



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	17.06.2020	085/20

Reguleringsendring Åvika tomt 5 og 6, gbn 16/286 - Åvika

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
27.05.2020	Søknad om reguleringsendring	1524947
27.05.2020	D1 A10-001_Situasjonsplan_oppdatert 260520	1524949
27.05.2020	Oppdatert situasjonsplan	1524950
18.05.2020	20200507 Avstandserklæring KABO Eiendom AS	1523131

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan Åvika, slik som omsøkt.

17.06.2020 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

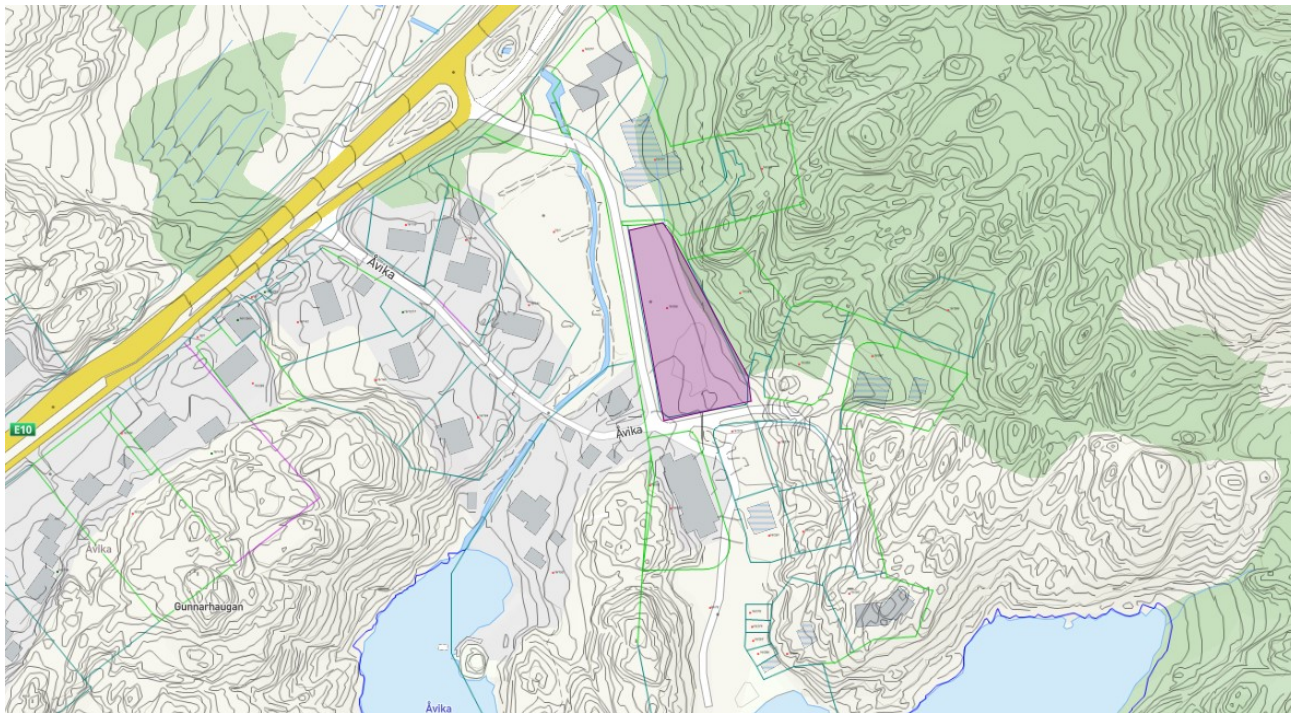
MPN- 085/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan Åvika, slik som omsøkt.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det søkes om endring av reguleringsplan Åvika etter en forenklet prosess i henhold til plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Forslagstiller søker om endring av byggegrense på eiendommen gbn 16/286.



Oversiktskart, kommunekart, gbn 16/286 markert

Søknaden ble mottatt 27.05.2020.

Søkers begrunnelse:

Hovedformålet med reguleringsendringen er å kunne flytte den regulerte byggegrensen som går mellom gbn 16/286, 16/1 og 16/265 inntil tomtegrensen. Dette for å kunne få en annen og mer hensiktsmessig utnyttelse av arealene både på gbn 16/286 og 16/265 enn det gjeldende reguleringsplan gir rom for. De to naboene, 16/1 og 16/265, har begge uttalt seg positiv i denne saken.

Følgende endringer er foreslått i plankartet:

Regulert byggegrense som markert i skissen flyttes inntil tomtegrensen (se rød markering).



Bestemmelsene endres ikke, og endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Vi ser heller ikke at foreslåtte endringer går utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Det vises forøvrig til vedtak i MPN 18. mai 2020 vedrørende tilsvarende mindre reguleringsendring på tomt 16/266 som også omhandlet flytting av regulerte byggegrenser.

Planstatus

Området er regulert til boligformål. Det gjelder reguleringsplan for Åvika, PlanID.222. I kommuneplanens arealdel er området avsatt med hensynssone 910, der reguleringsplan skal fortsette å gjelde.

Eiendommen gbn 16/286 ligger i felt BKS2. For BKS2 gjelder følgende bestemmelser, § 1.2:

a) Utnyttingsgrad

For BSK1 er %BYA= 60%, for BSK2 og 3 er %BYA=45%

b) Høyde

Maksimal gesimshøyde er angitt høyde i meter fra gjennomsnittlig, ferdig planert terrenghøyde langs vegglin. For BKS1 og BKS3 gjelder: Maks gesimshøyde er 9,0 m (3 etg.) Maks takvinkel er 45 grader. For BKS2 gjelder: Maks gesimshøyde er 7,5 m (2,5 etg.) Maks takvinkel er 45 grader.

c) Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Den inntegnede bebyggelsen størrelse, form og plassering er ikke bindende.

d) Parkering

Parkering skal løses som felles parkeringsplass på egen tomt. Det skal være 1

parkeringsplass per boenhet.

e) Støy

Det skal gjennomføres støydempende tiltak i felt BKS1 dersom krav til innendørs støy i henhold til teknisk forskrift samt veileder T-1442 ikke tilfredsstilles.

Videre heter det i reguleringsbestemmelse kapittel VI f) Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist skal de være sammenfallende med formålsgrensene, eller tomtegrenser mot nabo innenfor områdene BKS2 og BKS3. Byggegrenser langs E10 er 30 m fra E10 (CL) og 15 m fra CL gang/sykkelvei. Øvrige byggegrenser langs veier og mot naboer er påført og målsatt i plankartet. Byggegrense fra vassdrag er 5 m som vist i plankartet. Alle deler av fyllingen skal ligge innenfor formålsgrensen.

Krav om konsekvensutredning

Endring av plan omfattes ikke av forskriftenes § 6 b) som omhandler planer som alltid skal konsekvensutredes, da den ikke inneholder tiltak nevnt i forskriftenes vedlegg I.

I henhold til § 8 skal tiltak i vedlegg II etter forskrift om konsekvensutredning ha planprogram hvis planen kan få vesentlige virkninger etter forskriftenes § 10, hvis planen kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, forskrift om KU § 10, første ledd. Tiltaket er ikke et tiltak i forskriftenes vedlegg II. Omsøkt endring vurderes å ikke komme i konflikt og ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I denne saken utløser endringen ikke krav om konsekvensutredning.

Behandling av endringsforslag etter plan og bygningsloven § 12-14, andre ledd

I henhold til plan og bygningsloven § 12-14, andre kan kommunestyret delegerer myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen før øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen vurderes å ikke gå utover hoveddrammene i planen. Omsøkt endring berører ikke natur- eller friluftsområder.

Nabovarsel

Grunneier av 16/265 har ikke merknader til endring av byggegrense. Nabo og grunneier gbn 16/265 har signert avstandserklæring. Avstandserklæring følger saken som vedlegg.

Høring

I denne sak vurderes ikke tiltaket å berøre regionale eller statlige myndigheters interesse. Saken er dermed ikke sendt på høring.

Fagavdelingens vurdering

Natur, landskap og kulturmiljø

Det er ikke registrert arter eller naturtyper i område. Endringen omfatter kun endring av byggegrense innenfor felt BFS3.1 uten utvidelse av allerede regulert utbyggingsformål. Endring berører heller ikke kulturminner i området.

Friluftsliv, barn og unges interesser

Endringen berører ikke friluftsområdet eller områder som brukes av barn og unge.

Estetikk

Endring av byggegrense på gbn 16/286 mot gbn 16/256 vil ikke bryte med områdets byggeskikk. Det er en høydeforskjell mellom tomtene 5,6 og tomt 7 på ca. 2 meter.



*Fylling og tomt gbn 16/286 til venstre, skråning opp til tomt gbn 16/265, VK
11.06.2020*

Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden endres ikke.

Samlet vurdering

Garasjeanlegget kan plasseres mot en skjæring/skråning på ca. 2 meter. Det ligger lavere i terrenget en naboeiendommen og vil derfor ikke påvirke solforholdene. Samtidig kan tomt utnyttes bedre ved at utearealet blir større.

Fagavdelingen mener etter en samlet vurdering, at endringer i reguleringsplanen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen forøvrig, endringen går ikke utover hovedrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Konklusjon

Fagavdelingen mener at planforslaget kan behandles som en reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Fagavdelingen anbefaler reguleringsendring slik den foreligger.

Tommy Stensvik

Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Arealplanlegger