



Saksbehandler: Helge Haugan Dir.tlf: 61 26 81 47

Saksnr.: 18/2580-9

Arkivkode: REGPL 311a

Deres ref:

Dato: 31.03.2020

PLAN ID 311A - OMREGULERING DEL AV ØVRE SLETTMOEN HØRING MINDRE ENDRING

Planråd AS søker på vegne av Gerzic Eiendom AS om mindre endring av reguleringsplan for Øvre Slettmoen.

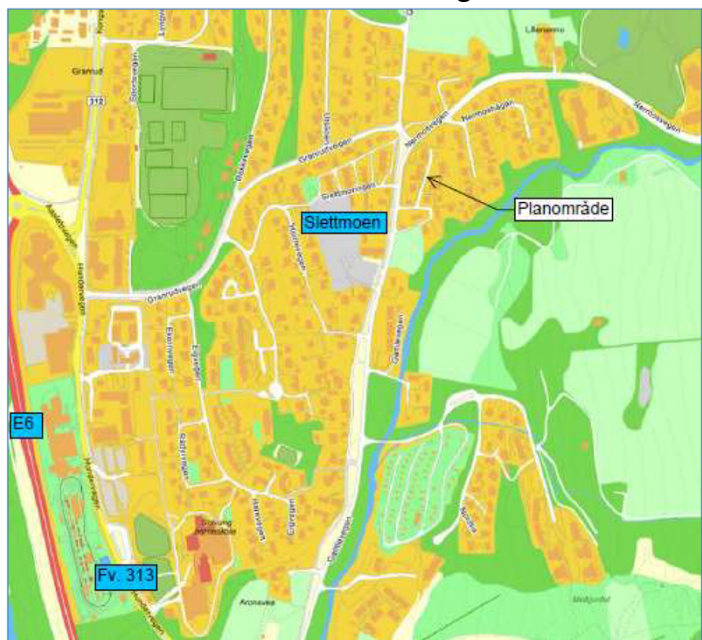
FORMÅL

Hensikten med planarbeidet er å omregulere en eiendom fra landbruk til boligformål.

Eiendommen har vært benyttet til bebyggelse til boligformål, gitt dispensasjon til bruk av garasje til boligformål, gitt dispensasjon/midlertidig bruksendring fra garasje til boligformål med krav til omregulering av planen i tråd med bruken som boligbebyggelse. I tillegg gjelder det mindre endring av bestemmelse om grad av utnyttning.

BELIGGENHET

Området har adkomst fra Gamlevegen, via fylkesveg 312 eller via Granrudvegen/krysset Gamlevegen/Nermosvegen.



Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet

↑ NORD

PLANPROSESS

Planråd AS har varslet oppstart av planendring/mindre endring av reguleringsplan for Øvre Slettmoen med annonse i ByAvis og brev av 21.11.2018. Omregulering gjelder deler av øvre Slettmoen, gbnr. 20/36, som i gjeldende plan er regulert til landbruksformål. Det kom 4 innspill til varsel om oppstart og 1 merknad fra Fylkesmannen Innlandet angående planskjema. Denne er gjengitt i planbeskrivelsen.

GJELDENDE PLANER

- Reguleringsplan for Øvre Slettmoen vedtatt 30.3.2006. I denne er eiendommen gbnr.

20/36 regulert til landbruksformål.

- Kommunedelplan Øyer sør, vedtatt 31.5.2007 er området disponert til boligformål (B9).

PLANFORSLAGET

Palnforslaget viser planendring fra landbruksformål til boligformål med planbestemmelsene i hovedsak videreført i sin opprinnelige form. Det er foreslått endring av beregning for grad av utnytting til BYA fra TU i gjeldende bestemmelser. Det er i tillegg foreslått at parkering ikke tas med i beregning av % BYA da eksisterende bebyggelse kan bli skadelidende ved endring av beregningsgrunnlaget fra TU til BYA.

Vurdering

Bakgrunnsinformasjon

Eiendommen har et areal på 431 m². I kommunens matrikkel er bebyggelse angitt til boligformål og tatt i bruk 20.12.199. Det er 19.10.2011 er gitt tillatelse til ombygging av bygg til boligformål.

Det er 5.9.2011 gitt dispensasjon med midlertidig bruksendring til boligformål, - tidsavgrenset til 2016 med krav om reguleringsendring av eiendommen til boligformål.

Planbehandling 2006

I forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplan for Øvre Slettmoen skriver Oppland fylkeskommune følgende i sin merknad:

Inne på det nordligste området er det også regulert inn et område for landbruk. Dette foreslås tatt ut, siden et slikt lite landbruksområde lett vil kunne skape konflikter siden det er boliger på alle kanter, særlig i et langsiktig perspektiv.

I sin kommentar til dette skriver rådmannen at; «*området er på dette tidspunkt benyttet som redskapshus for tilgrensende landbruksvirksomhet og rådmannen mener det er ønskelig å bevare arealet til landbruksformål i planen. (Ref særutskrift sak KST 19/06, 4.5.2006)*».

Etter at reguleringsplan for Øvre Slettmoen ble vedtatt 4.5.2006, er dette arealet i forbindelse med kommunedelplan Øyer sør, vedtatt 31.5.2007, disponert til boligformål. Planstatus er i kommunedelplanen Øyer sør endret for denne eiendommen gbnr 20/36 til boligformål. Det er i 2011 gitt dispensasjon til midlertidig bruksendring til boligformål.

Kommunedirektøren mener denne planendringen er oppfølging og formalisering av dispensasjon gitt i 2011 hvor det ble stilt krav om endring av planarealet til boligformål innen 2016, samt endring av arealbruk til boligformål i samsvar med kommunedelplanens føringer, Kommunedelplan Øyer sør, vedtatt 31.5.2007.

Endring av bestemmelser

Endring av bestemmelser er en oppdatering i henhold til gjeldende plan- og bygningslov og bestemmelse om grad av utnytting. Parkering er foreslått ikke tatt med i beregning av % BYA da eksisterende bebyggelse kan bli skadelidende ved endring av beregningsgrunnlaget fra TU til BYA, jf. kommentar fra forslagsstiller i planbeskrivelse. I forbindelse med revisjon av teknisk forskrift i 2007. I det gamle begrepet TU (tomteutnyttelse) var tidligere tomt

beregnet som del av vegareal. I dagens beregning er det netto tomteareal, dvs. tomt regulert til byggeformål som legges til grunn for utregning av bebygd areal. Når tomteareal reduseres vil tillatt bebyggelse i BYA reduseres. Dette er et boligområde som allerede er utbygget. Det kan være noe usikkerhet om beregningsgrunlaget for denne planen.

I gjeldende plan er TU satt til 25 %, pkt 3 i planbestemmelser vedtatt 4.5.2006. Endring av bestemmelse om beregning av grad av utnytting fra %TU til % BYA er en oppdatering i henhold til gjeldende lov og forskrifter, - TU gjelder ikke lenger for beregning av grad av utnytting. Bestemmelser for beregning av grad av utnytting skal i ht. H2800, *Veileder beregning grad av utnytting*, medregnes.

I gjeldende reguleringsplan for Neremo, vedtatt 13.1.1994, er tillatt grad av utnytting 30 % TU og nyere reguleringsplan for Engemark, vedtatt 30.8.2018, er grad av utnytting 35 % BYA satt som øvre grense.

Kommunedirektøren foreslår at grad av utnytting heves til 30 % BYA.

Planbehandling

I henhold til plan og bygningslovens § 12-14 kan kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, samt at små endringer kan delegeres til administrasjonen. Dette gjelder dersom endringen ikke utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3, at forslaget ikke er i strid med overordnede planer, eller forventes å påføre naboer ulemper, samt at det ikke foreligger innvending fra sektormyndighet.

Plan- og bygningslovens bestemmelser sier følgende:

§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Analyse av samfunnssikkerhet angir ingen fareområder for planområdet og eiendommen. ROS-analysen gir også samme konklusjon.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at planendringen gjennomføres som mindre endring og vedtas som administrativt vedtak i henhold til delegasjonsreglementet. Arealformål for eiendommen gbnr 20/36 foreslås endret fra landbruksformål til boligformål. Regeuleringsbestemmelse pkt 3.1 foreslås endret til; Maksimal tillatt BYA for hver tomt er 30 % BYA. Siste strekpunkt foreslås endret til; Det skal opparbeides 2 utendige parkeringsplasser pr. boenhet. Disse skal medregnes i beregning av bebygd areal BYA.

Før videre behandling av planendringen, sendes planendringen på høring.

Saken sendes på høring i 3 uker til regionale myndigheter og berørte naboer.
Vi ber om eventuelle merknader til planendringen sendes Øyer kommune, Kongsvegen 325,
2636 Øyer, merket arkivsak nr. 18/2580, innen 27.4.2020.

Med hilsen

Helge Haugan
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner og sendes uten signatur.

Vedlegg:

Planforslag planendring arealformål Øvre Slettmonen for eiendommen gbnr 20/36

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Reguleringsestemmelser
- ROS-analyse
- Kommunedirektørens forslag til endring av planbestemmelse pkt 3.1

Vedlegg er tilgjengelig på kommunens hjemmeside under «Planer på høring»:

<https://www.oyer.kommune.no/planer-paa-hoering.442907.no.html>