



## SAKSFRAMLEGG

Mindre reguleringsendring Ytre Haugsdal bustadområde

Utvallssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Ytre Haugsdalen bustadområde vert lagt ut til offentlig ettesyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Bakgrunn og fakta:

Administrasjonen har sett gjennom reguleringsføresegnene og plankartet som gjeld for reguleringsplanen for Ytre Haugsdal bustadområde. Denne planen med plan ID 4634-126620080005 vart godkjent i kommunestyret den 26.05.2008, i sak 42/08.

Arbeidet med å laga til rette for planerte bustadtomter og naudsynt infrastruktur som veg, vatn og avlaup med vidare er kome langt, og venteleg kan kommunen byrja å selja ferdig tilrettelagte og planerte tomter før sommarferien.

Det er fleire grunnar til at administrasjonen meiner det er føremålstenelg å gjennomføra ein mindre reguleringsendring av denne planen. Nedunder er desse grunnane nemnt punktvis :

1. Ein aktør ønskjer å byggje ein fleirmannsbustad på to tomter i det nordaustlege hjørnet av reguleringsplanen. Desse tomtene er i gjeldande plan lagt ut til einebustader. På bakgrunn av dette føreslår administrasjonen at desse to tomtene vert slått saman og vist som konsentrert bustadområde (KS). Samstundes føreslår ein at dei to tomtene sentralt i feltet, som tidlegare vart nemnt som *Bustader* vert omregulert til einebustader. Då vert ikkje utnyttingsgraden vesentleg endra i feltet.

2. Den første reguleringsplanen for området var ein del større i areal, og omfatta også eit næringsområde. Dette næringsområdet vart teke ut av kartet då kommunestyret godkjente planen i 2008, men føresegnene vart ikkje endra. Difor står det framleis reglar knytt til eit næringsområde i § 3 i eksisterande føresegner. Administrasjonen rår difor til at desse vert fjerna.
  
3. Nye føresegner knytt til bruken av området sidan dei gjeldande føresegnene berre er tilpassa tradisjonelle einestadar med saltak/ valma tak, og opnar ikkje for variasjon. Mellom anna var gesimshøgden definert til 4,5 meter og topp mønehøgde 9 meter. I tillegg var det få detaljar i føresegnene knytt til garasjar , uteboder, få reglar knytt til veg og veggrunn, og kva som kunne koma inn på leikeplassen var ikkje definert. Det var heller ikkje sagt noko om turveg/snarvegen eller definert byggjegranser mellom tomtene. Desse er no vist på det reviderte plankartet dagsett 25.01.2024.

## Vurdering

Administrasjonen meiner at dei skisserte endringane gjeve i punkt 1, om å flytta om på plasseringa av konsentrert bustadområde i feltet er ei kurant endring, som kan gjerast innanfor regelverket knytt til mindre reguleringsendring og forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova sin § 12-14. Slike endringar kan gjerast når:

- endringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen
- endringa ikkje går utover hovuddrammene i planen
- endringa vil heller ikkje påverka omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Vidare kan ein heller ikkje sjå at denne endringa vil vera konfliktfullt på andre måtar. Byggjegransa mot fylkesvegen vert ståande uendra, og det er god avstand til eventuelle naboeigedomar som kunne blitt påverka. Den nærmaste bustaden ligg om lag 50 meter frå byggjegransa inne på denne tomta, og ligg om lag 10 meter høgare i terrenget. I tillegg er det ein fylkesveg i mellom og ein del vegetasjon. Det er heller ikkje gjort endringar med omsyn på takhøgde, som framleis er sett til 9 meter over planert nivå.

Punkt 2 om å ta vekk tidlegare § 3 om industriområdet er etter administrasjonen si vurdering av redaksjonell karakter, men er naturleg å ta med når ein først gjer ei reguleringsendring.

Punkt 3 om fornying av planføresegnene og ved å definere byggjegranser mellom tomtene er etter administrasjonen eit naudsynt grep, både for å redusere eventuelle konflikter i feltet i framtida, og for å opne for litt større variasjon knytt til bygningsuttrykk.

Dei andre endringane i føresegnene og på plankartet (nemnt i punkt 2 og 3) er etter rådmannen si vurdering innanfor plan- og bygningslova sin § 12-14 sine reglar om når ein kan gjennomføra ei reguleringsendring som ein forenkla prosess, jf. dei tre kulepunkta vist ovanfor.

Endringane er avgrensa i omfang, men likevel er det viktig at aktuelle offentlege instansar, samt naboar og grunneigarar, får høve til å koma med sine merknader til planendringane som no vert føreslått.

På bakgrunn av dette rår ein til at formannskapet gjer vedtak om å leggja planendringa ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, jf. § 12-14.