

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
19/23	Planutvalget	09.06.2023

Ark.: L12

Lnr.: 11683/23

Arkivsaksnr.: 22/2232-8

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

**SAMLET SAKSFREMSTILLING - VEDTAK - MINDRE ENDRING FOR HEGGEN BOLIGFELT -
DELOMRÅDE BK 6
PAN-ID 201604**

Vedlegg: Ingen

SAMMENDRAG:

Område BK_6 (132/128) deles i to for at utbyggingen skal kunne gjennomføres av to ulike utbyggere, og at det dermed kan opprettes ulike sameier på hvert sitt gnr/bnr.

Reguleringsbestemmelsene for området står fast med krav om utnyttning, og regler for utforming av bebyggelsen og øvrige funksjoner.

Kommunedirektøren tilrår at endringen vedtas.

SAKSOPPLYSNINGER:

SR Byggprosjekt AS eier gnr. 132 bnr. 228 benevnt som BK_6 i reguleringsplanen for Heggen 4, vedtatt 01.02.2018. (BK_6 er det øverste av områdene regulert til konsentrert boligbebyggelse i Heggen 4).

Eiendommen er seksjonert, og består av 11 seksjoner/leiligheter. 7 av leilighetene er bygd og det er gitt midlertidig brukstillatelse på disse. Resterende 4 leiligheter (4-mannsbolig) har fått igangsettingstillatelse, men byggingen er ikke påbegynt.

Dagens utbygger (SR Byggprosjekt AS) har ikke lenger mulighet til å gjennomføre resten av prosjektet. For at prosjektet skal kunne gjennomføres, er dagens utbygger avhengig av å finne en annen aktør som kan overta ferdigstillingen av de siste fire leilighetene. Siden det nå vil bli to forskjellige utbyggere på området BK_6 er det ryddigst for utbyggerne (og også for de som har kjøpt seksjon og etablert seg på 132/128) at området deles i to, og at det dermed kan opprettes ulike sameier på hvert sitt gnr/bnr.

Etter innledende samtaler og korrespondanse ble det i et møte med utbygger den 25.11.2022 enighet om at en oppdeling av området BK_6 må behandles gjennom en planendring. Kommunen mottok søknad om mindre endring/endring etter forenklet prosess fra Resident AS på vegne av SR Byggprosjekt AS den 6. desember 2022. Søker anfører at en oppdeling av tomten ikke vil medføre noen andre endringer enn at det påføres en tomtegrense på kartet. Reguleringsbestemmelsene for området står fast med krav om utnyttning, og regler for utforming av bebyggelsen og øvrige funksjoner.

Situasjonsplan for omsøkt utbygging, som ble lagt til grunn ved igangsettingstillatelsen:



Plankartet endres ved at juridisk bindende eiendomsgrense påføres jf. rød strek på kartutsnittet under:



Endringsforslaget har vært hørt i perioden 02.03.2023 – 31.03.2023. Det kom inn tre merknader. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor:

Merknad	Kommentar
<p>Mette L. og Stein Mjøen, brev datert 05.03.2023, sak.dok.nr: 22/2232-3.</p> <p>Ber om at denne saken ikke blir behandlet som mindre endring av reguleringsplan på grunn av følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> Den foreslåtte endringen har flere implikasjoner enn det som bør behandles innen praksisen <i>mindre endringer</i>, og således krever en grundigere vurdering. <ul style="list-style-type: none"> - mener at området som søkes fradelt er bundet opp som MUA for allerede oppført bebyggelse. - krav til MUA må oppfylles - arealet bør benyttes til renovasjonsanlegg Fradeling av deler av opprinnelig tomt (BK_6) til ny eier, berører store deler av MUAarealet som ble lagt til grunn for å tillate ekstra fortetting av den byggmassen som allerede er bygget på tomta. Vi er gjort kjent med at GLØR arbeider med å endre renovasjonen i området ved eventuelt å etablere et molokanlegg i nærheten. Dette krever at arealer stilles til disposisjon – hvor skal dette arealet tas ifra? 	<ol style="list-style-type: none"> 1 og 2: BK_6 er omsøkt med 11 enheter i henhold til rammen som er gitt dette arealet ved planvedtak (10-12 i pkt. 5.3). Minste uteoppholdsareal (MUA) er fastsatt i bestemmelsene for BK_6. Kravet til antall enheter og MUA endres ikke selv om eiendommen deles i to. 3. Kommunen er i dialog med GLØR angående ny renovasjonsløsning. BK_6 er ikke aktuell som plassering av et anlegg som er felles for hele boligområdet. 4. Det er ikke tale om en fortetting. Antall enheter er i henhold til opprinnelig plan. Det har ikke vært en omregulering av

<p>- arealet bør omreguleres til MUA-areal og molok-anlegg</p> <p>4. Generelt om reguleringsbestemmelser og fortetning av ny bebyggelse.</p> <p>- ønsker ikke økt fortetting</p> <p>- godt bomiljø er viktig, ikke for høy tetthetsgrad</p>	<p>BK_6 (fortetting) etter planvedtak. Endringen som nå foreslås gjelder kun deling av tomten for å sikre pante- og rettsvern for den nye utbyggeren og de etablerte eierne av seksjoner på eiendommen 132/228.</p>
<p>Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 20.03.2023, sak.dok.nr: 22/2232-4.</p> <p>Det er her snakk om å dele område BK_6 i to, men eiendommen skal bebygges med samme antall enheter og BYA som er godkjent i dag. Planbestemmelsene endres ikke. Ut ifra beskrivelsen fra kommunen skal bestemmelsene ikke endres.</p> <p>Vi forstår det da slik at begge de to tomtene skal beholde benevnelsen BK_6, også etter deling. Dersom den nye tomta likevel må få ny betegnelse, vil vi minne om at bestemmelsen knyttet til lekeplass, § 5.4 i gjeldende bestemmelser, må oppdateres. Dette for å ivareta tilgang til lekeplass.</p> <p>Ut over dette har vi ingen vesentlige merknader til den omsøkte reguleringsendringen.</p>	<p>Tomta gis benevnelsen BK_6_1. Det medfører at alle bestemmelser for BK_6 gjelder tilsvarende for denne utskilte delen av formålsområdet.</p> <p>Merknaden tas til følge</p>
<p>Innlandet fylkeskommune, brev datert 31.03.2023, sak.dok.nr: 22/2232-5.</p> <p>Plan: Område BK_6 ønskes delt i to. Eiendommen skal bebygges med samme antall enheter og BYA som er godkjent i dag. Planbestemmelsene endres ikke. Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til endringen, men forutsetter at det er samsvar mellom benevnelser i plankart og planbestemmelser. Dette for å videreføre eventuelle føringer i planbestemmelsene som allerede er knyttet til tomta.</p>	<p>Tomta gis benevnelsen BK_6_1. Det medfører at alle bestemmelser for BK_6 gjelder tilsvarende for denne utskilte delen av formålsområdet.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>

Lovgrunnlag

§ 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan

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:

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. 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. Forslag til endringer skal forelegges for berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

VURDERING:

Kommunedirektøren vurderer at saken kan behandles som en endring etter forenklet prosess av vedtatt reguleringsplan. Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, jf. pbl § 12-14. Statsforvalteren og fylkeskommunen har ikke innvendinger til at endringen behandles som forenklet prosess.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Reguleringsplanen for Heggen boligfelt etappe 4 har følgende bestemmelser (5.3 h og i) knyttet til uteoppholdsarealer:

- h) Hver boenhet/leilighet i flermannsbolig skal ha minimum 20 m² privat uteoppholdsareal og til sammen minimum 40m² med privat og andel av felles uteoppholdsareal på bakkenivå.
- i) Hver boenhet i rekkehus/kjeda enebolig skal ha minimum 60 m² privat uteoppholdsareal på bakkenivå.

For å sikre fellesfunksjoner på BK_6 foreslås ny bokstav k): Tilgjengelighet til - og tilstrekkelig størrelse på - uteoppholdsarealer og renovasjon skal sikres felles for BK_6 og BK_6_1.

k) Tilgjengelighet til - og tilstrekkelig størrelse på - uteoppholdsarealer og renovasjon skal sikres felles for BK_6 og BK_6_1.

I tillegg oppdateres bestemmelsene på noen punkter slik at de blir knyttet til den nye tomta (BK_6_1) og ikke bare BK_6 (endring vist i rød farge):

5.3 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse - BK_4-6, samt BK_6_1 (øvre del)

- a) I områdene BK_4-6, samt BK6_1 tillates det bygd rekkehus, flermannsboliger og kjeda eneboliger.
- b) Type boligbebyggelse og utforminga/opparbeidinga av felles parkeringsareal fastsettes i rammesøknaden/situasjonsplanen for området.
- c) I BK_4 skal det etableres fire 4-mannsboliger, dvs. 16 boenheter
I BK_5 skal det være minimum 10 boenheter og maksimum 12 enheter.
I BK_6 og BK_6_1 skal det til sammen være minimum 10 boenheter og maksimum 12 enheter.

5.4 Leikeplass

- a) Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) I leikeplassområdene skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det skal ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter. Enkle leikeapparater og tiltak for at området skal fungere som felles møteplass kan etableres. Større byggetiltak er søknadspliktige.
- c) Områdene Leik_1, Leik_2 og Leik_3 skal benyttes til nærleikeplass/felles møteplass.
Leik 1 er felles for BF_2, BF_3, BF_4, BK_6 og BK_6_1.
Leik 2 er felles for BF_5, BF_6, og BK_5.
Leik 3 er felles for BF_7, BF_8 og BK_2, BK_3 og BK_4.
- d) I BK_1 skal det etableres nærleikeplass/ møteplass på minimum 0,5 daa.

Renovasjon

Gausdal kommune og GLØR IKS har de siste to årene sett på flere områder innenfor Heggen 4 for å finne et stede hvor det kan plasser Molok-anlegg. Det krever et visst areal for å få gravd ned brønner og det trengs et areal hvor renovasjonsbilen kan stå for å tømme brønner. Av trafikksikkerhetshensyn kan renovasjonsbiler ikke kan stå i samleveg ved tømming av Molok-anlegg. Samtidig bør plasseringen ligge slik til at flest mulig kan nå den på en logisk måte. Gausdal kommune og GLØR fortsetter arbeidet med å finne et egnet område for felles renovasjonshåndtering for Heggen-området.

Naturmangfoldloven:

Vi kan ikke se at endringen vil få annen virkning for naturmangfold etter endringen, enn da den opprinnelige utbyggingsplanen ble vurdert. Naturmangfoldlovens § 7 vurderes derfor som oppfylt i denne saken.

Konklusjon

Plankartet påføres juridiske linjer: SOSI 1203 – regulert tomtegrense jf. skissen på side 2.

Plankartet påføres tekst: SOSI RpTekst – BK_6_1.

Bestemmelsene endres jamfør vurderingen over.

Det er ikke fremmet merknader til endringen fra overordnede myndigheter som er til hinder for at endringen kan vedtas. En nabo har merknad til prosess, renovasjon og uteoppholdsareal. Merknaden vurderes i hovedsak som en feiltolkning av hva endringen innebærer og foreslås ikke tatt til følge.

Kommunedirektøren tilrår at endringen vedtas.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring for Heggen boligområde – delområde BK_6 - planid 201604.

Planutvalget behandlet saken den 09.06.2023 sak 19/23

Behandling:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes mindre endring for Heggen boligområde – delområde BK_6 - planid 201604.