

Saksframlegg

Vår ref. 24/1342 - 1
Saksbehandler Britt Alice Oseassen
Dato 14.05.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
016/2024	Utvalg for miljø, plan og teknisk	28.05.2024

Behandling av søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - detaljreguleringsplan for boliger Berge Øvre – planID 201015

Kommunedirektørens anbefaling

Utvalg for miljø, plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 endringer i detaljreguleringsplan for boliger Berge Øvre med planID 201015. Følgende endringer vedtas:

Plankart:

Det legges inn en ny felles parkeringsplass f_SPP4, felles for boliger på tomt 4. Tomt 4 reduseres tilsvarende.

Det reguleres inn areal til renovasjon jfr. skisse i saksframlegget.

Bestemmelser:

§ 4.02. Første setning i bestemmelsen endres til: «Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og bestå av 3 boligbygg.» Tredje siste og nest siste avsnitt utgår. Gjelder følgende tekst: «Det tillates på tomt 4 oppført garasje/ carport på inntil 20 m² BYA. Garasjen/ carporten kan bygges sammen med boligbygget. For frittstående garasje skal takutformingen være som for boligen. Gesimshøyden og mønehøyden må ikke overstige hhv. 2,8 m og 4,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Nytt krav i bestemmelsene: tomtene innenfor område BKS2 skal ha felles renovasjon/avfallshåndtering

Sammendrag

Saken gjelder endring av detaljreguleringsplan for boliger Berge Øvre - planID 201015. Utbygger ønsker å legge til rette for at tomt 4 i nevnte plan kan bebygges med

tomannsbolig med tilhørende uteområde og parkering. Tomta er pr. idag ubebyggt, de eksisterende enebolig er revet. Endringen medfører ikke økning i utnyttelsesgraden.

Bakgrunn for saken

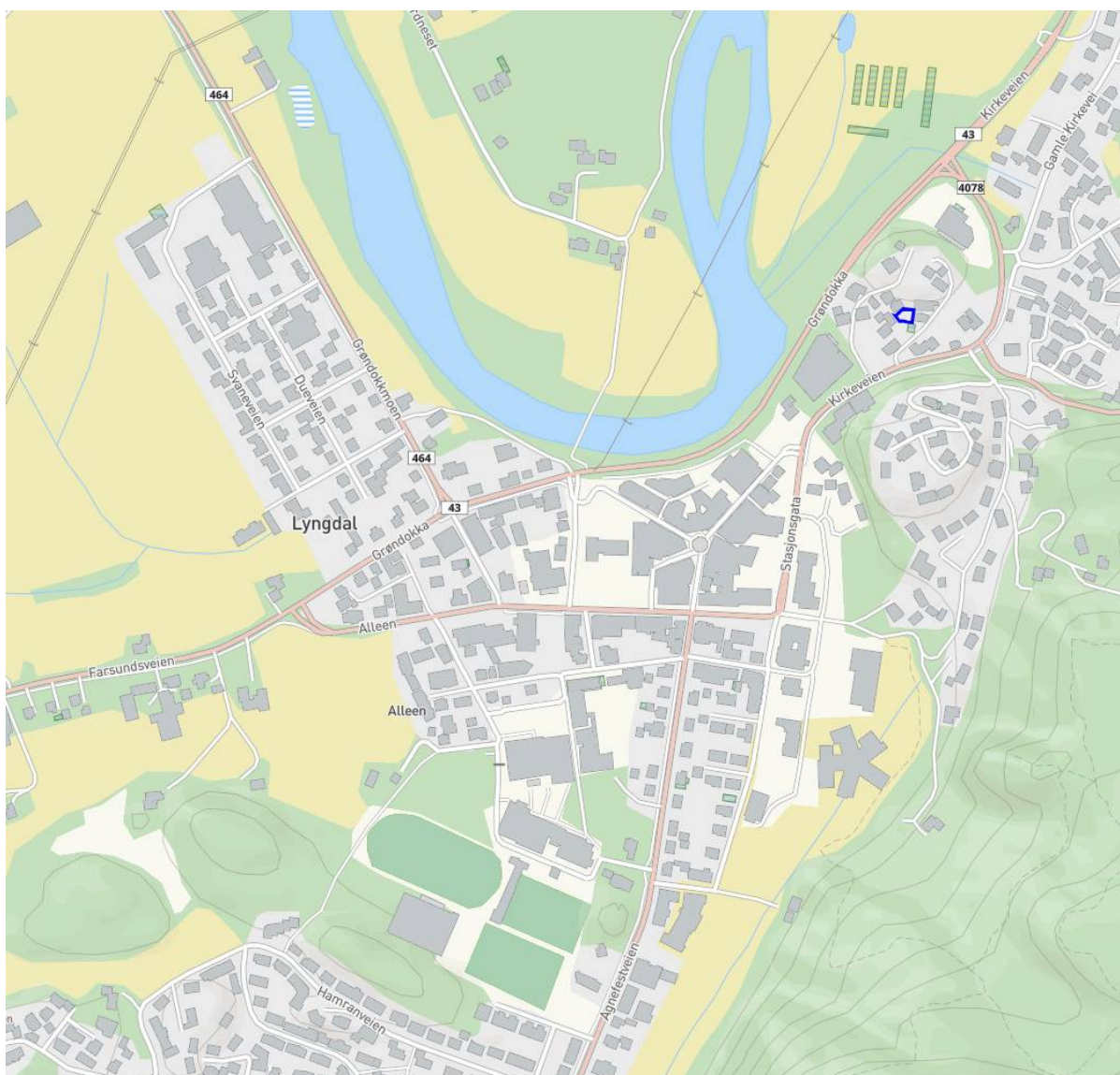
Søker

Asplan Viak søker pva Hellvik Hus Sør Eiendomsutvikling AS om endring av detaljreguleringsplan for boliger Berge Øvre – planID 201015. Planen ble vedtatt av kommunestyret i møte 27.10.05 sak 81/05. Det har vært et par endringer av planen etter det.

Hensikten med reguleringsendringene er å legge til rette for at tomt 4 i detaljreguleringsplan for boliger Berge Øvre med planID 201015 kan bebygges med tomannsbolig med tilhørende uteområde og parkering.

Dagens situasjon - beliggenhet

Endringen gjelder eiendom 167/338, Lensmannsbakken 12, benevnt som tomt 4 i planen. Aktuelle område er i utklippet under markert.



Oversiktskart. Blå strek angir område det søkes endringer for. Kilde: kommunens kartløsning, kommunekart.

Omsøkte areal er i dag ubebygget. Da gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2005 var det et hus innenfor arealet. Det er i senere tid fjernet. Utklippet under viser flyfoto av området



Flyfoto. Blå strek angir område det søkes endringer for. Kilde: kommunens kartløsning, kommunekart

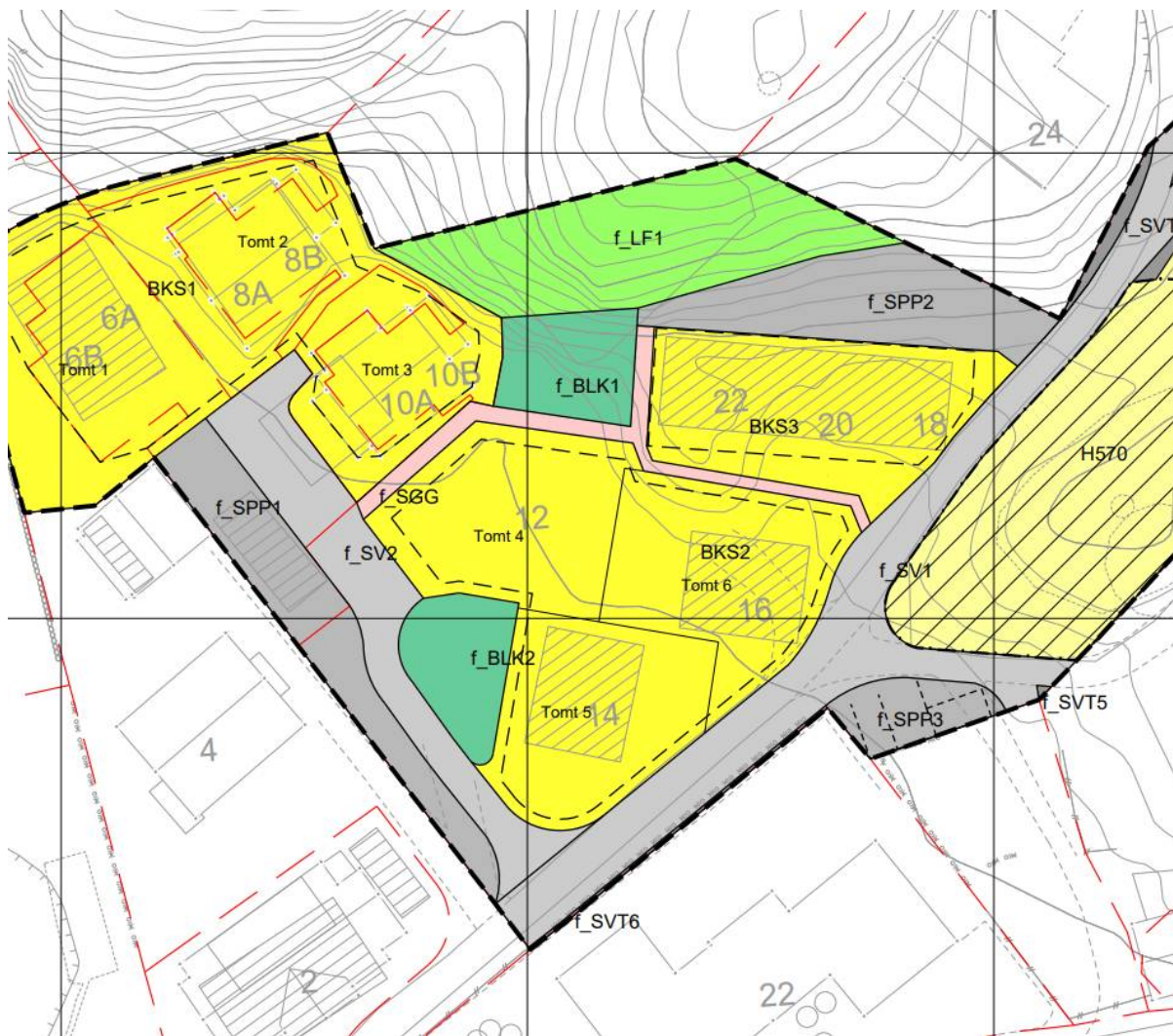


Blå strek angir tomt 4, som denne endringen gjelder. Bilde fra google maps

Planstatus

Aktuelle areal er regulert til boligformål, i reguleringsplan vedtatt i 2005 og er del av område BKS2 som gjelder for tomtene 4-6.

Utklippet under viser gjeldende reguleringsplan for området.



I bestemmelsene står det for området BKS2 bla

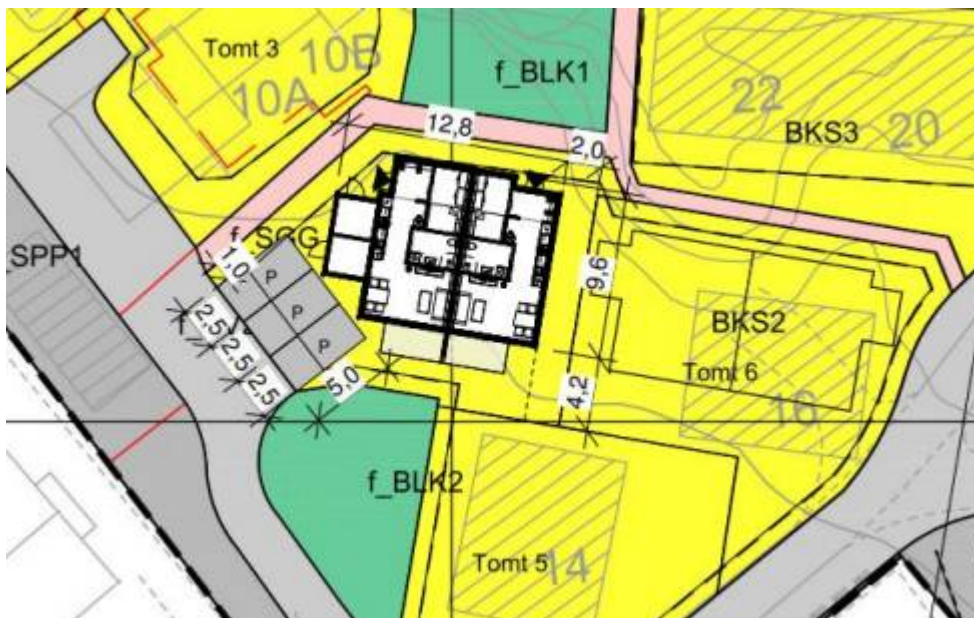
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og bestå av 2 bygninger. ..(..) Det tillates på tomt 4 oppført garasje på inntil 20 m2 bebygd areal, BYA.

Gjeldende plan med dokumenter kan ses i vårt planregister på følgende lenke

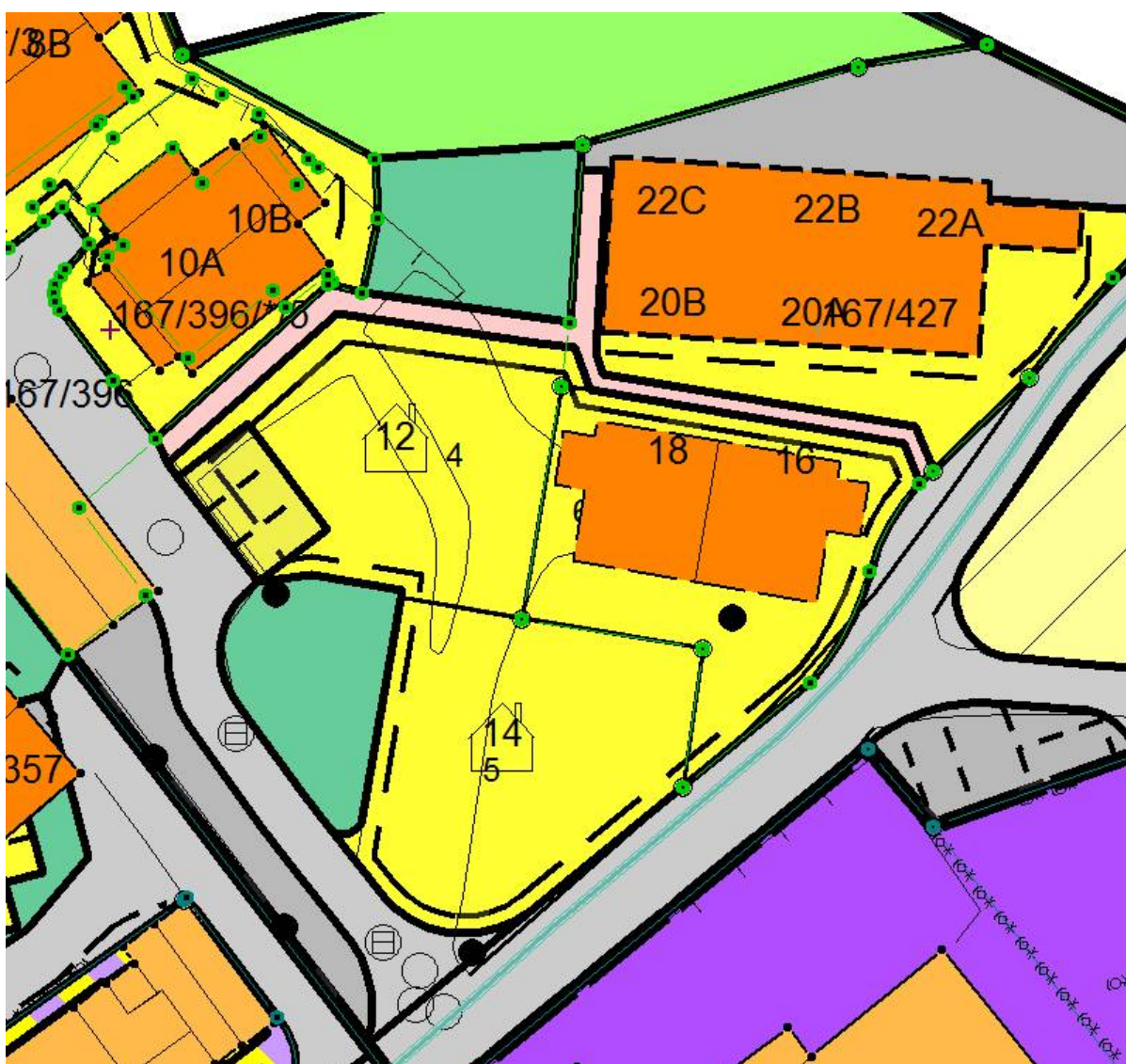
https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201015

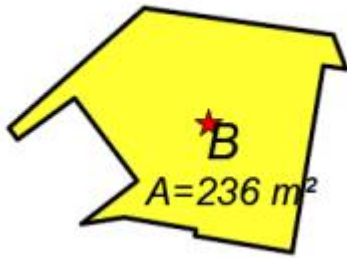
Beskrivelse av ønsket endring med begrunnelse

Ifølge mottatte søknad har Hellvik Hus jobbet med et boligprosjekt knyttet til tomt 4. De ønsker å bygge en tomannsbolig på tomten og at parkeringsplasser legges langs felles vei i området. Veien vil da fungere som snuareal. Tomt 4 reduseres tilsvarende areal for ny felles parkeringsplass for boenhetene på denne tomten. Etter endring vil tomten ha en størrelse på 236 m2.



Utklippet over viser forslag til situasjonsplan for tomten, med reguleringskart som bakgrunn. kilde søknaden





Gjenværende tomteareal for tomt 4

Søkers forslag til nytt plankart og bestemmelser

Søkers forslag til endring kan oppsummeres som:

Plankart: Det legges inn en ny felles parkeringsplass f_SPP4, felles for boliger på tomt 4. Tomt 4 reduseres tilsvarende.

Bestemmelser: § 4.02. Første setning i bestemmelsen endres til: «Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og bestå av 3 boligbygg.» Tredje siste og nest siste avsnitt utgår. Gjelder følgende tekst: «Det tillates på tomt 4 oppført garasje/ carport på inntil 20 m² BYA. Garasjen/ carporten kan bygges sammen med boligbygget. For frittstående garasje skal takutformingen være som for boligen. Gesimshøyden og mønehøyden må ikke overstige hhv. 2,8 m og 4,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Varsel om reguleringsendring etter forenklet prosess

Varsel ble sendt til berørte parter med frist til 04.12.23.

Merknad til søknad om reguleringsendring

Det foreligger merknad fra Knut Sagstad styreleder Lensmannsbakken sameie (LS), som har uttalt:

Det er ikke tegnet inn de manglende parkeringsplassene til LS. Her skal være 10,5 noe som vel må bli 11 parkeringsplasser. Pr i dag er det merket opp 8. Ber om at disse merkes opp og tegnes inn i situasjonsplanen.

Det bør settes av plass til avfallshåndtering/oppstillingsplass for hele sameie. I dag brukes en av parkeringsplassene til dette formålet.

Innkjørselen fra Kirkeveien har et rekkefølgekrav fra tidligere. Det er også en annen plan i området. Er det nok ivare tatt?

Kommentar fra plankonsulent: Vi søker om en endring i reguleringsplanen som gjelder tomt 4. Søknaden medfører ingen endringer i forhold til parkeringsplasser i gjeldende plan. Parkering til tomt 4 skjer inne på tomt 4 i gjeldende plan.

I tråd med godkjent situasjonsplan i området, så brukes området mellom 3 oppmerkede parkeringsplasser og et parkeringsbygg for avfallshåndtering. Dette er ikke en parkeringsplass. Her er det større dunker og kapasiteten kan evt. utvides slik at dunkene kan brukes av alle boenheter i området.



Rekkefølgekravet er entydig og knyttet til brukstillatelse. Det at det er gjort unntak for tilrettelagte bygg for noen år siden var på grunn av at det var en spesiell situasjon og en hastesak. Det ble da akseptert at beboere kunne flytte inn og at rekkefølgekravet ble knyttet til ferdigattest. Slik vil det ikke være i fortsettelsen.

Utvalg for miljø, plan og teknisk 28.05.2024

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 7 stemmer (100%) - AP 1, FRP 2, H 1, INP 1, KrF 1, SP 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Utvalg for miljø, plan og teknisk - 016/2024 vedtak:

Utvalg for miljø, plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 endringer i detaljreguleringsplan for boliger Berge Øvre med planID 201015. Følgende endringer vedtas:

Plankart:

Det legges inn en ny felles parkeringsplass f_SPP4, felles for boliger på tomt 4. Tomt 4 reduseres tilsvarende.

Det reguleres inn areal til renovasjon jfr. skisse i saksframlegget.

Bestemmelser:

§ 4.02. Første setning i bestemmelsen endres til: «Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og bestå av 3 boligbygg.» Tredje siste og nest siste avsnitt utgår. Gjelder følgende tekst: «Det tillates på tomt 4 oppført garasje/ carport på inntil 20 m² BYA. Garasjen/ carporten kan bygges sammen med boligbygget. For frittstående garasje skal takutformingen være som for boligen. Gesimshøyden og mønehøyden må ikke overstige hhv. 2,8 m og 4,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Nytt krav i bestemmelsene: tomtene innenfor område BKS2 skal ha felles renovasjon/avfallshåndtering

Faglig vurdering

§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan

En vedtatt reguleringsplan kan endres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Hovedregelen etter pbl er at endring og opphevelse av reguleringsplan følger de samme prosesser som for utarbeidelse av ny reguleringsplan. Bakgrunnen for det er at virkningen av å endre deler av en plan kan være like stor som konsekvensene av en ny plan. Det er i pbl § 12-14 åpnet for at man kan vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess. Dette kan skje når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Selv om en endring i seg selv er å anse som mindre, kan mindre endringer i sum føre til at gjennomføringen av planen for øvrig blir påvirket i så stor grad at endringene samlet vil gå utover hoveddrammene i planen, og/eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Hvis omsøkte endringer er

konfliktfylte kan det tilsi at vilkårene for å behandle søknaden etter enklere prosess ikke er oppfylt. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Det samme gjelder uttalelse fra berørte myndigheter. Merknad fra berørte myndighet som har karakter av innsigelse, vil føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær prosess.

Omsøkte endring gjelder et område som er planert og hvor det da planen ble vedtatt var en eneboligtomt. Endringen medfører ikke at viktige natur- og friluftsområder, turdrag eller grøntområde blir påvirket av endringen. Endringen vurderes heller ikke å påvirke gjennomføringen av planen. Nabo/sameiet har kommet med merknad til omsøkte endring. Merknaden gjelder renovasjonsløsning, parkering og rekkefølgekrav trafikksikkerhet. Det er vurdert og kommenteres i annet/eget punkt i saksframlegget. Søknaden er ikke sendt på høring til sektormyndigheter, da det er vurdert at deres interesser ikke vil bli vurdert av omsøkte endring. Hensikten med opprinnelige plan var å legge til rette for mindre boliger i konsentrert form i et sentrumsnært område og integrere eksisterende bolig i området. Administrasjonen vurderer at omsøkte/ønskede endringer vil være i tråd med planens intensjon og også oppfylle kriteriene som ligger innenfor vilkårene for å behandle endringene etter forenklet prosess.

Gjeldende regulering

Området som her ønskes omregulert omfatter areal som da gjeldende plan ble vedtatt var bebygd med en enebolig. Innenfor KS2 var det planlagt 2 nye hus med en boenhet i hvert i tillegg til eksisterende hus på tomt 4. Det er i bestemmelsene ikke angitt antall boenheter, kun antall bygninger. I planbeskrivelsen fremkommer derimot at det var tenkt 1 boenhet pr tomt. For områdene KS1 og KS3 var det åpnet for litt flere boenheter i hvert bygg. På tomt 4, som var bebygd da planen ble vedtatt, var det åpnet for å utvide eksisterende bebyggelse innenfor angitte byggegrenser og oppføre garasje på inntil 20 m² bebygd areal. Parkering skulle løses inne på tomten. Det var krav om 2 p-plasser. De to andre tomtene innenfor KS2 skulle ha 1 parkeringsplass på tomten og innenfor felles parkeringsplass P1.

I 2019 ble utnyttelsesgraden for område KS2 økt fra 35% til 55%.

Konsekvenser for øvrig bebyggelse

Omsøkte endring vurderes i liten grad vil påvirke annen bebyggelse i området. Vi kan ikke se at endringen vil påvirke utsikt eller solforhold til eksisterende eller regulerte tomter. Endringen medfører at det vil bli en boenhet til. En ekstra boenhet vil medføre ubetydelig økning i trafikkmengden og også behovet for renovasjon. Parkering dekkes i hovedsak som tenkt da planen ble vedtatt, ved at parkering for denne tomten skulle løses innenfor tomten og ikke på fellesarealene. Selv om det foreslås å regulere inn parkeringsareal, reduseres areal regulert boligformål for denne tomten tilsvarende.

Det kan tilføyes at det innenfor område KS2 på bakgrunn av endringen vedtatt i 2019 nå totalt åpnes for flere boenheter i dette området enn det opprinnelige plan fra 2005 åpnet for.

-

Fortetting

Dette er et sentrumsnært område og i slike områder er det ønskelig med høy utnyttelse, gjerne noen mindre boenheter samt at regulerte tomter/områder bygges ut. Dette er i tråd med de prinsipper for fortetting som foreligger i kommunen og nasjonale retningslinjer.

Å fortette er positivt, forutsatt at det blir tilstrekkelig uteareal/uteoppholdsareal av god kvalitet for boenhetene og at det ikke påvirker nærliggende boenheter negativt. Endringen medfører ikke økning/endring i tillatte utnyttelsesgrad. Tomta reduseres riktignok, men det skal ifølge søker være mulig å bebygge tomta med tomannsbolig slik de ønsker innenfor tillatte utnyttelsesgrad på 55% BYA og boenhetene vil få gode uteoppholdsareal, i tråd med kravene.

-

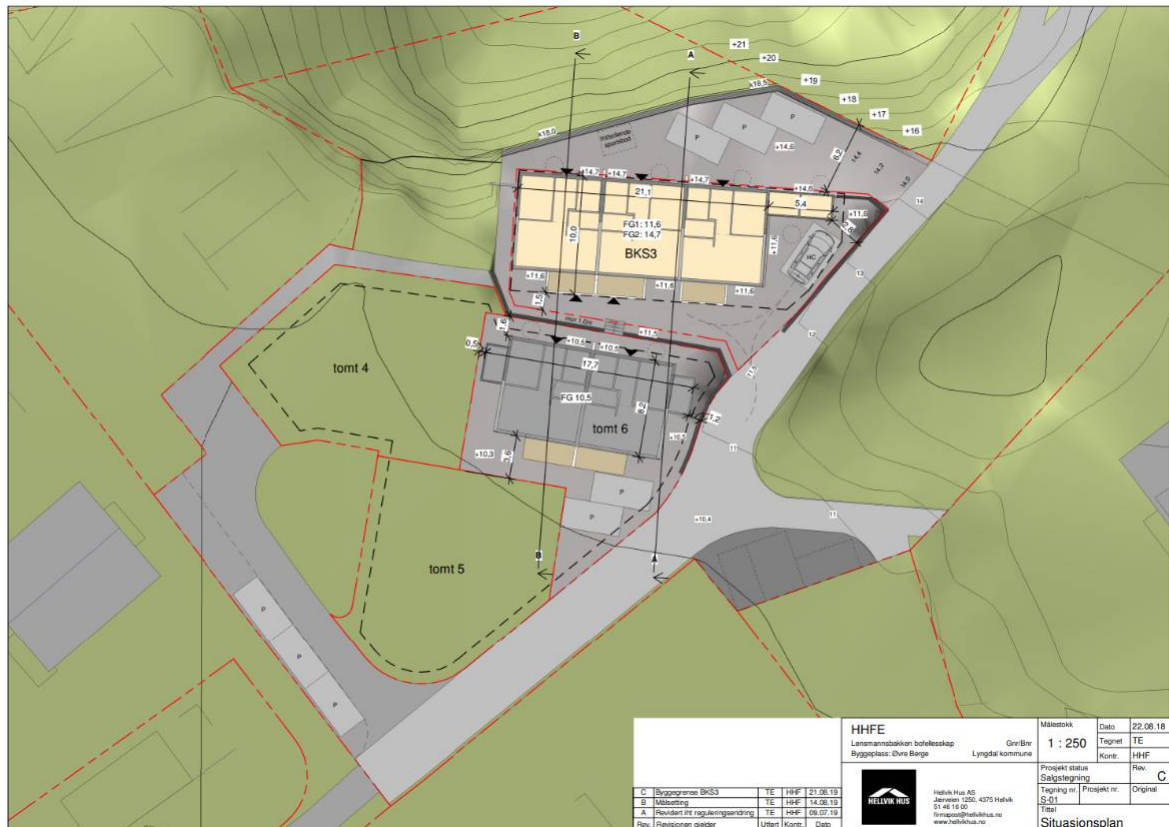
Kommentar til nabomerknad: Renovasjonsløsning, parkering og rekkefølgekrav trafikksikkerhet

Rekkefølgekrav trafikksikkerhet: Det er satt inn rekkefølgekrav om utbedring av avkjørsel fra fylkesveien til området. Dette må være gjort før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter. Vi anser dette som tilstrekkelig krav. Som plankonsulent/søker har kommentert ble det i forbindelse med bygging på tomt 6 gitt dispensasjon fra kravet og midlertidig brukstillatelse. Det hastet med at eierne kunne flytte inn/få bosted og det var ikke mulig å få utbedret avkjørselen raskt pga. de privatrettslige forholdene ikke var ordnet.

Parkering: Det er stilt krav om parkering – 1,5 parkeringsplass pr boenhet. For tomt 4, som endringen gjelder søkes det om å regulere inn areal til parkering for denne tomte med plass til 3 biloppstillingsplasser. Dette er i tråd med kommunens norm. For andre boenheter skal parkeringen løses på fellesområder eller innenfor den enkelte tomt. Kravet er 1,5 parkeringsplass pr boenhet.

Nabo har bemerket at det ikke er tegnet inn de manglende parkeringsplassene til LS. Her skal være 10,5 noe som vel må bli 11 parkeringsplasser

Om plassene ikke er merket opp eller ikke vurderes ikke å ha noe med denne søknaden om endring for tomt 4 eller for så vidt reguleringsplanen, såfremt det er tilstrekkelig med parkeringsplasser. I forbindelse med søknad om bygging på tomt 6 er det utarbeidet en situasjonsplan som viser 11 ordinære parkeringsplasser og 1 HC innenfor planområdet. Se utklipp under.



Avfallshåndtering/renovasjon: Det er ikke regulert inn areal for avfallshåndtering i gjeldende plan. I dag løses avfallshåndteringen med dunker plassert i området mellom 3 oppmerkede parkeringsplasser og et parkeringsbygg. Det skal ifølge søker være kapasitet her for alle boenheter i området.

Nabo har bemerket at det benyttes parkeringsplasser til avfallshåndtering. Søker har kommentert at dette ikke er en parkeringsplass.

Arealet som benyttes til avfallshåndtering er ikke opptegnet som parkeringsplasser i dag, og fremgår heller ikke av situasjonsplan datert 22.08.18 som parkering. Arealet er imidlertid i gjeldende reguleringsplan regulert til parkering f-SPP1.

Når tomt 4 og etter hvert tomt 5 bebygges vil det påvirke framkommeligheten til renovasjonsbil. Det har vært dialog med renovasjonsselskapet som har uttalt at hvis lyktestolpe i enden av tomt 5 fjernes, vil det sikre snumulighet for renovasjonsbil. Renovasjonsselskapet krever at nye boenheter inkluderes i eksisterende fellesløsning. På bakgrunn av det foreslås at det settes inn krav om at tomtene innenfor BKS2 skal ha felles renovasjon/avfallshåndtering.

Videre bør det reguleres inn areal til renovasjon når det dreier seg om så mange boenheter, noe som er vanlig i andre planer. Området som benyttes i dag vil kunne fungere til dette formålet jfr. uttalelse fra renovasjonsselskapet. Som nevnt er arealet der dunkene står i dag regulert til parkering, men er ikke oppmerket og utfra situasjonskartet er det ikke behov for p-plasser her.

Det foreslås at formål endres til renovasjonsanlegg. Se skisse under.

2023

Map & Oblique2



Areal innenfor blå strek foreslås regulert til renovasjonsformål.

Overvannshåndtering

Ved fortetting kan overvannshåndtering bli utfordrende ved at flere flater asfalteres. I tillegg kommer eventuelle utfordringer med klimaendringer. Det er tidligere gjort en vurdering av overvannshåndtering og VA løsning, og på bakgrunn av tidligere innsendte dokumentasjon legges det til grunn at håndtering av overvann er tilstrekkelig ivaretatt.

Barn og unges interesser

Område ligger nærme skole og sentrum og i nærheten av turområder bla «Dyreskogen», kongeveien og Bringsjordneset. Det er mulighet for lek innenfor planområde, men også i rådhusparken, skoleområdet og stor opparbeidet lekeplass i boligfeltet Berge terrasse. Det er planlagt ny kvartalslekeplass på Bergsaker, som er kort avstand fra planområde. Denne lekeplassen er imidlertid ikke enda opparbeidet. Kommunal barnehage ligger i gangavstand fra området og det er videre gang- og sykkelvei/fortau i retning sentrum og også handsparken på Rom. Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt. Endringen av planen vil ikke påvirke barn og unges interesser negativt.

Naturmangfoldloven

I henhold til Naturmangfoldlovens §7 skal de miljørettslige prinsippene i §8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Arealet er allerede planert og har tidligere vært en tomt bebygget med enebolig. Omsøkte endring vil ikke få negativ påvirkning for naturmangfoldet.

Konsekvenser for levekår

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Konklusjon/Anbefaling

Administrasjonen vil anbefale at planforslaget/endringen godkjennes. Det stilles krav om BKS2 skal ha felles renovasjon/avfallshåndtering og at det reguleres inn areal til renovasjon.

Vedlegg:

Mindre reguleringsendring -del av Øvre Berge PlanID 201015 rev 06.02.24
Kommentarer til mottatt nabovarsel - gbnr. 167338 - sladdet versjon, offentlig
Forslagsstillers svar på nabomerknad fra Knut Sagstad
SKM_C308 2 24030610040 (003)
Mailkorr. med RFL