



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/07999-2
Saksbehandler Ingvill Kanestrøm

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Gjønnessætra Hyttefelt

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg Forvaltning	19.08.2020	121/20

Hovedutvalg Forvaltning har behandlet saken i møte 19.08.2020 sak 121/20

Behandling i Hovedutvalg Forvaltning 19.08.2020:

Votering

Rådmannens innstilling – enstemmig vedtatt.

Vedtak

Orkland kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 mindre endring av reguleringsplan for Gjønnessætra Hyttefelt, med følgende endringer/tillegg i bestemmelsene:

- Tillatt bruksareal er maksimalt 150 m² pr. tomt. Anneks og uthus skal ikke overstige 40 m² bebygd areal.

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Gjønnessætra Hyttefelt

Vedlegg:

Søknad om mindre endring av planbestemmelser.pdf
1638_2010008_M1_bestemmelser

Rådmannens innstilling:

Orkland kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 mindre endring av reguleringsplan for Gjønnessætra Hyttefelt, med følgende endringer/tillegg i bestemmelsene:

- Tillatt bruksareal er maksimalt 150 m² pr. tomt. Anneks og uthus skal ikke overstige 40 m² bebygd areal.

Saksopplysninger:

ON Arkitekter og Ingeniører søker på vegne av Gjønnessætra Hyttefelt AS om mindre endring av planbestemmelsenes § 2, andre og tredje ledd i reguleringsplan for Gjønnessætra hyttefelt (plan ID: 1638_2010008).

Gjønnessætra hyttefelt ligger ved FV 714 mellom Våvatnet og Gangåsvatnet. Det er tre eksisterende hyttetomter og 11 nye og ubebygde. Det foreligger byggesøknad for en av tomtene, gbnr. 241/13, men det er foreløpig ikke gitt byggetillatelse.

Eksisterende bestemmelser:

§ 2, andre ledd: Tillatt bruksareal er maksimalt 140 m² pr. tomt. Anneks og uthus skal ikke overstige 40 m² bebygd areal.

§ 2, tredje ledd: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,1 meter, og mønehøyde skal ikke overstige 6,6 meter, over eksisterende gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningene. Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader.



Forslag til nye bestemmelser:

§ 2, andre ledd: Tillatt bruksareal er maksimalt 150 m² pr. tomt. Anneks og uthus skal ikke overstige 40 m² bebyggt areal.

§ 2, tredje ledd: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,1 meter, og mønehøyde skal ikke overstige 6,6 meter, over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader.

Søknaden begrunnes med

- En økning i tillatt bruksareal er i samsvar med gjeldende kommuneplans bestemmelser for nye reguleringsplaner og at tomtene i området er relativt store.
- Bestemmelsen om høyde på bygninger er krevende å forholde seg til da den refererer til eksisterende terreng. Søker viser til at TEK17 forholder seg til begrepet *ferdig planert terreng* ved beregning av byggehøyder.

Vurdering:

Rådmannen er enig i søkers vurdering når det gjelder bestemmelse § 2 andre ledd om tillatt bruksareal, og anbefaler at det tillates endring av denne. Det er her lagt vekt på at bestemmelsen er i samsvar med kommuneplan.

Når det gjelder bestemmelse § 2 *tredje* ledd, bestemmelse om høydeplassering av bygninger, bør saken vurderes nærmere. Rådmannen viser her til planens intensjon om at bebyggelsen ikke skal bli for dominerende i landskapet. Det fremgår av planbeskrivelsen at det er dette som er lagt til grunn når høydebestemmelser refererer til eksisterende terreng. Kommuneplanen stiller også krav til at tomter og hytter skal legges naturlig i terrenget.

Dersom en åpner for endring av bestemmelsen slik at byggehøyde i stedet skal referere til *ferdig planert terreng*, kan konsekvensene bli en utbygging hvor hyttene plasseres oppå store platå av fyllinger langt over opprinnelig terreng. Det kan også bli større variasjon innad i feltet, hvor noen hytter er godt tilpasset terrenget rundt mens i andre tilfeller er det tomta som er tilpasset til ønsket hyttetype. En stor andel av hyttene som bygges i dag generelt, bygges med grunnmur eller på plate og forutsetter da en flat byggetomt.

Søker begrunner søknaden med at gjeldende teknisk forskrift (TEK17), med tilhørende veiledere, forholder seg til begrepet ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ved beregning av byggehøyder, og at Kommunal- og

moderniseringsdepartementet i sin reguleringsplanveileder har presisert at beregnings- og måleregler for grad av utnytting skal følge kapittel 5 og 6 i byggteknisk forskrift.

Rådmannen vil her påpeke at TEK17 også (§6.2, fjerde ledd) åpner for at kommunen gjennom planbestemmelser kan fastsette at høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde. Gjeldende bestemmelse forholder seg altså til forskriften og det er ikke grunnlag for å kreve reguleringsendring med henvisning til TEK17. Det fremgår av veiledningen til forskriften at



Figur 1: Hytte bygd på stor fylling. Eksempelbilde fra annet hyttefelt

det er nettopp for tomter i skrånende terreng at det er aktuelt å referere til eksisterende terreng. Som planbeskrivelsen redegjør for, er tomtene plassert i slakt skrånende terreng.

Rådmannen vil også påpeke at det er vanskelig å finne gode alternative bestemmelser som ivaretar planens intensjon om å sikre en god innpasning av hyttene i terrenget, dersom en går bort fra gjeldende bestemmelse. Rådmannen fraråder på denne bakgrunn at bestemmelse § 2 tredje ledd endres som omsøkt.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven: Endringsforslaget vurderes å ikke berøre de hensyn som skal ivaretas gjennom § 8-12 i naturmangfoldloven.

Planendringen er ikke sendt på høring til hjemmelshavere/berørte parter i området, dette vurderes akseptabelt da eierinteressene ikke vurderes berørt.

Tilrådingens økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Konsekvenser for vedtatte målsettinger:

Endringsforslaget er i samsvar med kommuneplan.