

2016003 - FORSLAG OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN TRONDSKOGEN II

Saksbehandler: Jostein Kongsvik
Arkivsaksnr.: 18/602

Arkiv: PLAN 2016003

Saksnr.: Utvalg
23/18 Utvalg for miljø, teknikk og landbruk

Møtedato
04.05.2018

Rådmannens innstilling:

MTL-utvalget vedtar å sende på høring vedlagt «*Forslag til endring i planbestemmelser, 24.04.18*» reguleringsplan Trondskogen del II.

Vedtaket fattes i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan, 2. og 3. ledd.*

Behandling i Utvalg for miljø, teknikk og landbruk den 04.05.2018 sak 23/18

Først ble rådmannens innstilling stemt over, etter drøfting ble saken ble tatt opp til ny behandling.

Jan Arve Nyberg satte fram følgende tilleggsforslag:

Reguleringsbestemmelse §3 utgår. (§ 3: *Kjørevei - PV er en privat vei som er felles for gnr/bnr. 62/271, tomt B4 og B7*).

MTL sluttet seg enstemmig til rådmannens innstilling og Jan Arve Nybergs tilleggsforslag.

Vedtak:

MTL-utvalget vedtar å sende på høring vedlagt «*Forslag til endring i planbestemmelser, 24.04.18*» reguleringsplan Trondskogen del II.

Vedtaket fattes i medhold av Plan- og bygningslovens § 12-14. *Endring og oppheving av reguleringsplan, 2. og 3. ledd.*

Reguleringsbestemmelse §3 utgår. (§ 3: *Kjørevei - PV er en privat vei som er felles for gnr/bnr. 62/271, tomt B4 og B7*).

Saksdokumenter:

1. Forslag til endring i planbestemmelser, 24.04.18

Saksopplysninger:

I MTL-utvalgets møte den 19.01.18 ble administrasjonen bedt om å stryke bestemmelsen som forbyr enkelte taktyper/takform og bestemmelsen som begrenser høyde på støttemur. På bakgrunn av dette fremmes denne saken.

I 2016 og 2017 ble det gjennom tre vedtak gjort endringer i Reguleringsplan for Trondskogen del II. I 2016 ble planbestemmelsene endret etter vedtak i MTL-utvalget sak 34/16 07.10.18, som en *mindre endring* iht. PBL § 12-14 andre ledd. Endringene ble i hovedsak gjort som en følge av at terrenget i område har vist seg utfordrende å bygge ut pga. kupert terreng, mye berg i dagen og betydelige høydeforskjeller.

I planbestemmelsene § 2 *Områder for boligbebyggelse*, ble kravene til takform skjerpet og det ble fastsatt rammer for fylling og forstøtningsmur. Disse endringene utgjør bestemmelsens 5. og 6. ledd:

(...) «*Valmtak, nedsenket valm, halvvalm og mansardtak tillates ikke.*»

(...) «*Maks høyde på fylling og forstøtningsmur er 2 m over opprinnelig terreng. Avstand fra fyllingsfot og forstøtningsmur til nabogrense skal være minst 1,0 m.*» (...).

Vurdering:

Bebyggelsen i Trondskogen er variert mht. størrelse, form og hustyper, spesielt i den nordøstre delen hvor de fleste nye boligene ligger. Det er også i denne delen av planområdet endringer i bestemmelsene vil få størst betydning, ettersom de fleste ubebygde tomtene ligger her. Med variasjonene på den eksisterende bebyggelsen (inkl. takform) er det kanskje lite hensiktsmessig å ha strenge krav til takform for de resterende tomtene, men det er allikevel nødvendig å ha noen føringer for å sikre at bebyggelsen har visse felles elementer om den skal oppleves som en helhet.

Kravet om maks 2 meters høyde på forstøtningsmur anbefales opprettholdt. Med høyere mur vil det være en risiko i forhold til skader ved fall over muren – og det må derfor vurderes å legge inn en bestemmelse om gjerde på toppen for mur høyere enn 2 m. En forstøtningsmur vil gi god mulighet for fleksibel utbygging av tomtene i området slik at arealene kan tilrettelegges bedre for ønsket bruk. Overgang mot eksisterende terreng kan løses med oppdeling i terrasser, slik at terrenget nedtrappes gradvis. Forstøtningsmurer blir mest synlig fra nabotomtene og andre områder de er vendt mot og utformingen av disse må derfor gjøres med omhu. Ved å tillate høyere forstøtningsmurer vil virkningene for omgivelsene bli desto større og må derfor være gjennomtenkt. Det er viktig med en god balanse mellom hensynene til utbygger og andre interesser.

Hver fylling bør ikke ha større høydeforskjell enn 2 m og ha en helning på inntil 30 grader, som vil forhindre at massene glir ut. Det er bedre med flere mindre fyllinger, enn en stor. Kombinasjonen fylling og mur kan og gi attraktive uteområder.

For øvrig er det gjort noen endringer i den gjeldende teksten under § 2 for å gjøre denne bestemmelsen mer tydelig og presis.

Forslag til endringer i § 2 Områder for boligbebyggelse, er her vist med overstrykninger og tilføyelser med blå skrift:

«Bebyggelsen skal utformes slik at nabobebyggelsen framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Som hovedregel skal møneretningen følge veien eller legges vinkelrett på.

Tillatt % BYA = 30 % (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta.)

Maks takvinkel er 45°.

Max gesimshøyde 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.

*Max mønehøyde 8 m over gjennomsnittlig planert terreng, **men for tomtene i tabellen under er Unntatt for tomtene i tabellen under, hvor maks mønehøyde er angitt med kotetall (moh.). Maks gesimshøyde er 1 m lavere enn mønehøyde:***

Tomt	Maks mønehøyde
62/211	476 moh.
62/215	477 moh.
62/218	470 moh.
62/224	480 moh.
62/257	488 moh.
B1, B4, B6, B7, B23	501 moh.
B2, B5	503 moh.
B3, B26	504 moh.
B8, B9	495 moh.
B10	496 moh.
B11	499 moh.
B12, B18, B21	498 moh.
62/252, B13, B20	494 moh.
62/258, B14, B15	490 moh.
B16	497 moh.
B17	493 moh.
B19	491 moh.
B20	494 moh.
B22	502 moh.
B24	506 moh.
B25	507 moh.
B27	505 moh.

Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset når det gjelder form, materialbruk og farge. Max gesimshøyde er 3,5 m for garasjer og uthus. Ved pulttak er maks gesimshøyde 5,5 m.

Valmtak, nedsenket valm, halvvalm og mansardtak tillates ikke.

På hver tomt tillates en enebolig eller en horisontal- eller vertikal delt tomannsbolig.

Maks høyde på fylling og forstøtningsmur er 2 m over opprinnelig terreng. Avstand fra fyllingsfot og forstøtningsmur til nabogrense skal være minst 1,0 m. Utover dette må overgang mot eksisterende terreng løses med oppdeling i terrasser. Fylling skal ikke være brattere enn 30 grader. Fylling og forstøtningsmur skal utformes slik at de gir en naturlig overgang til nabotomt og tilgrensende terreng. Ved plassering og utforming av fylling og forstøtningsmur skal det tas hensyn til virkninger for naboer og allmennheten.

Avkjørsel og kjørearealer skal ikke ha større helling enn 1:10 (10 %).

Ved byggesøknad skal det følge:

- *Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer, forstøtningsmurer og fyllinger samt uteoppholdsplass.*
- *Målsatte høydeprofiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng og eventuelle forstøtningsmurer og fyllinger.*

Gjerder er søknadspliktige tiltak, og kan tillates oppført etter søknad når det er synliggjort et behov.»

Endringer i plan- og bygningslovens § 12-14:

Plan- og bygningslovens «§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan.» ble endret med virkning fra 1. juli 2017. Ny bestemmelse:

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

I andre ledd er det tidligere: «mindre endring» og «utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.» tatt ut og erstattet med:

«...når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

I rundskriv H-6/17 fra KMD gis en veiledning i bruken av den nye lovteksten. På bakgrunn av denne vurderes de foreslåtte endringene å kunne gjennomføres gjennom en forenklet behandling. Dvs. at endringene kan endelig vedtas av MTL-utvalget så frem det gjennom høringen ikke

fremkommer opplysninger som medfører at endringene må gjennomføres gjennom en full planprosess.

Melding om vedtak til: