



Hol kommune

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/01950-7
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Mindre endring av reguleringplan for boligområde B1, Vestlia

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.06.2019	31/19

MINDRE ENDRING AV REGULERINGPLAN FOR BOLIGOMRÅDE B1, VESTLIA

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg:

Søknad om mindre endring, 24.05.19
Forslag til reguleringsendring, 24.05.19
Plankart boligområde B1, Vestlia, vedtatt 24.09.09
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, 06.05.19
Uttalelse fra Buskreud Fylkeskommune, 13.05.19

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

Saksopplysninger:

Det søkes om en endring av reguleringsplanen for boligområde B1, Vestlia, planID 062004147, ikrafttredelsesdato 24.09.2009. Endringen tas delegert etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd (mindre endring).

Bakgrunnen for søknaden er at det i 2008 ble gitt en rammetillatelse til bygging på fritidseiendom 64/372. Tillatelsen ble gitt med en tillatt utnyttning på 20 % BYA i samsvar med den gang gjeldende reguleringsplan, «Bebyggelsesplan for Jeglumskroken». Ferdigattest på eiendommen ble gitt i 2011. I mellomtiden, mellom rammetillatelse og ferdigattest ble gitt, ble eiendommen tatt inn i reguleringsplan for boligområde B1 - Vestlia. Utnyttelsesgraden ble da satt til 155 m² BRA for den aktuelle eiendommen. Byggesaken ble ikke korrespondert med reguleringsplansaken som pågikk parallelt. Dette gjør at eiendom 64/372 i dag har en lavere utnyttelsesgrad enn det som er godkjent og bygd på eiendommen. Tiltakshaver ønsker med søknaden å få tilbake sin utnyttelse som i opprinnelig plan på 20 % BYA. Det vil kun gjøres endringer i reguleringsbestemmelsene og ikke i plankartet.

Det har kommet inn to uttalelser til planen fra høringsmyndigheter (vedlagt). De hadde ingen merknader til planen. Det har ikke kommet noen merknader fra private parter ved varsel om oppstart.

Forhold til overordnet plan:

Eiendom 64/372 er i gjeldende kommunedelplan avsatt til fritidsbebyggelse. Utnyttelsesgraden i kommuneplanens bestemmelse for fritidsboliger er satt til 186 m² BYA pr. tomt. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekst være på 150 m² BYA. Tomten er 5068 m² stor. Omsøkt endring til 20 %-BYA vil gi en total tillatt utnyttelse på 1014 m² BYA for tomten.

Maks mønehøyde i gjeldende reguleringsplan er 6,5 m for fritidsbebyggelse. Dette er 1 meter høyere enn kommuneplanens bestemmelse. Planforslaget innebærer ingen endringer i reguleringsbestemmelsen for mønehøyden.

Miljøkonsekvenser:

Ingen spesielle

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Ingen spesielle

Økonomiske konsekvenser:

Ingen spesielle

Vurdering:

Kommunen har tidligere avvist en dispensasjonssøknad for eiendommen med bakgrunn i at utnyttelsen er for høy i forhold til gjeldende plan (sak-18/04319). Administrasjonen ser behovet for at man får endret utnyttelsen for eiendom 64/372 så den får en bestemmelse tilpasset det som er bygd på tomten etter eldre plan. Det har ikke vært intensjonen med den gjeldende reguleringsplanen å gi eiendommen lavere utnyttelse enn det som var godkjent i byggesaken, med den følge at eksisterende bygning ikke er i tråd med bestemmelsene. Kommuneplanens bestemmelse har lavere utnyttelse enn eksisterende bygning og eldre reguleringsplan, men gis ikke førende kraft i forhold til det som er bygd etter eldre reguleringsplan.

I dag er det ett fritidsbygg på eiendommen. Administrasjonen gjør oppmerksom på at tallene det bebygde arealet eiendommen er oppført med i matrikkelen ikke stemmer med dokumentasjon i byggesøknad. Matrikkel oppgir 493 m² bebygd areal, mens arkitekt har oppgitt at samlet bygningsmasse utgjør 357,2 m². Administrasjonen har gjennomgått plantegningen av bygget og målinger i kart og funnet at det er matrikkelen som er feil. Utendørs parkeringsareal inngår ikke i beregning av grad av utnytting her, da det er dekket av innendørs parkering i bygningen (carport).

Tomten er 5068 m² stor. Omsøkt endring til 20 %-BYA vil gi en total tillatt utnyttelse på 1014 m² bebygd areal for tomten. Administrasjonen vil sterk fraråde en slik høy utnyttelse som bryter i så stor grad med både lokale og nasjonale føringer for fritidsboliger. Videre er store deler tomten uegnet for bygging da denne går bratt ned mot Stølsvegen fra kote 805 til 794. Dette tilsier også at det bør gis lavere utnyttelse enn det søkes om.

Med bakgrunn i overnevnte tilråd administrasjonen at ny utnyttelsesgrad for eiendom 64/372 endres til 10 %-BYA. Dette er i tråd med anbefalinger i «Veileder til Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven» (Miljøverndepartementet, 1997) om at spredt småhusbebyggelse bør ha utnyttelsesgrad på 9-12 %-BYA. Det er denne bebyggelsesformen som kjennetegner området i dag og som er vanlig for spredt fritidsbebyggelse. 10 %-BYA muliggjør bebygd areal på 507 m². Dette bør også gi god rom for tenkt tiltak på eiendommen (ny carport) som avvist i tidligere dispensasjonssøknad og som er bakgrunnen for søknad om mindre reguleringsendring.

Da omsøkte 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, tas den delegert etter pbl. § 12-14, andre ledd (mindre endring).

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas fremlagte forslag til endring av reguleringsplan for Aasremmen etter enklere prosess med følgende endring:

- Bestemmelsens § 4.1.4. Fritidsbebyggelse – følgende setning endres til: «For eiendom 64/372 er tillatt utnytting 10 %-BYA. For eiendommene 64/813 og 64/240 er tillatt utnytting 155 m2 BRA».

RETT UTSKRIFT
DATO 14.juni.2019