



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
15/21	Planutvalget	12.02.2021

Ark.:

Lnr.: 2675/21

Arkivsaksnr.: 20/1311-9

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

SAMLET SAKSFREMSTILLING - MINDRE ENDRING - KJOSLIA 3 - ENDRING AV FORMÅL - VEDTAK

Vedlegg: 1. Plankart, datert 02.07.2020

SAMMENDRAG:

Det søkes om endring av arealformål fra trafo til vegformål. Elvia har bekreftet at de ikke trenger arealet til framtidig trafo i området. Det foreligger ikke merknader av betydning til endringen.

Kommunedirektøren mener endringen ikke vil komme i konflikt med intensjonene som ligger bak gjeldende reguleringsplan, og tilrår at endringen vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

Kommunen har mottatt søknad fra Areal+, som på vegne av Tinde hytter ønsker å endre trafoformålet i reguleringsplanen for Kjoslia 3, vedtatt 31.05.2018. Tinde hytter AS representerer grunneier på gnr/bnr 197/1 og tiltakshaver for bygging av fritidsbolig på gnr/bnr 197/58.

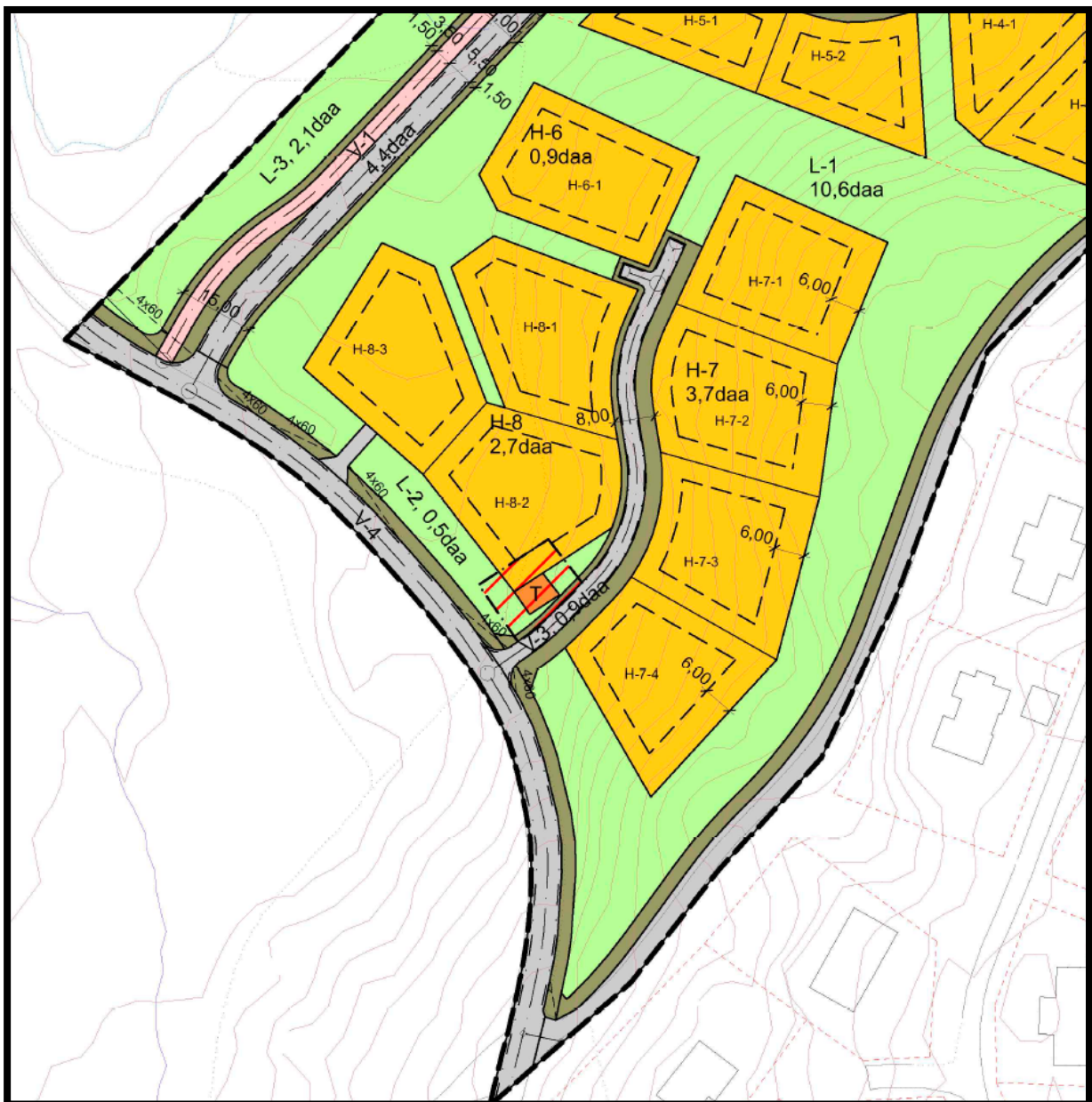
Kommunen har krevd at eiendommen ikke skal ha OK gulv høyere en 829,1 moh og at adkomstvegen skal ha en maks stigning på 1:6. Bakgrunnen for dette er at det ligger to ferdigbygde fritidsboliger inntil gnr/bnr 197/58. For at området skal framstå med et godt helhetlig preg, har kommunen ikke noe ønske om å heve fritidsboligen og biloppstillingsplassen. En slik justering kunne sikret en tilfredsstillende adkomst uten en planendring.

Tiltakshaver har opplyst om at det ikke lar seg gjennomføre å ha biloppstillingsplass og fritidsbolig på samme bakkenivå (slik hytteeierne ønsker seg), og samtidig oppfylle kravet til OK gulv og maks 1:6 stigning på vegen. På den strekningen av vegen og tomtegrensa der det er mulig å prosjektere en god biladkomst er det regulert areal for framtidig trafo. Elvia har bekreftet at de ikke lenger trenger det regulerte arealet til trafo nå eller i framtida.

På bakgrunn av dette søkes det om å endre trafoformålet med tilhørende faresone, med det formål om å regulere inn en adkomst med god geometri, som gir tilfredsstillende biladkomst til hovedinngangen på den planlagte fritidsboligen. Planbestemmelsene revideres. Pkt. 6.3 kan tas ut da det ikke lenger vil være noen faresone H-370 innenfor planområdet.

6.3

Faresone H-370 viser avstandskrav fra trafo. Det kan ikke utføres noen annen form for bygge- eller anleggsvirksomhet innenfor faresonen.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Kjoslia 3

Endringen påvirker ikke hensyns som Statsforvalteren skal ivareta i planleggingen. Utfra dette har vi ikke merknader til at kommunen vedtar endringen.	
--	--

§ 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan

Lovgrunnlag:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan når endringene 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.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Fra rundskriv til endringer i plan- og bygningsloven, kommentaren til § 12-14 i PBL:

Med «når endringene 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». Hva som ligger i «ikke går utover hoveddrammene i planen» må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også vær mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må videre konkret i det enkelte tilfelle vurderes om endringen «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig» En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen vil kunne falle utenfor. «heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke å være avgjørende, både små og store områder kan være viktige.

VURDERING:

Naturmangfoldloven

Naturbasen sjekket 11.12.2020, viser ingen registreringer. Endringen omfatter arealer som i all hovedsak allerede er vesentlig opparbeidet. Endringen vil således ikke ha innvirkning på naturmangfoldet i området. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

Kommunen mener det kunne latt seg gjøre å bebygge eiendommen uten at planen må endres, men da ville det bli høydeforskjell mellom biloppstillingsplass og hytte. Noe som i og for seg ikke er uvanlig på tomter som har noe høydeforskjell. Når Elvia stiller seg positive til at endringen kan gjennomføres, anser kommunen endringen likevel som kurant. Noe mengden uttalelser og merknader også viser.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av detaljreguleringsplan Kjoslia 3 jf. vedlagt plankart.
2. Planbestemmelsene pkt. 6.3 tas ut da det ikke lenger vil være noen faresone H-370 innenfor planområdet.

Planutvalget behandlet saken den 12.02.2021 sak 15/21

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring av detaljreguleringsplan Kjoslia 3 jf. vedlagt plankart.
2. Planbestemmelsene pkt. 6.3 tas ut da det ikke lenger vil være noen faresone H-370 innenfor planområdet.