

Arkivreferanse: 2021/1827-2
Arkivkode: 202004/22/7/&21
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø
Dato: 19.04.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	27.04.2021	27/2021

Behandling av søknad om endring av reguleringsplan for Åmland og Kåveland hyttefelt planID 202004, tidligere planID 201216

Kommunedirektørens anbefaling:

I medhold av pbl 2008 § 12-14 endres reguleringsplan for Åmland og Kåveland hyttefelt, planID 202004 tidligere planID 201216.

Endringen gjelder mindre justering av grense mellom tomt 43 og tomt 42, eiendom gnr 22 bnr 36. Bestemmelse § 3.8.3 kotehøyde for planering av tomt 43 endres ikke

Utvalg for miljø plan og teknisks behandling av sak 27/2021 i møte den 27.04.2021:

Kommunedirektørens anbefaling:

I medhold av pbl 2008 § 12-14 endres reguleringsplan for Åmland og Kåveland hyttefelt, planID 202004 tidligere planID 201216.

Endringen gjelder mindre justering av grense mellom tomt 43 og tomt 42, eiendom gnr 22 bnr 36. Bestemmelse § 3.8.3 kotehøyde for planering av tomt 43 endres ikke

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 27.04.2021:

Kai Ingebretsen, FrP, fremmet følgende endringsforslag:

Bestemmelse § 3.8.3 kotehøyde for planering av tomt 43 planeres på et plan på kote 29,5.

Begrunnelse:

Har vært på befaring og sett på helheten i området samt omliggende hytter(naboer) til omsøkt tomt 43. Tomten dette gjelder ligger i et lite dalsøkk mellom to koller hvor det er etablerte hytter(naboer) og mener helt klart at tomten bør planeres på samme kote som nabotomten på nord-østsiden (gnr 22, bnr 35) på kote 29,5.

Området og terrenget rundt vil få en mye bedre flyt og helhet ved å anlegge jord- bekledd skråning som etterhvert vil gro naturlig til og sammenføre til friarealet i forkant av tomt/hyttene. (Det vil også på avstand se penere ut at tomten/hytten har samme høyde som nabo på nord-øst siden).

Hytten på sør-vest siden ligger mye høyere i terrenget(ca 4-5 m) og ingen av de nærmeste naboene har noe i mot ønsket tiltak og har blitt enige om adkomst fra vestre/øvre plan. Den godkjente adkomsten/veien i forkant/østsiden trenger da ikke å etableres noe som også vil slå positivt ut for flere eksisterende hytter.

De ønsker samtidig å justere bygge grensa slik at den kommer på linje med de eksisterende nabo hyttene noe som er svært positivt for hytten på nord-øst siden og utsikten til fjorden/sjøen.

Utfordringen er kanskje at fylling og planeringen foran må være innenfor byggegrense men her kan man vel alternativt dispensere fylling/planering utenfor eller hjemle at bygg/hytte må være en gitt avstand fra byggegrense?

Dette ønskes for å sikre at tomt 43 med dagens godkjente byggegrense ikke kan sette opp noen form for bygg-masse og forringe utsikten for nabo.

Se vedlagte bilder

Avstemming:

Det ble stemt over kommunedirektørens forslag med endringsforslag fra Kai Ingebretsen, FrP, satt opp mot kommunedirektørens forslag:

Kommunedirektørens forslag med endringsforslag fra Kai Ingebretsen, FrP, enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 27.04.2021:

I medhold av pbl 2008 § 12-14 endres reguleringsplan for Åmland og Kåveland hyttefelt, planID 202004 tidligere planID 201216.

Endringen gjelder mindre justering av grense mellom tomt 43 og tomt 42, eiendom gnr 22 bnr 36.

Bestemmelse § 3.8.3 kotehøyde for planering av tomt 43 planeres på et plan på kote 29,5.

Bakgrunn for saken:

Kommunen har mottatt søknad fra Kåveland utvikling om endring av reguleringsplan for Åmland og Kåveland hyttefelt, planID 202004 tidligere planID 201216.

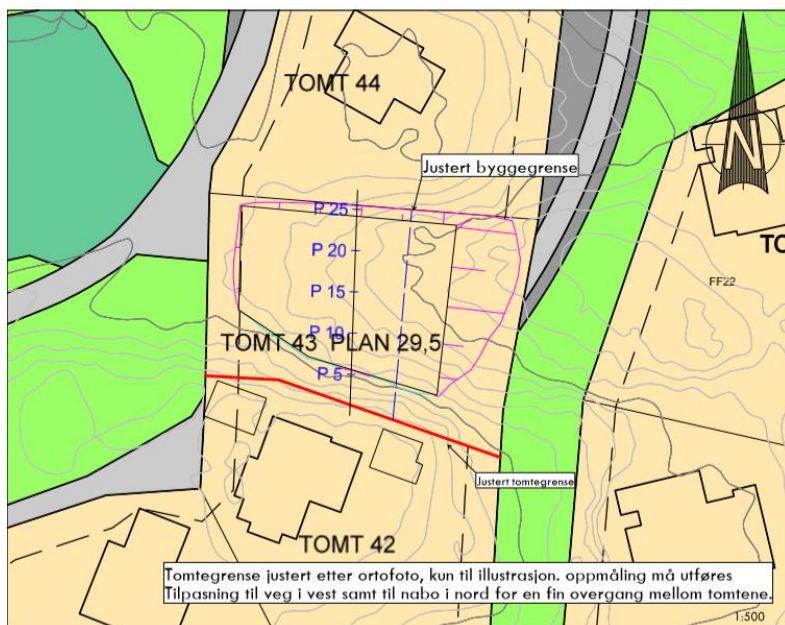
Denne søknaden gjelder tomt 43.

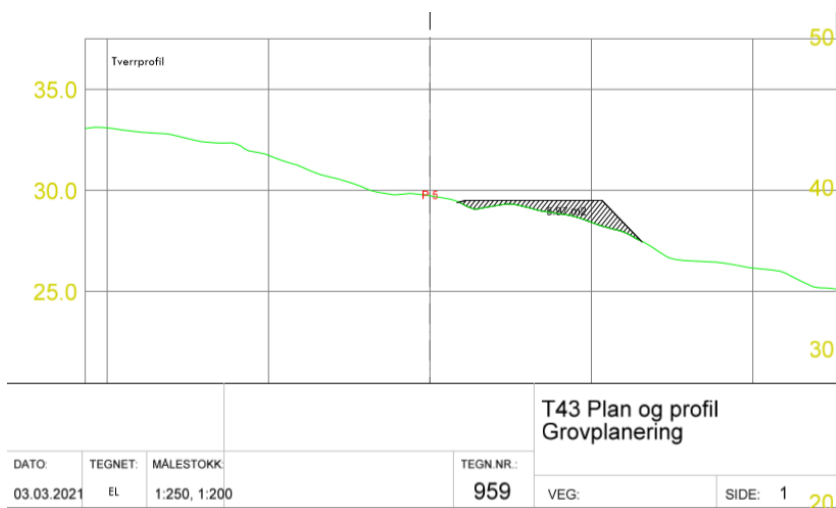
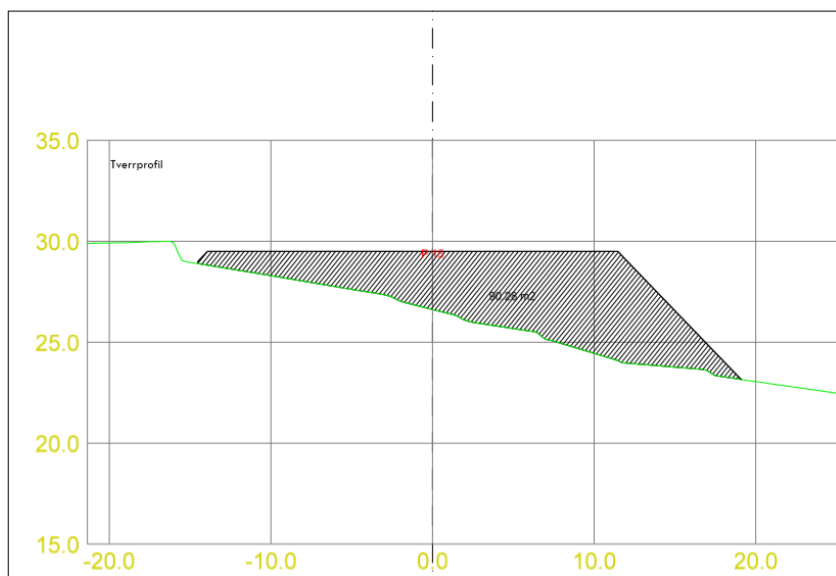
- Det søkes om en mindre justering av grense mellom tomt 43 og tomt 42, eiendom gnr 22 bnr 36.
- Endring av bestemmelse § 3.8.3 - kotehøyde for planering tomt 43

Eiendom 22/36 har bygd ei bu/bod delvis inn på tomt 43. Det søkes om å justere grensen mellom tomt 43 og 22/36 slik at oppførte bod står på eiendom 22/36.

Det søkes om å endre bestemmelsene slik at tomt 43 kan planeres på et plan på kote 29,5.

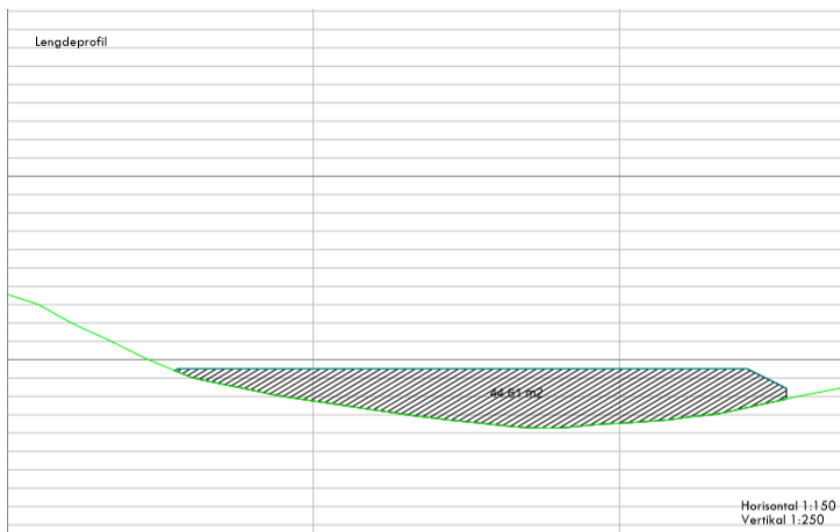
Opprinnelig var det planlagt adkomst fra øst. Det er inngått enighet med nabo om at det kan anlegges avkjørsel fra eksisterende vei i vest. I forbindelse med justering av reguleringsbestemmelser ble det i bestemmelsene angitt at tomt skal ha parkering og inngang øvre plan, som betyr adkomst fra vest. Nå som adkomst er flyttet fra øst til vest mener søker at det vil være naturlig ift terrenget at tomta planeres på kote 29,5 og at det ikke er krav om bygg i to plan. Ved å endre kotehøyde som omsøkt vil tomta være på lik linje med nabotomta gnr 22 bnr 35. Byggegrense for bygg på tomta søkes justert slik at denne vil ligge på linje med nabohyttene. Planering av tomta trekkes lenger østover på tomta. I følge mottatte søknad vil adkomstvei fra øst nå ikke bli bygd siden adkomst er endret





T43 Plan og profil
Grovplanering

DATE:	TEGNET:	MALESTOKK:	TEGN NR.:	VEG:	SIDE: 1
03.03.2021	EL	1:250, 1:200	959		20



Nabovarsel

Omsøkte endring har vært nabovarslet og det foreligger ingen nabomerknader.

Søknaden er ikke sendt på høring til offentlige myndigheter, da det vurderes at omsøkte endringer ikke berører deres regionale interesser.

Vurdering:

En vedtatt reguleringsplan kan med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14 endres. 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. Det er ikke størrelsen på endringen i seg selv som vil være utgangspunktet for om det kan være enklere saksbehandling, men konsekvensene av endringen for omgivelsene og behovet for bredere medvirkning. Er omsøkte endringer konfliktfylte, kan det tale for at det ikke kan benyttes enklere prosess ved endring av planen.

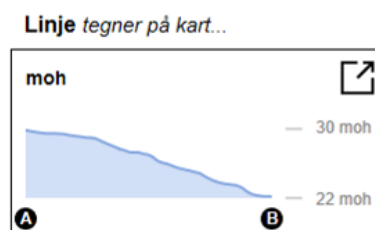
Vi vurderer at vilkårene for å behandle omsøkte endringer som en mindre endring av planen er oppfylt. Det er ikke behov for å se endringen i en større sammenheng eller bredere medvirkning.

Å justere regulerte tomtegrense mellom tomt 42 og 43 slik omsøkt vurderer vi kan imøtekommes. I utgangspunktet skal man forholde seg til regulerte tomtegrenser, men det dreier seg om en liten justering, og vi kan ikke se at endringen vil påvirke utnyttelsen av tomt 43 i særlig grad. Det dreier seg dessuten om justering innenfor område avsatt til bygge formål. Endringen berører ikke friareal.

Søkers argumenter for å endre kotehøyde for planering av tomta og krav om bygging i 2 plan er at de mener dette vil passe best i terrenget og at enighet med nabo gjør at tomta nå kan ha adkomst fra vest. Da slipper de å bygge adkomstveien i øst.

Det er bra at man slipper å bygge en adkomstvei til tomt 43 i øst. Selv om man ikke endrer kotehøyde for planering av tomta til kote 29,5, kan tomta fremdeles ha adkomst i vest. Bakgrunnen for at bla tomt 43 har krav om bygging i 2 plan er ikke at tomta har adkomst fra øst, men at terrenget er så skrånende. Innenfor tomta er det en forskjell på minimum 6 kotemeter. Det er i planen lagt vekt på god landskapstilpasning og tilpasning til eksisterende omgivelser i feltet. I sterkt skrånende terreng oppnås best landskapstilpasning ved at det lages en skjæring og et høyere bygg med mindre grunnflate, dette for å slippe større fyllinger som vil være mer skjemmende i terrenget. I utgangspunktet skal bygg i to plan vurderes for alle tomter i planområdet, men for noen tomter deriblant tomt 43 er det stilt krav om bygg i to plan. For disse tomtene er samtidig grunnflatearealet redusert til maks 80 m². Videre er dette fulgt opp i bestemmelsenes § 3.3 hvor det er angitt at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Dette er også videreført ved nylig revidering av bestemmelsene.

Ved å endre planen på dette punkt som omsøkt, vurderer kommunedirektøren at man fraviker prinsippene om minst mulig terrenginngrep og prinsippet om god landskapstilpasning. Å sammenligne med nabotomtene, tomt 42 og 44 mener vi er feil. Høydeforskjellen innenfor disse tomtene er mye mindre, kun 2-3 meter, mot minimum 6 kotemeter for tomt 43. Når nabotomtene er mindre skrånende, har man et større område å fordele massen på, og man unngår store skjemmende fyllinger. Ved å planere tomta på kote 29,5 vil man oppnå at bebyggelsen ligger på samme linje/kote, men som vi mener det ikke er mulig uten store skjemmende fyllinger. At byggegrense endres som omsøkt vil kreve at tomta blir mye mindre og behovet for fylling vil ikke bli redusert. Det er i bestemmelsene åpnet for at det tillates fylling utenfor byggegrense, men ikke planering av tomta. Det vurderes at å endre vedtatt kotehøyde og krav om bygg i to plan ikke vil være en god løsning, og vi anbefaler ikke at planen endres på dette punkt. Det er i bestemmelse 3.8.3 angitt at planeringshøyde for tomt 43 er kote 25-26 nedre plan, parkering og inngang øvre plan. Det vurderes som den beste løsningen.



Konklusjon:

Det anbefales ikke at planeringshøyde for tomt 43 endres som omsøkt da det vurderes at dette vil gi store skjemmende fyllinger. Justering i regulerte tomtengrense som omsøkt kan godtas.

Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre reguleringsendring tomt 43.pdf
- 2 Oversiktskart tomt 43.pdf
- 3 Tomt 43 plan og profil samt justering av tomtegrensen og byggegrense.pdf
- 4 Brev til Lyngdal kommune. Tilleggsopplysninger til søknad for tomt 43.pdf