



Vår saksbehandler
Arild Hoel

Referanse
ARHO/2015/652-45/194/3

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Bygningsråd	17/3	30.01.2017

Detaljreguleringsplan for Solgrenda hytteområde - ny sluttbehandling

Vedlegg

- 1 Særutskrift Detaljreguleringsplan for Solgrenda hytteområde - sluttbehandling
- 2 Reguleringsplan Solgrenda - rettet iht. Bygningsrådets vedtak 17.10.16
- 3 Oppdatert VA-plankart
- 4 RP Solgrenda - Bestemmelser rettet iht. Bygningsrådets vedtak 17.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Sakens øvrige dokumenter.

Saksopplysninger

Detaljreguleringsplanen for Solgrenda hytteområde ble sluttbehandlet av bygningsrådet i møte 17.10.16, sak 16/101. Rådmannen tilrådte en del endringer av det opprinnelige planforslaget, spesielt i øvre del av planområdet. Bl.a. foreslo rådmannen å etablere en avkjørsel i stedet for to. Bygningsrådet hadde andre vurderinger enn rådmannen, og gjorde følgende vedtak.

Saken sendes tilbake til rådmannen til ny vurdering ut fra følgende kriterier:

Punkt 1: Flertall i bygningsrådet for 2 avkjørsler.

Punkt 2: Øvre del beholdes i tråd med Plankontorets forslag – flertall i bygningsrådet.

Punkt 3: F2 redusert mønehøyde – maks kotehøyde 1 meter over terrassen til nabo Grut (194/19).

Punkt 4: Parkeringsplassene ses på i sammenheng med utleiefeltet, nedre del.

Punkt 5: Redusere utleiefeltet med 6 tomter. Resterende tomter skal gis mer rom mellom og mer spredt.

Særutskrift av sak 16/101 er vedlagt denne saken.

Saken ble sendt tilbake til Plankontoret for oppretting. Det har underveis vært drøftinger mellom rådmannen og Plankontoret om hvordan bygningsrådets vedtak skal oppfattes. Opprettede plandokumenter er mottatt 16.01.17.

Ny sluttbehandling av planen skal gjøres i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Bygningsrådet er delegert myndighet til å fatte vedtak i saken, jfr. delegeringsreglement vedtatt av kommunestyret 22.06.16, sak 16/50, Vedlegg 5, pkt. 1.3.1.

Miljø, landbruk og folkehelse

Miljøfaglige vurderinger, herunder forholdet til naturmangfoldloven er gjort i sak 16/2 i bygningsrådet. Det samme gjelder landbruksfaglige vurderinger og folkehelsevurderinger. I disse vurderingene er det ikke pekt på forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas slik det foreligger.

Vurdering

Vurdering av merknader fra berørte sektormyndigheter og naboer er gjort i sak 16/101. Rådmannen viser til vedlagte særutskrift av saken.

Basert på drøftingene i bygningsrådet, og vedtak i sak 16/101, er det gjort følgende endringer av planforslaget:

På plankartet:

- Gnr/bnr 194/19, 195/15 og 194/33 er tatt ut av planområdet.
- Gjevillvassvegen er tatt ut av planområdet.
- P1 er redusert, og vist som gjesteparkering for tomtene F1 – F19.
- Pilsymbol som viser avkjørsel til tomtene F1 – F19 er tatt ut av planen.
- Det er vist ny adkomst til tomtene F4 – F6.
- P2 er tatt ut av planen.
- Adkomst til utleiedelen av planområdet er vist 4 meter fra det nordøstre hjørnet til gnr/bnr 194/33.
- Det er tatt ut 6 tomter i utleiedelen av planområdet. Planen viser nå en med spredt utbygging.
- Veg og parkering (P6) på vestsiden av gnr/bnr 194/33 er tatt ut av planen.
- Areal til vannforsyning (VF) som lå vest for gnr/bnr 194/33 er lokalisert mellom P4 og P5.
- Gangvegssystemet i utleiedelen av planområdet er justert i forhold til ny tomteinndeling.

I bestemmelsene:

- Pkt. 1.5. er endret slik at går fram at tillatt fylling og skjæring på tomtene er maks 0,5 meter fra opprinnelig terreng.
- Pkt. 3.2. er endret slik at maks størrelse på hovedenheten er satt til 95 m² BYA.
- Pkt. 3.4. er endret slik at maks mønehøyde på tomt F2 er kotehøyde 1 meter over terrassen på gnr/bnr 194/19.
- Pkt. 5.3. er strøket. Pkt. 5.4. er nummerert 5.3.
- § 9 er endret slik at det nå er tillatt med parkering på tomtene F1 – F19. Fordeling av P-plassene for utleiedelen av planområdet er tilpasset endringene på plankartet.

Det er gjort relativt mange, men små endringer av det opprinnelige planforslaget. I sum bidrar endringene til en noe redusert utnytting av planområdet. Dette spesielt ved at 6 tomter i utleiedelen er tatt ut. Endringene er ikke av en slik karakter at de etter rådmannens syn berører sektormyndighetenes interesser. Forslagsstiller, berørte grunneiere og naboer vil få tilsendt vedtaket med klageadgang. Rådmannen har derfor ikke funnet det nødvendig at planen skal sendes på ny høring og ny utlegging til offentlig ettersyn.

Rådmannen mener at planforslaget nå er endret i tråd med bygningsrådets intensjoner og vedtak i sak 16/101. I og med at P2 er tatt ut av planen, bør parkeringsplassene i tilknytning til utleiedelen nummereres P2, P3 og P4, ikke P3 – P5. Tabellen i pkt. 9.3. i bestemmelsene må rettes opp tilsvarende.

Videre vil rådmannen peke på at innkjøringen til P1 er vist som «annen veggrunn – tekniske anlegg». Dette må rettes opp slik at det arealet som skal benyttes som innkjøring til P1 blir vist med formål «kjøreveg».

Rådmannen vil tilrå at planforslaget blir vedtatt med ovennevnte endringer.

Rådmannens tilråding

Bygningsrådet gjør slikt vedtak

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Solgrenda hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 16/101, med følgende endringer:

På plankartet:

Parkeringsplasser benevnt P3, P4 og P5 benevnes P2, P3 og P4.

Det arealet som skal benyttes som innkjøring til P1 vises med formål «kjøreveg».

I bestemmelsene:

Tabellen i pkt. 9.3. (nummerering av parkeringsområdene) endres slik at det blir samsvar med plankartet.

Saksprotokoll i Bygningsråd - 30.01.2017

Behandling

Vedtak

Rådmannens tilråding vedtas enstemmig.

Vedtaket blir som følger:

Bygningsrådet vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplan for Solgrenda hytteområde. Vedtaket gjelder plankart, VA-plankart og bestemmelser revidert i henhold til bygningsrådets vedtak i sak 16/101, med følgende endringer:

På plankartet:

Parkeringsplasser benevnt P3, P4 og P5 benevnes P2, P3 og P4.

Det arealet som skal benyttes som innkjøring til P1 vises med formål «kjøreveg».

I bestemmelsene:

Tabellen i pkt. 9.3. (nummerering av parkeringsområdene) endres slik at det blir samsvar med plankartet.