



Arkivsak-dok. 24/02475-3
Saksbehandler Øystein Bekkevold

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025

Saksframlegg

Reguleringsendring etter forenklet prosess. PlanID 16100 - Detaljregulering Havika gnr/bnr 8/15

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i pbl § 12.12 og §12.14 følgende endringer av bestemmelsene til PlanID16100:

§ 3 - første avsnitt/strekpunkt - endres fra:

- Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates minimum 10, men maksimalt 16 boenheter innenfor området.

Til:

- Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates minimum 6, men maksimalt 10 boenheter innenfor området.

§ 3 - andre avsnitt/strekpunkt - endres fra:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 90 %.

Til:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 60 %.

§ 3 - sjette avsnitt/strekpunkt - endres fra:

- Det skal avsettes 1.5 p-plasser pr. boenhet innenfor BK. Parkering kan plasseres innendørs eller åpent.

Til:

- Det skal avsettes 1.5 p-plasser pr. boenhet innenfor BK. Parkering kan plasseres innendørs eller åpent. Garasje/carport tillates plassert utenfor byggegrenser mot sør dersom innkjøring i disse skjer fra nord.

Vedlegg

Mindre endring Haviksanden 20 - Søknadsdokument

Vedlegg 2 - Gjeldende plans plankart

Vedlegg 3 - Planens avgrensning

Vedlegg 1 - Gjeldende plans bestemmelser

Vedlegg 4 - Detaljert kart

Saken kort fortalt

I etterkant av at reguleringsplanen ble endelig vedtatt i 2016 har det vært gjennomført flere forsøk på å finne en gjennomførbar utbyggingsmodell av eiendommen, innenfor de føringene som ligger i gjeldende plans bestemmelser.

Man har erfart at markedets preferanser ikke harmonerer med en utbygging av det omfanget som gjeldende plan stiller krav til, og eier av eiendommen ønsker derfor å redusere laveste tillatt antall fra 10 til 6. Når man foreslår å redusere laveste antall er det også vurdert som hensiktsmessig å redusere det maksimale antallet fra 16 til 10.

Ønskede endringer og vurdering.

Det ønskes 3 endringer i bestemmelsene. Disse er gjengitt under med vurdering fra tiltakshaver /plankonsulent og administrasjonen.

Endringer i bestemmelser:

§ 3 - første avsnitt/strekpunkt - foreslås endret fra:

- Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates minimum 10, men maksimalt 16 boenheter innenfor området.

Til:

- Innenfor området tillates konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates minimum 6, men maksimalt 10 boenheter innenfor området.

Tiltakshavers vurdering av konsekvenser:

Foreslått endring, i kombinasjon med endring vedr. utnyttelse, vurderes å fortsatt opprettholde gjeldende plans intensjon mht. konsentrert bebyggelse, samtidig som at endringen vil medføre en vesentlig reduksjon i volum på bebyggelsen. En reduksjon på 30 % av tillatt utbyggingsvolum vil resultere i at prosjektets virkning på det lokale og overordnede landskapsbildet også reduseres. Videre vil vi argumentere for at reduksjonen i større grad vil hensynta eksisterende proporsjoner i omkringliggende bebyggelse og miljø.

Administrasjonens vurdering:

Ønsket endring synes uproblematisk. Hovedhensikten med bestemmelsen var å forhindre at det ble etablert få og store hyttepalass.

§ 3 - andre avsnitt/strekpunkt - foreslås endret fra:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 90 %.

Til:

- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 60 %.

Tiltakshavers vurdering av konsekvenser:

Ved å redusere antallet enheter fremstår det også naturlig å redusere den totale utnyttelsesgraden for eiendommen. Reduksjonen i maksimalt antall enheter er ca. 30 % når det går fra 16 til 10, noe som da vurderes å være en rimelig og forholdsmessig reduksjon i %-vis utnyttelse BYA.

Administrasjonens vurdering:

Ønsket endring synes fornuftig.

§ 3 - sjette avsnitt/strekpunkt - foreslås endret fra:

- Det skal avsettes 1.5 p-plasser pr. boenhet innenfor BK. Parkering kan plasseres innendørs eller åpent.

Til:

- Det skal avsettes 1.5 p-plasser pr. boenhet innenfor BK. Parkering kan plasseres innendørs eller åpent. Garasje/carport tillates plassert utenfor byggegrenser mot sør dersom innkjøring i disse skjer fra nord.

Tiltakshavers vurdering av konsekvenser:

Gjeldende områdeplan ble utformet på bakgrunn av en mulighetsstudie utført av arkitektkontoret Helen & Hard i 2013. Det var i denne foreslått man langsmed den kommunale veien skulle legge til rette for langhusbebyggelse, noe som også ble foreslått ovenfor omsøkt tiltaksområde. Den endringen vi forslår i bestemmelsen er ment å legge til rette for at man ved utvikling av Haviksanden 20 kan vurdere muligheten for å etablere carport/garasjer i en langhus-struktur i tråd med hva som er vist i mulighetsstudien for områdene sør for kommunal vei. Endringen vil bidra til at bebyggelsen i større grad kan fremstå å følge veibanens kurvatur, og basert på nåværende byggegrenser, er det først og fremst i det sør-østlige hjørnet av byggeområdet det vurderes å være hensiktsmessig å avvike fra byggegrensen.

Administrasjonens vurdering:

Ønsket endring er forelagt teknisk drift og synes uproblematisk.

Innspill

Ønskede endringer er korrekt varslet. Det foreligger 2 innspill.

Agder Fylkeskommune 7.11.2024

Har ingen merknader til endring av reguleringsplanen.

Teknisk etat v/Grimnes epost 14.11.2024

Foran eiendommen krysser flere kommunale ledninger.

Disse omfatter hovedledning vann, hovedledning avløp (Listakloakken) og en selvfallsledning avløp. Vedlegger ledningskart.

Jf. Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative bestemmelser, vedtatt av kommunestyret heter det følgende:

Utover dette er det på generell basis i dispensasjonssaker fra byggegrense mot kommunal vei ønskelig å beholde en buffersone på min. 2 meter mellom den kommunale veien og eventuelt tiltak/bygg. Buffersonen er ønskelig med tanke på generelt veivedlikehold og snøbrøyting.

Kommentar fra administrasjonen:

Innspill synes ivaretatt.

Anbefaling

Administrasjonen anbefaler at endringene vedtas.

Endringene synes ikke ha noen negative konsekvenser og vil kunne bidra til at planen kan gjennomføres.

Bakgrunn

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for barn og unge

Konsekvenser for klima og miljø

Konsekvenser for folkehelse

Konklusjon