



**Nome
kommune**

Reguleringsendring (forenkla prosess) - Reguleringsplan for Hagen/Kråkåsen 2014_02

Arkivsaknr: **17/3136**

Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
2022006413	K2-L12	Valentijn van Ammers

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	19.05.2022	041/22

Innstilling fra kommunedirektøren:

Forslag til endring av reguleringsplan for Hagen Kråkåsen med planid 2014_02 godkjennes i tråd med søknad med følgende endring i planbestemmelsene under § 1-1.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig skal lekeplassen (f_BLK) være ferdig opparbeidet.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningsloven §12-14.

Vedtaket gjelder planbestemmelser datert 04.05.2022 og plankart datert 09.02.2022.

(Samfunnsutviklingsutvalg gjør endelig vedtak).

Samfunnsutviklingsutvalg 19.05.2022:

Behandling:

Enstemmig som innstillingen til kommunedirektøren.

SU- 041/22 Vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Hagen Kråkåsen med planid 2014_02 godkjennes i tråd med søknad med følgende endring i planbestemmelsene under § 1-1.

- Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig skal lekeplassen (f_BLK) være ferdig opparbeidet.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningsloven §12-14.

Vedtaket gjelder planbestemmelser datert 04.05.2022 og plankart datert 09.02.2022.

Vedlegg:

04.05.2022	2020.10.01 - Forslag til Planbestemmelser 2014_02	376347
	Mindre endringer 04.05.2022	
12.05.2022	2022.02.07 - Illustrasjonsplan	376348

12.05.2022	2022.02.09_Mindre endring planid 2014_02	376349
11.04.2022	[EKSTERN] Endring av reguleringsplan Holtanhagen - Kråkåsen, Plan - ID 2014_2.	374387
04.04.2022	Uttalelse til endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Holtanhagen-Kråkeåsen - planID 201402 - Nome kommune.PDF	373729
04.04.2022	Reguleringsendring Hagan-Kråkåsen, gbnr. 64/1 m.fl. - ingen merknader	373674
12.05.2022	Søknad om endring av reguleringsplan for Kråkåsen Holtanhagen	376378

Bakgrunn for saken

Nome kommune har mottatt forslag til endring av reguleringsplan etter forenklet prosess for Hagen Kråkåsen, planid 2014_02.

Forslagstiller til reguleringsendringen er Telemarkshus AS, representert ved Adapt arkitekter. Opprinnelig plan er vedtatt 2015 og planen har blitt endret i 2018 og 2020. Forslagstillerne til opprinnelige plan var Roar Aage Bøe og Trond Dahl Johansen.

Hensikten med planendringen er tilrettelegging for 6 nye boligtomter.

Faktiske opplysninger

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av detaljregulering, men for noen (mindre/enklere) reguleringsendringer er det lagt opp til en enklere prosess etter reglene i plan- og bygningsloven (PBL) §12-14.

For at en planendring skal kunne gjennomføres etter en enklere prosess må den minimum oppfylle følgende krav:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
2. Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen,
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Dersom det kommer merknader som viser at endringen er spesielt konfliktfylt, vil endringen ikke kunne behandles ved forenklet prosess. Protester fra nabo eller andre berørte vil ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess. Det er kommunen som ved behandling av søknad vurderer og avgjør om endring kan behandles som forenklet prosess. Kommunal og moderniseringsdepartementets rundskriv H-6/17 (PDF) er veiledende i denne vurderingen.

Reguleringsendringer etter forenklet prosess er gebyrbelagt.

Planområdet (BFS4) i gjeldende reguleringsplan er tilrettelagt for inntil 5 boliger + 5 sekundær-enheter, på 5 tomter.

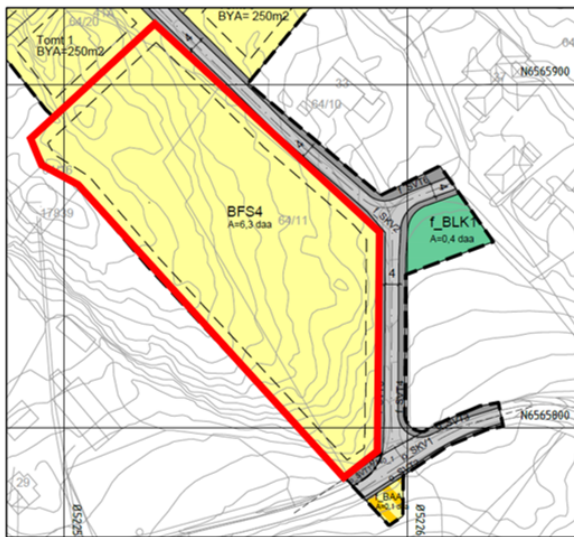
Formålet med planendringen er å dele planområdet (BFS4) opp i seks tomter i stedet for fem tomter, og at det blir etablert en ny veg (SKV3) for tomtene ni, ti og elleve. Planendring åpnes for 6 bolig + 3 sekundær-enheter.

Følgende endringer gjøres i planen:

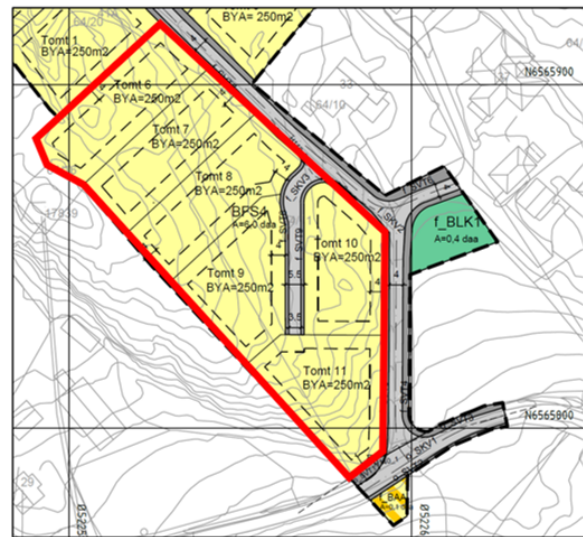
Planforslaget er utarbeidet som reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven. Planen omfattes ikke av krav til konsekvensutredning iht. PBL. § 4-2.

Under vises endring i plankart og bestemmelser, nye bestemmelser merket med gult.

Plankart



Gjeldende plankart.



Planforslag.

Planbestemmelser

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§1.1 Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til bygging innenfor planområdet må følgende være ferdigstilt:

- Opprusting av eksisterende adkomstveg (veg 1) samt opparbeidelse av veg 2 til og med vendehammer.

- For tomt 9-11 må f_SKV3 (veg 3) være opparbeidet.

-.....

-.....

-«Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig skal lekeplassen (f_BLK) være ferdig opparbeidet.» (etter anbefaling fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune).

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)

2.1.1 Frittstående småhusbebyggelse

- For BFS4 tillates det å etablere maksimalt 6 tomter.

- For tomtene 1-5 tillates én boligenhet med maks én tilhørende sekundærenhet.

- For tomtene 6-11 (BFS4) tillates en sekundærenhet for tomtene 9,10, og 11.

-

-

- For tomtene 6-11, (BFS4) tillates det at boligene kan ha flatt tak. På tomter med høydeforskjell over 3m skal bygninger oppføres med underetasje. Boligene kan ha underetasje, 1.etasje og 2.etasje. 2.etasje skal ikke være større enn 50 % av bygningens grunnflate. Det tillates takterrasse på resterende deler av arealet. Kotehøyder på 1.etasje framgår av situasjonsplanen. Gesimshøyde 1.etasje er 4m over oppgitt kotehøyde. Gesimshøyde 2.etasje er 6,5m over oppgitt kotehøyde. Hvis det bygges med skrå tak, gjelder øvre gesimshøyde som mønehøyde.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. §12-5 nr.2)

2.2.1 Kjøreveg

- Veg 1 og 2 er privat felles veg.

Veg opparbeides med 4,0 meter vegbredde. Ny veg (veg 2) skal bygges med maks. 10 % stigning.

- F_SKV3 er privat felles kjøreveg for tomt 9, 10 og 11.

Innkome merknader etter varsling om planendring:

Statsforvalteren, 04.04.2022.

Statsforvalteren kan ikke se at planendringen vil være vesentlig i strid med nasjonale eller viktige regionale interesse. Statsforvalteren har ingen merknader til saken.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune, 04.04.2022.

Fylkeskommune anbefaler at reguleringsbestemmelse om rekkefølgekrav for opparbeiding av lekeklassen –under barn og unges interesser – blir tilføyd et nytt strekpunkt under § 1-1:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig skal lekeklassen (f_BLK) være ferdig opparbeidet.»

Vurdering fra kommunedirektør:

Erfaring har lært oss at regulerte lekearealer uten rekkefølgekrav veldig ofte ikke realiseres. Årsaken er gjerne at kommunen i disse sakene ikke har hjemmelsgrunnlag til å kreve opparbeidelse i ettertid/når tomtene er ferdig utbygget og nye huseiere etterlyser lekeplass for barn i det regulerte området.

Gode lekearealer skaper kvalitet i boligområder, og det følger av PBL at nye boligområder skal ha tilgang til nærlekeplasser som skal utarbeides i henhold til plan og fungere som gode uteoppholdsareal for barn og voksne.

Med bakgrunn i dette støtte kommunedirektøren fylkeskommunes anbefaling om rekkefølgekrav for opparbeiding av lekeklassen.

Jørn Verpe, 09.04.2022. (tomt 64/18)

Verpe reagere på byggehøyde og tillatte antall etasjer i boliger. Han ser for seg at boliger kan bli for dominerende. Bakgrunn for bekymringen er at gjennomsnitt kote på tomt 6 og 7 slik som foreslått i plan ligger et par meter over dagens vei. Han har merknad til å tillate boliger på 3 etasjer på de tomtene som allerede ligger høyest i terrenget, da han ser for seg det at boligene blir veldig dominerende for feltet som helhet og at det dermed vil føre til en del skygge for andre. Han foreslåt å senke boligene en del slik at de ikke blir så dominerende.

Vurdering fra kommunedirektør:

Visualiserings av gjeldende reguleringsplan og foreslåtte reguleringsendringer viser at konsekvenser av foreslåtte planendringer er minimale. I noen tilfeller vil endringen muligens gjøre bebyggelsen mindre dominerende.

Gjeldende plan legger opp til:

Maks. mønehøyde over gjennomsnitt terreng: 7,5 mtr.

Maks. gesimshøyde overs gjennomsnitt terreng: 4 mtr.

Eksempel: Tomt 6 (gjennomsnitt terreng 115,5 + 7,5 = mønehøyde 123 mtr.)

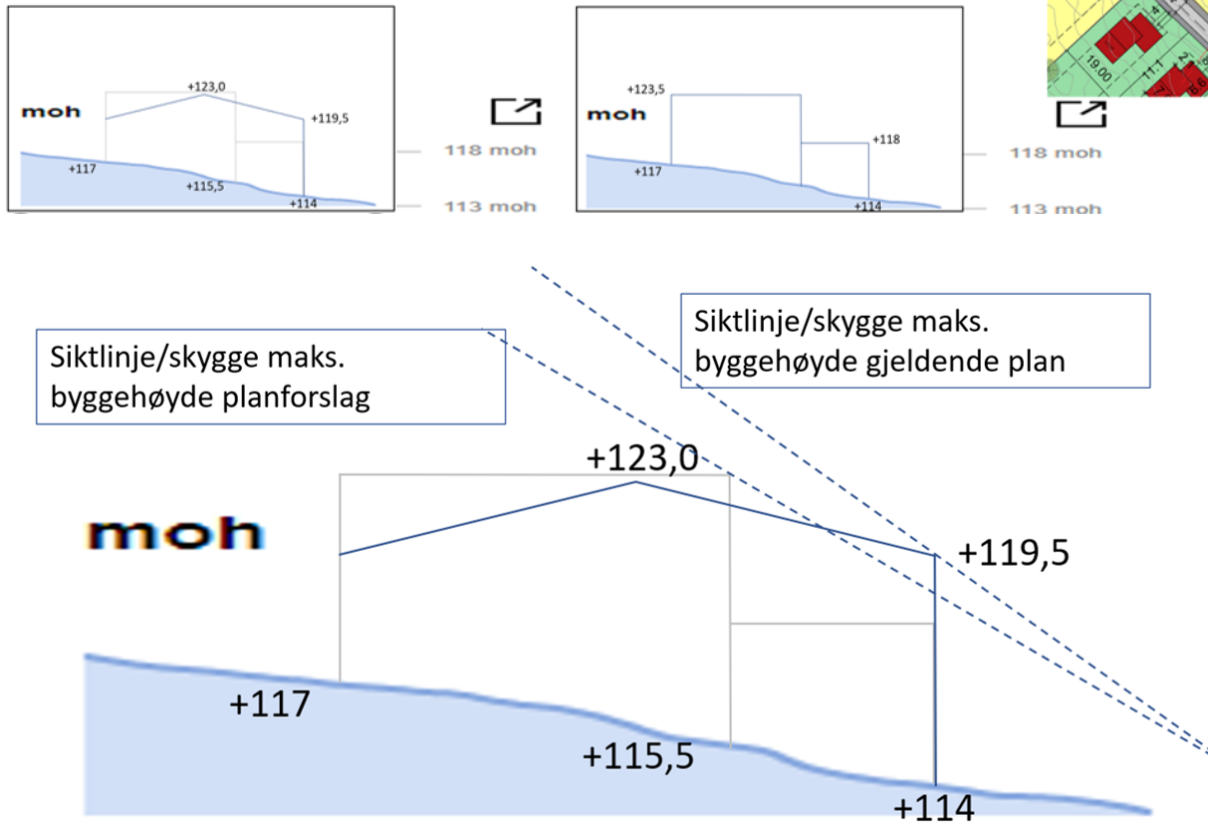
(gjennomsnitt terreng 115,5 + 4 = gesimshøyde 119,5 mtr.)

Nytt planforslag legger opp til:

1 etasjes maks. 4 mtr over kotehøyde: 114 + 4 = 118 mtr.

2 etasjer maks. 6,5 mtr over kotehøyde: 117 + 6,5 = 123,5 mtr.

Bilder nedenfor viser maksimale byggehøyde på tomt 6 med «fotavtrykk» som visst på illustrasjonsplan. Maksimale byggehøyde blir 0,5 meter høyere mens gesimshøyde blir vesentlig lavere.



Vurdering

Kommunedirektøren har vurdert søknad opp i mot krav til forenklet prosess og mener at forslagstillers planforslag oppfyller krav i PBL §12-14:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Foreslåtte endringer vil ikke gå utover hoveddrammene i planen; hovedformål skal fortsatt være bolig.
- Foreslåtte endringer berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområde; planendringer foregår innenfor BFS4.

Merknad fra Jørn Verpe med ønske om å endre på byggehøyder og antall tillate etasjer etterkommes ikke. Det vises til kommunedirektør sin vurdering av hvilke konsekvenser de foreslåtte planendringer har for omgivelsene og at disse er minimale og faktisk i enkelte tilfeller så vil bebyggelsen med nye bestemmelser bli mindre dominerende.

Anbefalingen fra fylkeskommune om rekkefølgekrav for opparbeiding av lekearealet tas med i planbestemmelser med nytt strekpunkt under § 1-1:

- *Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første bolig skal lekeplassen (f_BLK) være ferdig opparbeidet.*

Oppsummering/konklusjon

Kommunedirektøren viser til at det ikke har kommet merknader i form av innsigelser i saken. Bakgrunn for søknaden er tilrettelegging av en ekstra boligtomt. Reguleringsendringen vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, eller hinde gjennomføring av denne.

Foreslåtte endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder og med bakgrunn i det anbefaler kommunedirektøren at søknad om reguleringsendring (forenklet prosess) blir godkjent med nytt strekpunkt etter merknad fra fylkeskommunen om rekkefølgekrav for opparbeiding av lekearealet.

Ulefoss, 04.05.2022
Kommunedirektøren