



|  |
|--|
|  |
|--|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>Arkiv saknr:</b> | 2016/1102  |
| <b>Løpenr.:</b>     | 12659/2016 |
| <b>Arkivkode:</b>   |            |

| <b>Utval</b>          | <b>Møtedato</b> | <b>Utval Saksnr</b> |
|-----------------------|-----------------|---------------------|
| Plan- og miljøutvalet | 29.06.2016      | 16/91               |

Sakshandsamar: Lotte Næss

## **Detaljregulering for Kjellingnut - mindre endring grad av utnytting**

### **Vedlegg:**

- 1 Plankart
- 2 Føresegner
- 3 Søknad om endra føresegner
- 4 Re: Kjellingnut forskrifter
- 5 Rauland - grad av utnytting
- 6 Vågslid grad av utnytting

### **Bakgrunn:**

Detaljregulering for Kjellingnut vart vedteken i 2014. Planen legg til rette for eit nytt hyttfelt på austsida av fylkesvegen i ei vestvendt skråning rett sør for Rauland Høgfjellshotell. Det er om lag 40 hyttetomter i planen. Dei fleste tomtene er på 900 – 1100 m<sup>2</sup>, men ein del er på 1200 – 1600 m<sup>2</sup>. Grad av utnytting er sett til 100 + 30 m<sup>2</sup>, med 6 m mønehøgde.

Grunneigar Halvor Lognvik søker i brev 27.04.16 om å få endra grad av utnytting til 20 % BYA. Han grunngjev dette med at marknaden ynskjer prosent i staden for m<sup>2</sup>, og at det gir utbygger/kjøpar auka fleksibilitet i utforminga. Dette kan vere ein stor fordel for å skape eit tiltalende felt med variasjonar. Han visar òg til reguleringsplanen for Holtardalen med 25 – 30 % BYA.

### **Vurdering:**

Dersom grad av utnytting i Kjellingnut var 20 % BYA, ville ein kunne byggje 200 m2 BYA på 1000 m2 tomt og tilsvarande større på dei store tomtene i feltet.

Saka reiser prinsipielle spørsmål - om prosent eller m2 BYA, og om storleik i ulike delar av kommunedelplanområdet.

I dei andre hyttefelta i Rauland er grad av utnytting gitt i m2 BYA i dei fleste planane. Unntaket er Listaullia, Leirgrav og Holtar, og Holtardalen, som har høvesvis 20 – 25%, 15 – 25% og 25 – 33% BYA. Dei andre planane med m2 BYA har mest alle 100 + 30 m2 BYA, (unntak : 140 m2 + bod i feltet ved Rauland høgfjellshotell). I Vågslid har alle felta m2 BYA, men mange på meir enn 100 + 30 m2, sjå vedlegg 5 og 6.

Byggesakshandsamarane rår til å nytte m2 BYA og ikkje prosent. Prosent BYA er vanskeligare å arbeide med, mellom anna fordi det er lettare å forklare m2 for dei som skal ha hytte. Det er òg slik at når det er prosent som gjeld, prøvar mange å få tomta til å «bli større» på ulike vis.

Planadministrasjonen meiner storleik/tetthet ikkje bør variere for mykje frå felt til felt utan sakleg grunngeving. Samstundes bør det vere ein viss forskjell avhengig av kor sentral plassering feltet har, og kor eksponert dei er i landskapet. Dette kan vere eit tema ved neste rullering av kommunedelplanen. Kjellingnut ligg ganske sentralt, nær fylkesvegen og Rauland høgfjellshotell, i litt avstand frå skisenteret og Holtardalen. Feltet er ikkje serleg eksponert, men heller ikkje «bortgøymd». Ein kan difor rår til å auke grad av utnytting noko, samanlikna med dei andre feltet, som t.d. Farhovd og Angravli. Grad av utnytting på 130 + 30 m2 kan vere høveleg. Skal ein auke mykje meir, er ein truleg inne på meir enn ei mindre endring.

Framlegget kan handsamast som ei mindre endring i medhald av pbl § 14 – 12, 2.ledd, der plan- og miljøutvalet kan gjere vedtak om endring etter ei høyring til partar i området.

### ***Rådmannens framlegg til vedtak:***

|  |
|--|
| <p><b>Plan- og miljøutvalet rår til at grad av utnytting på Kjellingnut vert auka frå 100 + 30 til 130 + 30 m2 BYA. Framlegg til endring vert sendt ut på høyring før plan- og miljøutvalet kan vedta endringa i medhald av pbl § 14 – 12, 2.ledd.</b></p> |
|--|

Rådmannen,

Jan Myrekrok, rådmann /s/

### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet 29.06.2016:**

Framlegget frå rådmannen blei samrøystes vedteke.

Plan- og miljøutvalet rår til at grad av utnytting på Kjellingnut vert auka frå 100 + 30 til 130 + 30 m<sup>2</sup> BYA. Framlegg til endring vert sendt ut på høyring før plan- og miljøutvalet kan vedta endringa i medhald av pbl § 14 – 12, 2.ledd.