

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 18/692

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR RONDEBLIKK BOLIG- OG HYTTEFELT - ENDRING

Saknr.	Utvalg	Møtedato
86/18	Formannskapet	22.11.2018

Vedlegg:

ENDRING - REGULERINGSPLAN

Melding om vedtak sendes til:

Rondeblikk AS Folldalsvegen 2950 2580 FOLLDAL
Parter iht. liste

Andre dokumenter i saken:

1. ENDRING - REGULERINGSPLAN , datert 16.10.2018
2. FORELØPIG SVAR ANGÅENDE FORESPØRSEL OM ENDRING AV DETALJREGULERING FOR RONDEBLIKK BOLIG- OG HYTTEFELT , datert 01.11.2018
3. ANGÅENDE FORESPØRSEL OM ENDRING AV DETALJREGULERING FOR RONDEBLIKK BOLIG- OG HYTTEFELT , datert 02.11.2018
4. DETALJREGULERING FOR RONDEBLIKK BOLIG- OG HYTTEFELT- ENDRING , datert 08.11.2018

Saksopplysninger:

Privat reguleringsplan for Rondeblikk bolig- og fritidsområde ble vedtatt i kommunestyret 14.12.17.

I etterkant har regulanten Rondeblikk AS selv sett at det er flere punkter i planbestemmelsene som er vanskelig å etterkomme og vanskeliggjør tomtesalg. Reguleringsbestemmelsene oppfattes som svært detaljerte, noe også kommunen påpekte overfor regulanten underveis i saksprosessen.

Rondeblikk AS har derfor ved flere anledninger i ettertid vært i kontakt med kommunen for å diskutere hva som eventuelt kan gjøres. Med en fersk plan der utbyggingen enda ikke har kommet i gang, er det selvsagt primært slik at en må forholde seg til planen. I flg. Rondeblikk AS selv er dette nærmest «umulig».

Følgende alternativer har derfor vært diskutert:

1. Søke dispensasjon i hver byggesak (der kundens ønsker ikke passer med bestemmelsene)
2. Reguleringsendring

Når det gjelder dispensasjoner mener administrasjonen at det er uaktuelt å starte med det allerede fra start med en ny reguleringsplan. Det skal vektige grunner til for å innvilge dispensasjon, og med en så ny reguleringsplan er i det hele tatt vanskelig å se for seg at det vil foreligge slike grunner.

Endring av reguleringsplanen er heller ikke ønskelig, spesielt siden det her er en privat reguleringsplan, fremmet etter regulantens eget forslag, og som ble vedtatt for mindre enn ett år siden. En reguleringsendring skal følge samme saksbehandlingsprosess som en ny plan og er dermed ressurskrevende for kommunen. Siden det likevel synes å være «eneste alternativ» har administrasjonen i dette tilfellet anbefalt Rondeblick AS å foreslå at planen endres. På grunnlag av dette har Rondeblick AS i brev av 15.10.18 foreslått endring av 5 punkter i reguleringsbestemmelsene.

Saksvurdering:

Betenkeligheten rundt det å gå løs på reguleringsendring av en ny plan, er beskrevet i saksopplysningene og diskuteres ikke videre her. Imidlertid har kommunen *sannsynligvis* anledning til å beslutte at initiativet skal stoppes, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8. Rådmannen skriver *sannsynligvis* fordi PBL § 12-8 i utgangspunktet gjelder oppstart av ny privat plan, men siden saksbehandlingsreglene er de samme for endring av plan som for ny plan så må en gå ut fra at kommunen med hjemmel i samme paragraf kan avvise endring av privat planforslag.

Eksisterende bestemmelser og foreslått endring:	Rådmannens vurdering:
<p>§ 2.8 Tekniske anlegg <i>Detaljplaner for alle tekniske anlegg (veg, vann, avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes i gang.</i></p> <p><i>Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres for 200-årsflom, pluss sikkerhetsmargin.</i></p> <p><i>Framføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel. Framføring av kabler bør følge vegtraseene.</i></p> <p><u>Endringsforslag:</u> siste setning tilføyes «eller grøftetraseer»</p>	<p>Rådmannen mener dette er fornuftig og stiller seg bak forslaget.</p>
<p>§ 3.2 Lek <i>Før det kan etableres lekeplass på LEK1, skal høyspenningsledning H370_1, jfr. § 8.2, flyttes. LEK1 skal etableres før utbygging av B/F1-5.</i></p> <p><u>Endringsforslag:</u> LEK1 etableres <u>etter</u> at det er ferdig med graving</p>	<p>Planen sier ikke noe om hvordan lekeplassen skal opparbeides, bare at arealet er avsatt til lek. I praksis innebærer det at lekeplassen kan bestå av eksisterende terreng og vegetasjon. Det er også påpekt i planbeskrivelsen at det er god tilgang på store friområder rundt området.</p>

av vann og avløp gjennom området	Rådmannen mener derfor det er greit å endre teksten som foreslått.
<p>§ 4.1.1 Terrengtilpasning <i>Bygningers plassering og form skal best mulig tilpasses terrenget på den enkelte tomta, bl.a. skal unødvendig utsjaktning av terreng og høye fyllinger (stein/løsmasse) unngås. Fylling/skjæring skal ikke overstige 1,5 m i forhold til eksisterende terreng.</i></p> <p><u>Endringsforslag:</u> siste setning som omhandler fylling/skjæringshøyde</p>	<p>Argumentasjonen er at svært få vil bygge sokkelhus, da det er svært fordyrende og ikke forenlig med livsløpsbolig.</p> <p>Rådmannen mener ordlyden ellers i §4.1.1 er tilstrekkelig, og stiller seg bak forslaget. Imidlertid er det noen betenknninger som tas opp under neste punkt.</p>
<p>§ 4.1.3 Tak og møneretning <i>Takmaterialet skal ha en mørk og matt fargevirkning. Blanke takplater er ikke tillatt. Det tillates etablering av solcellepanel på tak.</i></p> <p><i>Dersom hovedbygningen har saltak, skal hovedmøneretning ligge parallelt med kotene. Bestemmelse om hovedmøneretning gjelder også for garasjer/uthus med gesimshøyde over 2,5 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.</i></p> <p><u>Endringsforslag:</u> første setning i andre avsnitt tilføyes «eller 90 grader på kotene»</p>	<p>Dette punktet må sees i sammenheng med forrige punkt som angår fyllinger og skjæringer. Argumentasjonen er at noen hus/hytter har 2 møneretninger. Rådmannen ser imidlertid at en rekke hus-/hyttetyper er basert på at gavlvegg vender mot siden med mest utsikt. I dette tilfellet vil det bety mot sør dvs. møneretning 90 grader på høydekotene. Ulempen med å tillate dette kan være at enkelte bygg kan virke relativt dominerende, noe avhengig av fyllingshøyde.</p> <p>For tomtene FF3-14 skal det tas særlig hensyn til kulturminnet Folldal Gruver. FF6, 7, 10 og 11 ligger også innenfor hensynssone kulturmiljø H 570_2 der hensynet til gruvene er ytterligere forsterket, bl.a. skal alle tiltak i sonen avklares med vernemyndighet.</p> <p>Rådmannen vil likevel tilrå at teksten kan endres som foreslått da det i nærliggende områder er benyttet forskjellige møneretninger. En er likevel forberedt på at det her kan komme merknader fra Fylkeskommunen som tilsier at det må til egne bestemmelser for denne del av området.</p>
<p>§ 4.2.3 Utnyttelsesgrad Det kan føres opp inntil fire bygninger per tomt, hvorav en hovedbygning. Total utnyttelse per tomt beregnes til maksimalt BYA: 280 m². Hovedbygning kan maksimum ha BYA: 180 m². Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.</p> <p>Det tillates tomannsboliger innenfor formålet.</p> <p>B/F2-6 og FF1-2: Det kan føres opp inntil fire bygninger pr tomt, hvorav en hovedbygning. Total utnyttelse per tomt beregnes til maksimalt BYA: 210 m². Hovedbygning kan maksimum ha BYA: 150 m².</p>	<p>Iflg. teknisk forskrift skal nødvendig areal for parkering regnes med i BYA. Bakgrunnen er å sikre areal for garasje / carport. Det er opp til kommunen å bestemme konkret areal, men det anbefales min. 18 m² pr. parkeringsplass ved overflateparkering.</p> <p>Rådmannen tilrår derfor at kravet om biloppstillingsplass beholdes i bestemmelsene.</p>

<p>Biloppstillingsplasser skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.</p> <p><u>Endringsforslag:</u> foreslår å ta ut biloppstillingsplasser fra bebygd areal</p>	
--	--

Oppsummert:

Rådmannen tilrår endring som foreslått for:

- § 2.8 Tekniske anlegg
- § 3.2 Lek
- § 4.1.1 Terrengtilpasning
- § 4.1.3 Tak og møneretning.

Rådmannen vil ikke tilrå endring av:

- § 4.2.3 Utnyttelsesgrad

Innstilling:

Rådmannen tilrår formannskapet å vedta følgende:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14 vedtar Folldal kommune å legge forslag til endring av reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Rondeblick bolig- og fritidsområde ut til offentlig ettersyn.

Behandling i Formannskapet 22.11.2018:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 22.11.2018:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14 vedtar Folldal kommune å legge forslag til endring av reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Rondeblick bolig- og fritidsområde ut til offentlig ettersyn.