



«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref.:	Sakshandsamar:	Dato
2017/366-55	Ingunn Hellerdal ingunn.hellerdal@bykle.kommune.no	14.05.2019

DETALJREGULERING H2 OG H3 HOVDEN AUST, PLANID 201705. NY HØYRING

Planutvalet fatta i møte 13.05.2019 vedtak om at detaljreguleringsplan av H2 og H3 i Hovden aust, planid 201705 skal sendast ut på ny høyring og offentlig ettersyn.

Sidan førre behandling i planutvalet i mars 2017 med påfølgande høyring, har plandokumenta vorte gjennomgått på nytt og omarbeidde. Oppsummering av merknader, plankart og føresegner, som er retta etter PU-vedtaket 13.05.19, er lagt ved i oversendinga. Andre dokument, slik som planomtalen, kan sjåast på kommunens heimeside, under kunngjeringar.

Frist for merknader er 25.06.19.

Med helsing
Bykle kommune

Ingunn Hellerdal
rådgjevar areal og plan

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.

- 1 Detaljregulering H2 og H3 Hovden Aust, planid 201705. Ny høyring.
- 2 Plankart_Hovden_aust_250419-A2
- 3 Oppsummering ink. merknader



Saksmappe: 2017/366
Sakshandsamar: IHE
Dato: 02.05.2019

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato

Detaljregulering H2 og H3 Hovden Aust, planid 201705. Ny høyring.

Saksprotokoll i -

Handsaming:

Framlegg frå Olav Skinnarland Krf: auke mønehøgda til frå 5,5 m til 6,0 m for hytter merka svart på illustrasjonskartet.

Røysting: framlegget fekk 2 røyster og falt (Olav Skinnarland og Hans Blattmann)

Framlegg frå Anne Karin B. Grimestad AP: redusere mønehøgda merka raudt på illustrasjonskartet frå 9,0 m til 7,0 m.

Røysting: Framlegget fekk 2 røyster og falt (Anne Karin B. Grimestad og Espen Mikkelsen)

Saka vart drøfta og vedtaket vert som tilrådinga til rådmannen:

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet å legge ut detaljregulering av H2 og H3, Hovden aust, til ny høyring med dei endringane som følgjer av rådmannens tilråding til nye mønehøgder, jf saksframlegg og illustrasjonskart. Planføresegnene i § 3.2.6 vert retta i samsvar med rådmannens tilrådingar.

Gjeldande reguleringsplan av Hovden Aust, planid 200507, vert oppheva for den delen som vert omfatta av ny detaljreguleringsplan, planid 201705.

Rådmannen si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet å legge ut detaljregulering av H2 og H3, Hovden aust, til ny høyring med dei endringane som følgjer av rådmannens tilråding til nye mønehøgder, jf saksframlegg og illustrasjonskart. Planføresegnene i § 3.2.6 vert retta i samsvar med rådmannens tilrådingar.

Gjeldande reguleringsplan av Hovden Aust, planid 200507, vert oppheva for den delen som vert omfatta av ny detaljreguleringsplan, planid 201705.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Forslag til detaljregulering av H2 og H3 i Hovden aust har vore på høyring og offentleg ettersyn i april – juni 2017. Det kom inn mange merknader, og planen er etter dette gjennomgått på nytt. Han er justert, og nokre av merknadene er teke omsyn til.

Planforslaget legg no til rette for til saman 58 einingar. Rådmannen meiner det er rett at eit sentrumsnært område som dette skal kunne fortettast i samsvar med overordna politiske føringar. Etter justeringane meiner rådmannen plandokumenta er vesentleg forbetra, men vil tilrå at mønehøgden for fleire av dei nye hytter vert reduserte. Rådmannens tilråding og grunngjeving er gjort greie for i saka og synt på illustrasjonskartet.

Bakgrunn for saka

Planen har vore til 1. gongs handsaming i planutvalet 13.03.2017. Etter vedtaket vart planen retta og sendt til offentleg ettersyn og høyring i tida 07.04 – 05.06.2017. (Oversendingsbrev med vedtak og saksframlegg vedlagt). Det kom inn mange merknader, mest frå private hytteeigarar i eller tilgrensande til planområdet, samt Stussli vel og barnas representant. Også tiltakshavar hadde merknad, då planutvalets vedtak var i strid med hans forslag (sjå oppsummeringa).

På denne bakgrunn vart det teke kontakt med tiltakshavar Kjetil Uleberg og Plankontoret Hallvard Homme AS for å prøve å finne eit betre grep med planarbeidet. Ved ei ny gjennomgang av plandokumenta, synt det seg at det var fleire manglar som ikkje var teke omsyn til. Mellom anna var det ikkje lagt omsynssone over kommunens hovudleidningsnett.

Etter kvart har planleggingsfirmaet Planfolket AS utført planarbeidet på vegne av Plankontoret HH og Uleberg.

Planområdet er 62,8 daa stort. Byggeområde for fritidsbustader utgjer omlag 34 daa, mens infrastruktur og grøntareal (turveg og LNF-område) dekker vel 28 daa. Planen omfattar i hovudsak teig H2 og H3 i den store reguleringsplanen for Hovden aust (planid 200507), men tek også med litt byggeområde innanfor H1-teigen, dessutan mellomliggande grøntareal.

Det forslaget som er mottatt legg opp til at det kan etablerast 43 nye einingar, av desse er 38 på nye tomter, mens 5 nye einingar er tillete innanfor eksisterande tomter. Det er i dag 15 hytter. Til saman kan det bli 58 einingar. Dette talet er ein reduksjon på 4 einingar frå førre forslaget.

I det framlagte planforslaget er det tillete med maks mønehøgde: 7,0m for 3 hytter, 9,0m for 6 hytter og 7,5m for dei andre. Dette er omlag i samsvar med det forslaget som vart fremma frå Plankontoret HH førre gongen, men der planutvalet vedtok at høgden skulle reduserast til max mønehøgde 6,5m for alle.

Utnyttingsgraden er oppgitt i BYA («Fotavtrykket på tomta»). BYA omfattar alle bygningar, samt parkering. Det er stort spenn i BYA, frå 140m² på dei minste tomtene, som har den største høgda, til 250m² for ei av dei større, eksisterande tomtene. Utnyttingsgraden er omlag som ved førre forslaget.

Dei innkomne merknadene frå førre høyring har vore gjennomgått på nytt, og infrastrukturen, inkludert landskapsverknader og grøntområde, er vurdert på nytt og tatt betre omsyn til. Alle plandokumenta er gjennomgått og endra, og det er laga ein 3D-analysemodell. Den nye gjennomgåande vegen, som no vert kalla Fjellbjørkvegen, er beholden, og denne syter for at alle hyttene vil kunne få køyrbar tilkomst til tomtene. Realisering av gjennomkøyringsvegen vil krevje at det vert oppnådd semje med fleire private tomteeigarar. Det er tenkt opparbeidd heilt nytt vatn- og avløpsanlegg som i hovudsak skal leggest i den nye vegen. Det er planlagt etappevise utbyggingar.

For meir omfattande konseptpresentasjon, syner ein til den vedlagte planomtalen.

Formelt grunnlag

Plan og bygningslova kap. 12 (reguleringsplan)

Kommuneplanen vedtatt 28.02.2019

Detaljreguleringsplan for Hovden aust, planid 200507, vedtatt 27.05.2010

Vurderingar og konsekvensar

I denne saka er det stort sprik mellom ulike interesse. Kommunen har lagt til grunn eit perspektiv som tar omsyn til at eit svært sentrumsnært området bør fortettast, jamfør overordna planleggingsprinsipp, som også er forankra i kommuneplanen. Fortetting inneber sjølvstøtt store endringar for eksisterande hytteeigarar. Blant desse er det også eit visst sprik, då nokre ønskjer at det vert lagt til rette for oppgradering av infrastrukturen og opning for auka utnytting av eige tomt, ev deling av tomta, mens andre gjerne vil behalde mest muleg grøntområde og dagens tilhøve i hovudsak.

Det nye forslaget tek i større grad omsyn til stien til Hartevasnuten, og kommunens hovudleidningsnett. Det er også gjort ei ny vurdering av viktige landskapselement og grønstruktur. Administrasjonen har derfor ikkje merknader til det som gjeld desse tilhøva. Det har undervegs i planprosessen vore ein konstruktiv dialog med planleggjarane, sjølv om ein ikkje har kome til semje om visse punkt.

Mønehøgder

Rådmannen har merknader til det som gjeld tillete høgder på fritidsbustadene. Gjennomgåande er det i forslaget lagt opp til for stor høgde. Rådmannen legg til grunn dei nyleg vedtekne føresegnene i kommuneplanen (28.02.2019, side 18). Her står det at mønehøgde for nye fritidsbustader i konsentrert bebyggelse med mindre avstand enn 8m mellom einingane kan vere 7m, målt frå overkant golv 1. etasje, «elles er det 5,5m». Desse føresegnene skal verte følgte, med mindre det ligg føre særlege omsyn når ein ser på konkrete tilhøve i planen. Slike omsyn gjer at dei ev avvika ikkje vil føre til at dei overordna prinsippa vert uthola, eller at avvika vil skape presedens.



Rådmannen vil derfor gi tilråding om at mønehøgda generelt for fritidsbustader som ligg med mindre avstand enn 8m mellom einingane skal ha mønehøgde 7,0m. Det gjeld dei tomtene som i føresegnene § 2.7 står oppført med krav til brannskilje, 17 stk. I tillegg er det lagt opp til at fritidsbustader som ligg i bratt terreng skal kunne byggast med underetasje. Disse er merkt med «inkl U» i tabellen i § 3.2.6, i alt 7 stk, men av desse er det 3 tomter ligg også i tabellen i § 2.7 , og vert av

den grunn ikkje talt med om igjen, altså 4 nye. Desse som ligg i bratt terreng vil alle ha tilkomst frå den nye Fjellbjørkvegen. Til saman vil rådmannen tilrå at 21 nye einingar får tillete auka mønehøgde til 7,0m.

Rådmannen vil legge til at fritidsbustadene i Lykkestaden, som i planprosessen har vore trekt fram som føregangsmodell, har tillete mønehøgde 7,0m.

Etter rådmannens vurdering ligg 4 einingar plassert på ein slik måte som gjer at hyttene i liten grad vil vere til ulempe for naboar og i liten grad påverke landskapsbildet, sjølv om det vert tillete med mønehøgde opp til 9,0m. Det gjeld tomtene som har fått framtidig adresse Fjellbjørkvegen 14, 16, 18, 20. Desse ligg kloss inntil ein relativt bratt fjellformasjon, og har små tomter kvar.

Alle dei andre, dvs 20 eksisterande og 10 nye, til saman 30 tomter/einingar vil rådmannen tilrå at skal ha tillete mønehøgde 5,5m. 5 tomter er tillete delt i to einingar – dei har då fått to prikkar kvar. 5,5m er same mønehøgde som er tillete i dag i føresegnene til Hovden Aust-planen (200507), og som altså gjeld i dag i området.

I vedlagte illustrasjon har vi laga symbol for dei ulike mønehøgdene, slik rådmannen tilrår. Raude prikkar er 9m, grønne er 7m og svarte er 5,5m.

Alle hovudtak skal ha saltak, og skal tekkast med torv eller tre. Utvendig kledning skal vere av stein eller tre. Uthus skal kunne ha mønehøgde 3,5m og garasjar 4,0m.

Estetikk/kulturminne/naturmangfald

Sidan førre forslag, er høgder, byggegrensar og landskapsverknader sett på på nytt. Det er lagt vekt på å unngå silhuettverknad og at høge bygg kan sjåast på lang avstand.

Terrenget er bratt, særleg i vestre del av planområdet. Her vil vere nødvendig å lage støttemurar + bustader med underetasje. Føresegner sikrar at murar ikkje skal vere høgare enn 2m og at dei skal vere i naturstein. Fyllingar skal verte jordkledde. Der det vert fjellskjerjingar, er det lagt vekt på at nye bygg vil skjerme mot innsyn.

Dei merknadene som kulturminneforvaltninga i AA fylkeskommune hadde om automatisk freda kulturminne, skal no vere teke omsyn til.

Tilhøvet til naturmangfald vart sett på ved førre behandling, og det er ikkje indikasjonar på endringar som gjer at det er nødvendig med ny vurdering av naturmangfald.

Oppsummering

Rådmannen meiner det nye forslaget er meir gjennomarbeidd og vurdert, spesielt med omsyn til landskapsverknader og infrastruktur. I eit sentrumsnært område, vil ein tilrå såpass sterk fortetting som forslaget legg opp til, men meiner dei føreslåtte høgdene vil vere i strid med føresegnene i kommuneplanens arealdel, med unntak av 4 særleg vurderte tomter. Eit avvik frå kommuneplanen skal her ikkje skape presedens for seinare saker.

Gjeldande reguleringsplan av Hovden Aust, planid 200507, vert oppheva for den delen som vert omfatta av ny detaljreguleringsplan, planid 201705.

Konsekvensar for folkehelse

Endringane i planen fører kan hende til positiv effekt for folkehelsa, då det er teke betre omsyn til stien opp til Hartevasnuten.

Bykle, 06.05.2019

Rådmann

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser_250419
- 2 Planbeskrivelse 250419
- 3 Plankart_Hovden_aust_250419-A2
- 4 Oppsummering inkl. merknader

Melding om vedtak blir sendt til:

Offentlege instansar, inkl barnas representant
Stussli vel
Private innanfor og direkte tilgrensande til planområdet