboenheten Se byggdetaljblad 330.009. Se også retningslinjer utarbeidet av EBY – maks 50% av hovedleiligheten og maks 3 roms. begrenses til maksimalt 65 m <sup>2</sup> (BRA).	Enebolig med sekundærleilighet er tillatt i områder regulert til eneboligformål, forutsatt at det ikke står noen begrensning i antall boenheter i bestemmelsene. Dersom det er regulert til villamessig bebyggelse kan det tillates 2 boenheter. Da blir parkeringskravet og uteoppholdskravet som for to-manns bolig.  Der det står at sekundærbolig kan godkjennes der terrenget tilsier det, holder vi på at det i U-etg. kan tillates sekundærbolig – altså ikke der hele etasjen ligger over terreng.
Regulerte tomtegrense	Kommuneplanen har bestemmelse om min 500 m <sup>2</sup> tomt. Der reguleringsplanen viser tomtegrenser gjelder disse foran kommuneplanen. Dersom reguleringsplanen ikke viser tomtegrense, men har bestemmelser om minsteareal, skal kommuneplanens bestemmelser om min 500 m <sup>2</sup> tomt legges til grunn	Regulerte tomtegrenser er juridisk bindende. Tomtestørrelsen overstyres da ikke av kommuneplanen.
Regulert høyde	Sentrumsplanen har høydebestemmelser som også gjelder for regulerte områder dersom reguleringsplanen ikke har bestemmelser om høyder.	Regulerte byggehøyder er juridisk bindende. Høyden overstyres ikke av sentrumsplanen. (Jfr. eget vedtak om at regulerte høyder skal gjelde)

Regulert lekeplass	Kommuneplanen og sentrumsplanen har bestemmelser om lekeplass størrelse etc. Dersom reguleringsplanen viser lekeområder etc. er det reguleringsplanen som gjelder gjeldende.	Regulerte lekeplasser i boligområder er juridisk bindende og overstyres ikke av sentrumsplanen. (Jfr. eget vedtak om at reguleringsplanen ikke skal overstyres på dette punktet)
Adkomst vist med pil på reguleringsplanen.	Juridisk betyr dette at pilen angir hvilken side av eiendommen adkomsten skal være. Det er imidlertid en tanke rundt pilens plassering. Dersom adkomsten ønskes justert, vil det måtte tas en ny vurdering, men tillatelse til å flytte adkomsten er ikke betinget av dispensasjon. Kommunen som vegmyndighet kan nekte flytting.	Angitt adkomst, markert med pil, kan justeres i samråd med Haugesund kommune, forutsatt at ny adkomst er mer eller like trafikkisikker og at justeringen ikke medfører adresseendring. Dersom fortau er opparbeidet, eller det av andre årsaker påløper kostnader, må disse dekkes av søker. Endringen skal ikke belastes med gebyr.
Dersom eiendommen ikke er koordinatbestemt :	Dersom byggesaksbehandler vurderer at tiltaket klart ligger innenfor avstandsreglene og grad av utnytting. Usikkert om grad av utnytting og /eller avstandskrav er ivaretatt. Søknad vurderes som ikke tilstrekkelig dokumentert. Saksbehandler krever at tiltakshaver rekvirerer oppmålingsforretning før søknad behandles. Byggesøknad settes på vent inntil grenser er klarlagte, og byggesaksbehandler vurderer søknaden som fullstendig.	
Boligrom i kjeller eller loft uten forbindelse med tilhørende leilighet.	Her kan det komme tekniske krav (brann, lyd, radon etc) som sannsynligvis vil kreve ansvarlige foretak.	Det blir ikke å betrakte som selvstendig boenhet uten at det har alle nødvendige funksjoner. Det er ikke krav til lyd og brannskille mot egen boenhet.

<b>Kommuneplanen/Sentrumsplanen</b>		
	Kommentar	Konklusjon

Av §3 fremgår det at *Reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2014- 2030. Dersom det er avvik vil det være plankrav og kommuneplanen gjelder foran.*

Bestemmelsen at *Allerede vedtatte reguleringsplaners avklaringer knyttet til høyde, uteoppholdsareal, lek og regulerte tomtegrenser skal ikke overstyres av kommuneplanen.*

<p>Kommuneplanen § 71-2 Garasjer og mindre frittliggende bygninger <u>kan</u> tillates utenfor byggegrensen. Bestemmelsen gjelder i områder regulert for eneboligbebyggelse (gjelder også i frittliggende villaområder)</p>	<p>Dette er en mulighet til å godkjenne plassering uten disp, men trafikale forhold, ulemper for nabo, gode uteoppholdsareal etc. kan være momenter som kan vektlegges. Det forutsettes at kravene i § 71.2 er etterkommet. I PMU 22.09.16 ble det lagt inn bestemmelse om maks høyde på gesims – 3,5 m og at BYA og BRA ikke skal overstige 50 m2 .</p>	<p>Dersom vi finner å kunne godkjenne plassering ut over regulert byggegrense, skal dette gjøres skriftlig og det ilegges et gebyr på 1M. Jfr. pkt 1.2 i gebyrregulativet. Resten av byggesaken kan unntas søknad, forutsatt at tiltaket faller inn under pbl § 20-5.</p>
<p>Kommuneplanen § 79 – LNF Spredt boligbebyggelse. Enebolig med sekundærbolig I PMU 22.09.16 ble overskriften endret til § 79 LNF.</p>	<p>I bestemmelsene står det at nye boenheter ikke er tillatt med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring eller er en del av kvotene. Se SAK § 2-2 - dersom enheten inneholder hovedfunksjoner, har egen inngang og er fysisk adskilt fra resten, vil det være en sekundærbolig/selvstendig bolig. Et utleieareal som ikke tilfredsstiller alle disse kravene – bl.a. ikke er fysisk atskilt, kan godkjennes uten disp. <i>Endring 22.09.16: Det tillates utvidelse av eksisterende bolig opp til tilsammen 200 m2 BYA, men maks 250m2 BRA. Garasje/uthus tillates utvidet opptil 50 m2 BYA.</i></p> <p><u>Presisering av krav i sjettede kulepunkt under femte ledd</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Det kreves gjennomført registrering av naturmangfold/biologisk mangfold før fradeling eller byggetillatelse gis.</i></li> </ul> <p>Kravet følger av Nml. Dersom det ikke er gjennomført registreringer i reguleringsaken – typisk før Nml trådte i kraft – så må</p>	<p>Enebolig med sekundærbolig er ikke tillatt. Enebolig med areal til utleieenhet kan aksepteres.</p>

	registreringene gjøres i byggesaken. Jfr. TEK §9-4	
Kommuneplanen § 5 – krav om detaljregulering. I eksisterende områder avsatt til boligformål vil tiltak med 3 eller færre nye boenheter normalt ikke utløse krav til reguleringsplan.	Ved praktisering må en vurdere om en oppnår det samme gjennom byggesak, som gjennom en reguleringsprosess. Bestemmelsen setter ikke til side arealformålet i planen. Dersom området er regulert til eneboligformål med regulerte tomtegrense, vil en godkjenning betinge disp. Er området regulert til eneboligformål (eller villamessig bebyggelse) må det også søkes dispensasjon fra reguleringsformålet dersom det er ønske om konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus firemannsbolig etc.)	Inntil 3 eneboliger med min 8 m avstand og 4 m til nabogrense – ok uten disp. Evt. disp. fra regulert tomtegrense. Komm.pl § 71-2 – garasje gjelder. Konsentrert bebyggelse – disp. fra reguleringsformålet fra enebolig til konsentrert. § 71-2 gjelder ikke. Der bør en tilstrebe en løsning i hht retningslinjene til komm.pl § 47 – Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg.
Kommuneplanen § 41 – Arealkrav til felles uteoppholdsareal. 16 m2 pr. boenhet.	§ 43 – Infill-prosjekter i sone 1 – maks 4 boenheter kan krav til uteoppholdsareal i sin helhet løses på tak. I øvrige områder med krav til høy tetthet (min 6 boliger pr dekar) kan opptil 50% lokaliseres på tak § 45 – I sone 1 – 50% kan dekkes på nærliggende offentlige uterom (maks 150 m avstand) mot at de bidrar til opprusting av offentlige uterom. Utbyggingsavtale/anleggsbidrag er aktuelt.  § 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder: Nærlekeplass/møteplass kan inngå i arealkrav om felles uteopphold.	PMU 20.10.16: Tillegg til § 39 Innenfor markerte bufferoner skal hensyn til videreføring av eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelse gi grunnlag for fravik fra krav om uteoppholdsareal.  Endring i kart for soneinndeling for uteoppholdsareal (som vist på kart i saken) Sone 1 utvides til å omfatte areal avsatt til bebyggelse og anlegg merket BA på Flotmyr. Resten av arealet avsatt til kombinert formål like syd for Hasseløy bro på fastlandssiden tas inn i sone 1: det legges bufferoner (fremstilt i orange) over store deler av Hasseløy og Risøy, samt i radsonene mot den etablerte villabebyggelsen i Sone 2.
Kommuneplanen § 47 – parkeringskrav enebolig med sekundærbolig	Enebolig krav om 2 p.plasser. Sekundærbolig utløser en ny plass. Kravet blir som for tomanns-bolig. Rette opp i PMU 22.09.16 Det er klart at enebolig med sekundærleilighet har to boenheter.	Bestemmelsen skal suppleres. Inntil videre begrunnes kravet med at en ekstra boenhet krever min en ekstra p.plass.

<p>Kommuneplanen § 71.2 – Garasje, uthus ol. Skal ha maks BYA 50m2</p>	<p>Denne bestemmelsen gjelder i alle områder regulert til eneboligbebyggelse (villamessig bebyggelse/frittliggende eneboliger) Begrensningen på 50 m2 gjelder bygget i sin helhet (også der garasje og hagestue er sammenbygd). Hensikten er at bygget skal være klart underordnet hovedhuset og at området skal beholde sitt preg som åpen villamessig bebyggelse.</p>	<p>Tillatelse til garasje/uthus etc. &gt;50m2 er betinget av dispensasjon. Merk. Hensikten skal ikke vesentlig settes til side og fordeler klart større enn ulemper. Spesielt strengt der bygget plasseres nærmere nabogrense enn 4 m. Da vil nesten alltid et stort garasjebygg bidra til uønsket fortetting.</p>
<p>Kommuneplanen § 71.2 – Garasje og andre frittliggende bygninger <u>kan</u> tillates utenfor byggegrensen. ....</p>	<p>Urimelig å kreve full behandling for dette – når det kun er plasseringen som skal være gjenstand for vurdering. Jfr. dersom de måtte søke dispensasjon – kunne garasjen for øvrig være fritatt. Får dette inn i gebyrregulativet som en egen post.</p>	<p>Her behandler vi plasseringen, mens selve garasjen kan gå som § 20-5 sak</p>
<p>Kommuneplanen § 5 – Krav om detaljregulering</p>	<p>I bestemmelsen står det at det er søknad om byggetillatelse som utløser plankravet. Dette er en inkurie og skal også gjelde ved deling. Dette er rettet opp med vedtak i PMU 22.09.16. Hjemmel til å stille krav ved deling kan knyttes til behov for dispensasjon. Der reguleringsplanen viser regulerte tomtegrense, vil en deling være avhengig av dispensasjon. Vi må da vurdere om tillatelsen vil sette vesentlig til side det som er hensikten med regulerte tomtegrense. Dersom vi mener at vi ikke oppnår noe mer gjennom en regulering enn hva vi oppnår gjennom byggesaksbehandling, vil vi kunne dispensere fra plankravet. Forutsatt at tiltaket fortsatt ligger innenfor reguleringsformålet. Har vi et eneboligområde med frittliggende bebyggelse og deling forutsetter konsentrert bebyggelse/avstand mellom bygningene mindre enn 8 m, så slår plankravet inn dersom det</p>	<p>Krav om detaljregulering ved fradeling og oppføring av mer enn 3 boenheter. Plankravet slår inn også ved deling, men dispensasjon kan vurderes dersom tiltaket er innenfor reguleringsformålet.  I stedet for dispensasjon, kan det også vurderes mindre reguleringsendring, slik at kart og terreng stemmer.  Saksbehandlingsprosess for mindre reguleringsendring er som for byggesak.</p>

	ønskes delt i mer enn 3 tomter eller om det ønskes oppført mer enn 3 boenheter (uten deling).	
Kommuneplanen § 76 - Fritidsbebyggelse	Bestemmelsen er korrigert i PMU 22.09.16 – det tillates kun en hytte pr tomt.	Det tillates kun en fritidsbolig og ett uthus pr tomt.
§20 Havnivåstigning	Retningslinjene til kommuneplanen angir min kote + 2,7 for tiltak etter pbl § 20-1.	<p>Ny veileder: <a href="https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/veileder/temaveileder-havnivastigning-og-stormflo/#hvilke-tall-skal-man-bruke-i-planlegging">https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/veileder/temaveileder-havnivastigning-og-stormflo/#hvilke-tall-skal-man-bruke-i-planlegging</a></p> <p>Laveste golv kan godkjennes på kote +1,90 i Sikkerhetsklasse 2. Det står klart at det er søker som har ansvaret for vurderingene.</p>