



## SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	21.07.2021	104/21

## Reguleringsendring Åvika tomt 7, gbn 16/265

### Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
16.06.2021	Reguleringsendring Åvika tomt 7, gbn 16/265	1576553
12.03.2021	20210310 Avstandserklæring mellom 16_265 og 16_286	1572095
01.02.2021	Søknad om mindre reguleringsendring gbn 16/265	1565388

### Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan Åvika. Byggegrense mot gbn 16/286 endres fra 4 meter til 0 meter.

### 21.07.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

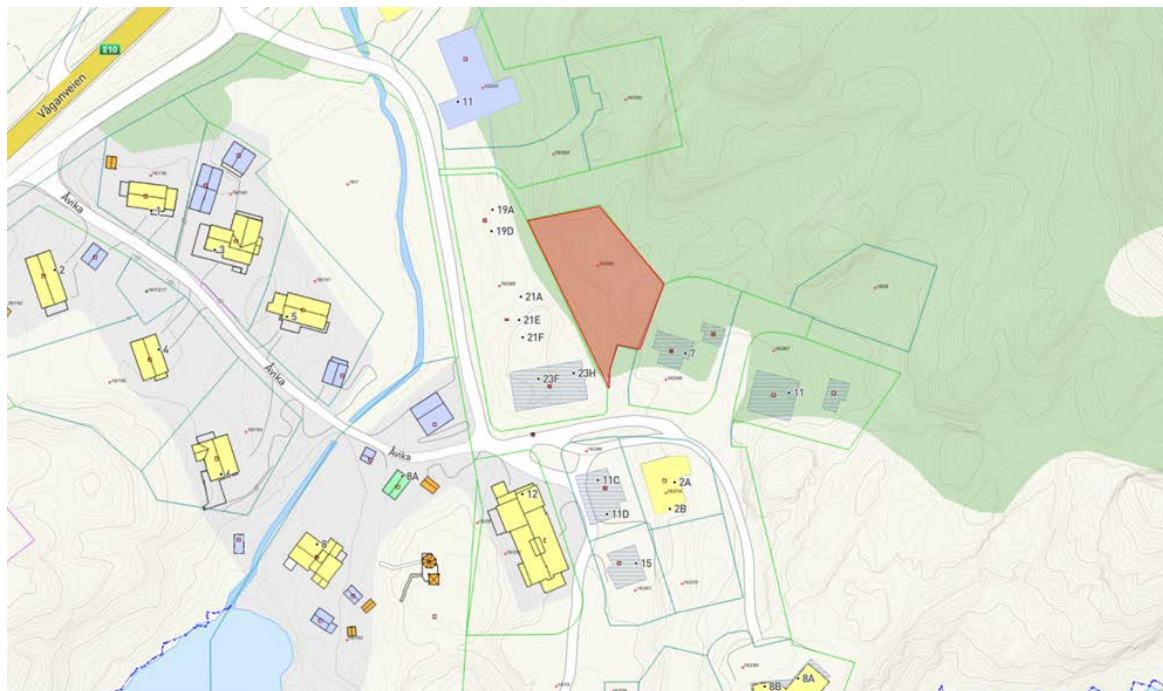
### MPN- 104/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan Åvika. Byggegrense mot gbn 16/286 endres fra 4 meter til 0 meter.

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn og problemstilling

Det søkes om endring av reguleringsplan Åvika etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Forslagstiller søker om endring av byggegrense på eiendommen gbn 16/265. Eiendommen ligger i et nytt boligfelt i Åvika, bestående av eneboliger, rekkehus og leiligheter, samt tilhørende fellesareal.



Figur 1: Oversiktsbilde, aktuell tomt vises med rød skravur

Kommunen har tidligere behandlet en rekke endringer etter forenklet prosess i dette området, bla. for å etablere ambulansestasjon.

Søknad ble mottatt 10.03.2021 (komplett søknad).

Søknaden om reguleringsendring ble lagt frem til politisk behandling 19.05.2021. Utsettelsesforslag ble fremmet av utvalgsleder. Bakgrunn for utsettelsesforslaget var at man ønsket at saken ble sendt til uttalelse til berørte naboer, for deretter å bli tatt opp til behandling, antatt i MPN i juni.

Saken ble lagt frem til behandling 16.06.2021. Saken var behandlet tidligere i MPN, og hadde kommet med på sakslisten ved en inkurie. MPN vedtok enstemmig å fjerne saken fra sakslisten jf. kommuneloven § 11-3.

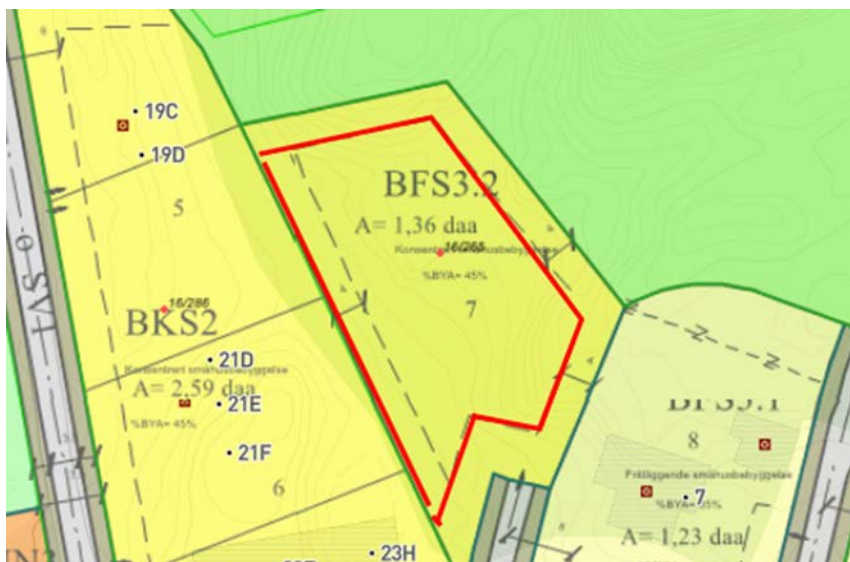
Planforslag ble sendt på høring 07.06.2021.

#### Søkers begrunnelse:

Hovedformålet med reguleringsendringen er å kunne flytte den regulerte byggegrensen som går mellom gbn 16/286, 16/78 og 16/265 inntil tomtengrensen mot 16/286, og langs den nylig etablerte støttemuren mellom disse to tomtene. Dette for å kunne få en annen og mer hensiktsmessig utnyttelse av arealene på gbn 16/265 enn det gjeldende reguleringsplan gir rom for. De to naboene, 16/78 og 16/286, har begge uttalt seg positiv i denne saken. Til informasjon skal 16/265 gis eksklusiv bruksrett til veien som tilhører 16/78, og denne eksklusive retten vil tinglyses på 16/265.

Årsaken til at vi ønsker å flytte byggegrensen er flerdelt:

- Ønsker å plassere husene lengst mulig mot vest, slik at vi får bedre lysinnslipp også inn fra baksiden
- Parkering bør legges på baksiden mot øst, for å gi bedre utnyttelse av tomten mht utsikt



Figur 2: Regulerte byggegrense på eiendommen gbn !6/265 og omsøkt endring, vist med rød linje

### Høring

Endring vurderes å ikke berøre regionale eller statlige myndigheters interesse. Endringsforslag ble sendt på høring til naboer. Kommunen har ikke mottatt merknader eller innspill i høringsperioden.

### Planstatus:

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

1.1. **BOLIGBEBYGGELSE; frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS5; kode 1111, BFS 3.2. konsentrert småhusbebyggelse, kode 1112**

#### a) *Utnyttingsgrad*

For BFS 3.2, 7, 8 og 9 gjelder: %BYA= 45% For de øvrige BFS-områder gjelder: %BYA= 35%

#### b) *Høyde*

Maksimal gesimshøyde er angitt høyde i meter fra gjennomsnittlig, ferdig planert terrenghøyde, målt langs veggliv. For alle BFS-områdene gjelder: Maks gesimshøyde er 7,5 m (2,5 etg.). Maks takvinkel er 45 gr.

#### c) *Bebyggelsens plassering*

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Den inntegnede bebyggelsen størrelse, form og plassering er ikke juridisk bindende. Bebyggelse plasseres og utformes slik at høye skjæringer og fyllinger unngås. Skjæringer/fylling sikres.

#### d) *Parkering*

Parkering skal løses på egen tomt. Det skal være 2 parkeringsplasser per tomt.

#### e) *Støy*

Det skal gjennomføres støydempende tiltak i felt BFS1 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.*

### **Vurdering av konsekvenser**

#### Natur, landskap og kulturmiljø

Det er ikke registrert arter eller naturtyper i området. Endringen omfatter kun endring av byggegrense innenfor felt BFS3.2 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.

#### Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden endres ikke.

#### Avstand til nabogrense, plan- og bygningsloven § 29-4

Det foreligger avstandserklæring av eier av naboeiendommen.

PBL § 29-4 har sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning.

På naboeiendommen gbn 16/286 er det etablert garasjeanlegg inntil eiendomsgrensen. Naboens garasje vil skjerme fra innsyn. Avstand fra planlagt bebyggelse på 16/265, byggehøyde på maks. 7,5 samt plassering av bebyggelse er slik at konsekvenser for innsyn og lysforhold vurderes som liten.

Samtidig kan tomta utnyttes på en bedre måte, uteoppholdsarealet blir mer sammenhengende og vil få mer lys.



Figur 3: Situasjonsplan for naboeiendom gbn 16/286. Omsøkt tomt grenser mot denne i øst.

### 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 delegere 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.

Etter gjennomgang av konsekvenser vurderes endringen som liten og av en slik karakter at den i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen

går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

### **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