

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
044/15	Plan- og miljøutvalet	PS	29.04.2015

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	14/1917

Mindre vesentleg endring av reguleringsplan Helleåsen - plan-ID 1263-19032007

Vedlegg:

Føresegner, revidert 15.04.2015 Plankart, datert 06.09.2010 Ingen merknad - mindre vesentleg endring av reguleringsplan - Helleåsen
Ingen merknad - mindre vesentleg endring av reguleringsplan - Helleåsen

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, vert mindre vesentleg endring av reguleringsplan for Helleåsen, plan-ID 1263-19032007, godkjent. Føresegner datert 15.04.2015 vert lagt til grunn for vedtaket.

.....

Plan- og miljøutvalet - 044/15

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, vert mindre vesentleg endring av reguleringsplan for Helleåsen, plan-ID 1263-19032007, godkjent. Føresegner datert 15.04.2015 vert lagt til grunn for vedtaket.

Saksopplysningar:
Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn og vurdering

Bakgrunnen for saka er at det er kome fram at det er nytta to ulike typar utnyttingsgrad i høvesvis plankart og føresegner for planområdet. Det har i løpet av planprosessen vore ei veksling mellom dei to ulike typane for utnytting på dei enkelte tomtane. Dette har medført at det i dei endelege plandokumenta er vist utnytting med BRA (bruksareal) i føresegnene og BYA (bebygd areal) i plankart. Dette er påpeika av tiltakshavar i området, og det er fremja ynskje om å endre planføresegnene til å vise kun BYA.

Det er i utgangspunktet høve til å nytta to ulike typar utnyttingsgrad på eit planområde, dersom dette er føremålstenleg. I dette tilfellet vil bruk av BRA som utnyttingsgrad legge ei større avgrensing på utnyttinga av tomtane enn det BYA vil gjere. Spørsmålet som kommunen har vurdert er i kva grad det har vore føremålet å nytte begge typar utnyttingsgrad innanfor området, eller om det har vore føremålet å nytte kun ein av delane. Etter det kommunen kan sjå, er det spesielt eigedommane tenkt til tomanns- og firemannsbustader som vil verte råka av låg utnytting ved bruk av BRA som utnyttingsgrad. Fråtrekt parkering vil dette medføre at ein kan føre opp bustader med om lag 88 m² i område for tomannsbustader og 62 m² for område med firemannsbustader. Nyttar ein BYA vil tala vere om lag det doble med omsyn til avgrensingane som ligg i mønehøgda for området. Denne mønehøgda opnar for to etasjar, eventuelt med loft, med mønehøgda på 8 meter. For frittliggjande småhus er mønehøgda sett til 7,5 meter.

Administrasjonen har sett på kva storleik som vert lagt til grunn for denne typen bustader i tilsvarende områder i kommunen, og har konkludert med at storleiken som vert tillate ved bruk av BYA samsvarar med det ein ser av storleik elles i kommunen på denne typen bygg. Kommunen vil på bakgrunn av dette fremje framlegg til endring av reguleringsføresegnene sine paragrafar 1.2 og 1.2.2, der utnyttingsgrad vert angitt med BYA i staden for BRA. Plankartet vert ikkje endra og ein vil med dette ha samsvar mellom føresegner og plankart når det gjeld utnyttingsgrad.

Reviderte føresegner, datert 15.04.2015 viser endringane i paragrafane 1.2 og 1.2.2 markert med raudt. Dette er i samsvar med plankartet og administrasjonen legg dei nye føresegnene til grunn for vedtaket.

.....