



Saksmappe: 2020/844
Sakshandsamar: ILR
Dato: 30.04.2021

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
113/21	Planutval	07.06.2021

Detaljregulering for 1/33 Breivevegen 115 planID 202009 - 1 gongs handsaming

Planutval si behandling av sak 113/2021 i møte den 07.06.2021:

Behandling:

Saka vart drøfta og tilrådinga samrøystes vedteke

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningsloven § 12 – 10, vert detaljregulering for 1/33 Breivevegen 115 med planID 202009 lagt ut på høyring og offentlig ettersyn, med desse endringane:
-Grad av utnytting på tomte endrast i tråd med tilrådinga.

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningsloven § 12 – 10, vert detaljregulering for 1/33 Breivevegen 115 med planID 202009 lagt ut på høyring og offentlig ettersyn, med desse endringane:
- Grad av utnytting på tomte endrast i tråd med tilrådinga.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Det er starta opp arbeid med detaljregulering på tomt 1/33 i Breivevegen, som eit resultat av Bykle kommune sin tidlegare oppfølging av ulovlege bygg på denne hyttetomta. Det blei tidlegare under ein synfaring, oppdaga bod, platting og badestamp som ikkje vart omsøkt. Eigar fekk dispensasjon til å behalde platting og badestamp, men ikkje bod. Han har òg tidlegare søkt om å få oppføre eit anneks, men fekk avslag.

Planen gjeld berre denne eine tomta, og det er søkt om stor grad av utnytting på tomta. Ein slik vesentleg endring vil kunne endre preget i området og føre til presedensverknader. Slike endringar bør sjåast i en større samanheng med ein regulering av heile området. Difor er det ikkje tilrådd å godkjenne ein så stor grad av utnytting på tomta, men å opne for å kunne behalde det som er bygd til no.

Bakgrunn for saka

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS har fremja forslag til detaljregulering for Breivevegen 115, gnr./bnr. 1/33, med planID 202009, på vegne av Odd Simon Simonsen. Han er eigar av hytte mm. på denne tomta. Tomta er leigetomt eigd av grunneigar i området, Trygve Breive.

Området er uregulert og i kommuneplanens arealdel er området sett av til byggjeområde for fritidsbustader med plankrav. Delar av tomta ligg innanfor 50 meters byggjeforbod-sone langs vassdrag.

Etter synfaring i området i 2019 blei det registrert oppført bod, badestamp og platting på denne tomta, som det ikkje vart søkt om. Det blei seinare søkt om dispensasjon for å få behalde det som vart bygd, men det blei gjeve avslag på bod i planutvalet, samt avslag på oppføring av anneks. Sakene blei påklaga og planutvalet valde å ikkje imøtekome klagene, men sende dei til Statsforvalteren i Agder for endeleg avgjerd. Dei valde å oppretthalde vedtaket til Bykle kommune. Det er gjeve dispensasjon for platting og badestamp.

Det blir no søkt om detaljregulering av tomta. Tomta skal regulerast til fritidsbusetnad – frittliggjande.

Formelt grunnlag

- Søknad om dispensasjon frå plankrav, avstand til vatn og takvinkel i kommuneplanens arealdel og avstand til nabogrense. Uthus, platting og badestamp. Gnr 1, bnr 33. Breive, saksnr.: 78/20, 11.05.20
- Søknad om dispensasjon frå plankrav og avstand til vatn i kommuneplanens arealdel. Anneks på gnr 1, bnr 33. Breive, saksnr.: 79/20, 11.05.20
- Klage på avslag bod, saksnr.: 116/20, 22.06.20
- Klage på avslag anneks, saksnr.: 117/20, 22.06.20
- Fylkesmannen opprettheld Bykle kommune sine vedtak, saksnr.: 720/164-14, 25.09.20, 20/283-9, 27.09.20
- Varsel om oppstart av planarbeid, den 10.12.20
- Plan- og bygningsloven § 12-10
- Kommuneplanens arealdel planID 201701

Økonomiske vurderingar og konsekvensar

Ingen økonomiske konsekvensar for Bykle kommune.

Vurderingar og konsekvensar

Planforslaget legg opp til at det kan byggast inntil 330 m² BYA på tomta. Mønehøgde for hytte er sett til 5,5 m og for resterande bygg 4,0 m. Mønehøgde på 5,5 m for hytte er i tråd med overordna plan.

Søkjar har opplyst om at hytta per i dag er i underkant av 110 m² BYA og med mønehøgde på 5,2 m. Boden er på om lag 34 m² BYA og med mønehøgde på i underkant av 4 m. Platting er på om lag 40 m².

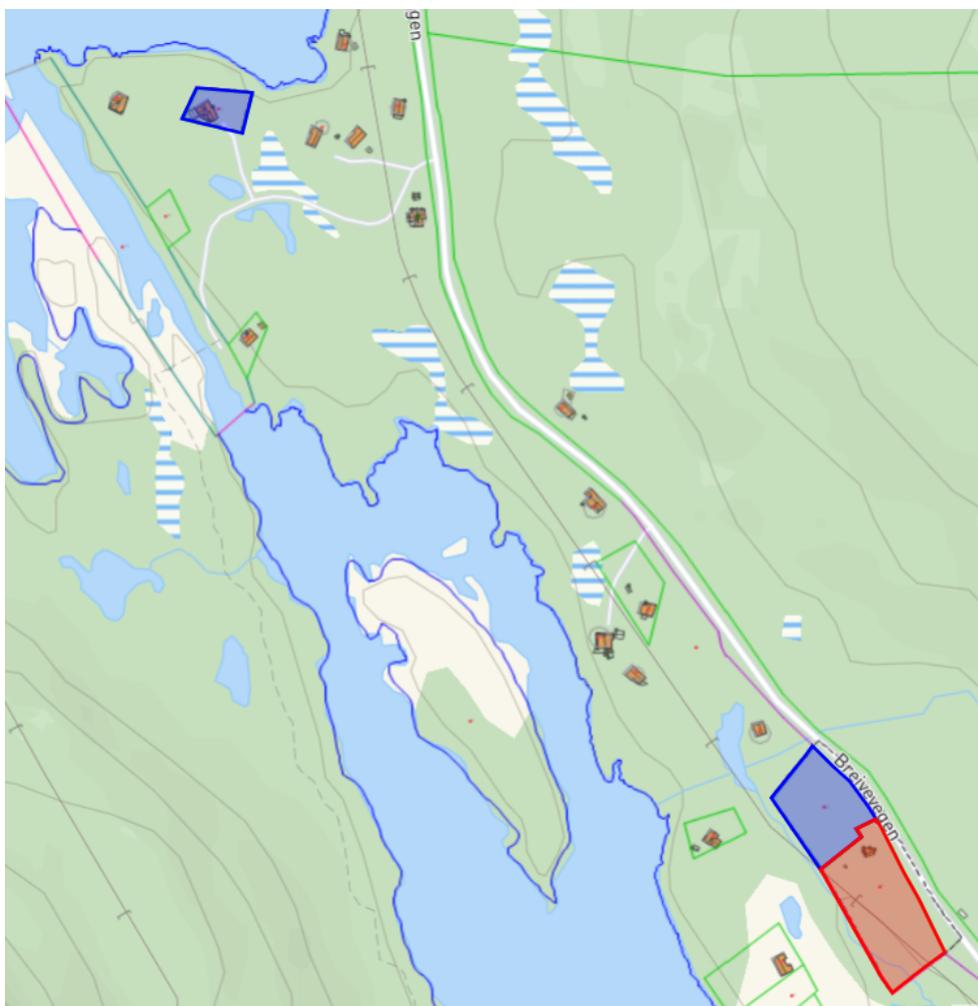
Innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeid

Alle merknader som har kome inn er lista opp og svart ut i vedlagt planomtale.

Statsforvalteren i Agder meiner det ville vore store fordelar med ei meir omfattande planavklaring av eit større område, men legg til grunn at det ikkje er aktuelt på noverande tidspunkt.

Grunneigar i området, Tryge Breive ynskjer ikkje regulering av enkelttomter i området. Han er eigar av tomta som skal regulerast. Planinitiativet seier at hensikta med planarbeidet er å leggje til rette for bygg til fritidsbustad og det som er å anse som vanleg bygningsmasse på ei tomt. Grunneigar syner til at det ikkje er vanleg med garasje eller anneks i dette området, men heller små hytter, der fleire har gangsti som åtkomst. Han ynskjer at området framleis skal vere slik. Det framstår som at det ikkje er bygd meir enn ei hytte på tomta, men det er ulovleg satt opp bod og platting. Det er uheldig å godkjenne dette og han ser på det som ein prinsipp sak.

Målet med reguleringsplanen er å legge til rette for framtidsetta høgstandard fritidsområde. Slik det er i området i dag er det to reguleringsplanar under arbeid i dette området, der begge regulerer ei tomt (planområdet lengst sør blei varsla for to tomter, men har seinare informert om at det berre er aktuelt å gå vidare med ei av tomtene). I tillegg er det ein annan i dette området som har teke kontakt og ynskjer meir utnytting på si tomt.



Å regulere eit større område her ville ha vore mykje meir føreseieleg og området ville fått ein meir heilskapleg vurdering. Per no ynskjer ikkje grunneigar å regulere området, han vil behalde det preget som området har i dag.

Eit alternativ er om hytteeigarane i området går i saman om ein felles plan. Det har ikkje kome inn merknader til varsel om oppstart som syner til interesse for dette. Slik ein forstår det, er det heller ikkje velforeining i dette området. Både planarbeida som er varsla i området har fått klarsignal frå administrasjonen om dette, og det er ikkje krav om felles planlegging for heile området. Sjølv om det er ynskjeleg å regulere eit større område, så kan ikkje grunneigar eller hytteeigarane i området bli pålagt regulering.

Eigar av hytta har fått dispensasjon til å behalde plattingen. I tillegg til dette søker han om ein del større grad av utnytting for hytta, samt å kunne byggje eit annekst og få behalde bod som er sett opp ulovleg. Det er til saman søkt om maks grad av utnytting på 330 m² BYA. Så vesentlege endringar vil kunne endre preget i området og føre til presedensverknader for framtidige saker. Så store endringar bør sjåast på i ein større samanheng, ved ein felles regulering av heile feltet. Endringane vil kunne føre til endra praksis for området og vil kunne opne for eit anna preg.

Platting på om lag 40 m² er godkjend gjennom dispensasjon. Dette bør soleis vidareførast i planen, men nedjusterast frå 60 – 40 m², i tråd med arealet som er bygd. Søkjar har fått signal frå kommunen om å starte opp med reguleringsarbeid i samband med prosessen som har vore om dei ulovlege bygga. Ein meiner at søkjar kan behalde boden på 35 m², då bod vurderast å vere ein vanleg del av ei hyttetomt i kommunen. Når det gjeld ynskje om anneks på inntil 45 m² og hytte på inntil 150 m², vil dette medføre ei veldig høg grad av utnytting på tomta, som ein ikkje er samd i at er å reikne som vanleg bygningsmasse på ein tomt i dette området. Soleis er tilrådinga slik i høve til maks m² BYA på tomta:

- Hytte – inntil 110 m²
- Bod – inntil 35 m²
- Terrasse – inntil 40 m²
- Parkering – 2 x 20 m²

Då vil maks BYA på tomta vere 225 m² BYA. Så store endringar som er omsøkt, bør sjåast på i ein støre samanheng og ikkje takast bit for bit per tomt.



Over: Ved full utnytting kan det kome til å sjå slik ut

	Fritidsbolig	Bod, anneks, garasje, carport
Møne (Fra gulv 1.etasje)	7,0 m	4,0 m
Gesims (Fra gulv 1.etasje)	5,0 m	3,0 m

Grad av utnytting

§3.10 Fritidsbolig: Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 150 m² pr. fritidsenhet.

§3.11 Parkering: Det skal avsettes 40 m² (BYA/BRA) av til parkering/carport/garasje på egen tomt

§3.12 Bod: Det tillattes bod på 35 m² BYA

§3.13 Anneks: Det tillattes anneks på 45 m² BYA

§3.14 Terrasse: Det tillattes terrasse på inntil 60 m². Terrasse skal ikke være høyere enn 1,0 m over planert terreng.

Bygg	BYA
Fritidsbolig	150 m ²
Bygg 1 (Bod)	35 m ²
Bygg 2 (Anneks, garasje eller carport)	45 m ²
Terrasse	60 m ²
Parkering (på terreng, garasje/carport)	40 m ²

Over: utdrag fra føresegnene med omsøkt grad av utnytting.

Tomta ligg innanfor aktsemdsområde for flaum. Det er gjort ein kartlegging av reell flaumfare for tomta og rapporten ligg ved saka. Rapporten friskmelder tomta.

Tilhøve til kommuneplanen

Det er plankrav for dette området. Arealet er sett av til fritidsbusetnad.

Konsekvensar for folkehelse

Ingen konsekvens for folkehelse.

Bykle,

Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 202009 Rp Breivevegen115 Plankart.pdf
- 2 4222_202009_Rp_Breivevegen115_Planbeskrivelse_20210510 (002)
- 3 4222_202009_Rp_Breivevegen115_Bestemmelser_20210510
- 4 Følgdebrev innsending plan 1.gangsbehandling.pdf
- 5 03 Agder Fylkeskommune.pdf

- 6 04 Statsforvalteren i Agder.pdf
- 7 05 NVE.PDF
- 8 01 Innspill Otra Kraft DA.pdf
- 9 02 Innspill Trygve Breive.pdf
- 10 Flomrapport - Stærk.pdf

Melding om vedtak blir sendt til:

Partar i saka