

# Saksframlegg

---

Sakshandsamar: Markus Mohn Werner  
Arkivsaksnr.: 18/3707-3

---

Arkiv:

## Detaljreguleringsplan Hodlekve - Rinden - mindre endring av reguleringsplan

### \* Tilråding:

Forvaltningsutvalet vedtek mindre endring av detaljreguleringsplan Hodlekve – Rinden, slik det går fram av vedlagte føresegner, i medhald av pbl. § 12 14 og politisk delegeringsreglement sak 30/17.

Føresegn 4.1.1 g) vert endra slik:

Terreng ved plassering av bygg kan fyllast opp med inntil 2,5 meter, dersom søknad syner massebalanse for terrengendringar som er naudsynt for oppføring av bygg.

### Vedlegg:

1. Søknad om mindre endring av reguleringsplan Hodlekve-Rinden, 18.10.18
2. Forslag til reviderte føresegn, 10.10.18

### Saksutgreiing:

#### Bakgrunn:

Plankonsulent Norconsult AS søkar på vegne av Sognefjorden Utvikling AS om endring av detaljreguleringsplan for Hodlekve-Rinden, plan-ID: 1420-2016005, vedteken 14.9.2017.

*Søkar grunngjev søknad som følgjande:*

Formålet med planendringane er å tilpasse planen rammene i tilgrensande planer, slik at byggesøknader kan handsamast på ein tidseffektiv måte.

Endringane er knytt til føresegnene om grad av utnytting, høgde og takvinkel i punkt 4.1.1 bokstav a) og c), samt 4.1.2 bokstav b) og d).

Endringane er avgrensa til:

- Endring av utgangspunktet for berekning av grad av utnytting frå bruksareal (BRA) til bebygd areal (BYA).
- Høgde på bygg vert styrt med utgangspunkt i gjennomsnittleg planert terreng.
- Takvinkelen vert harmonisert i heile området med takvinkel på mellom 10 og 31 grader.
- Reduksjon av kravet til parkering i område for konsentrert fritidsbebyggelse.

Endringa av berekningsgrunnlaget for grad av utnytting frå BRA (bruksareal) til BYA (bebygd areal) vil føre til at det kan etablerast sokkel/underetasje under bygg. Erfaring med bruk av BYA syner at det er meir fleksibelt med tanke på å finne fram til situasjonstilpassa løysing på tomt. Endringa av føresegnene om høgde er ein direkte konsekvens av endringa av berekningsgrunnlag, medan justeringa knytt til takvinkel er ei rein forenkling.

Føringane i planen for plassering, utforming, materialval og terreng er vidareført. Desse føringane er føresett å ivareta omsynet til landskap (nær- og fjernverknad). Det er ikkje avdekt at endringa vil føre til endra sårbarheit/risiko eller nye vesentlege konsekvensar.

Større fotavtrykk/BYA utan at høgdene vert auka, vil føre til at det må jobbast særskilt med utvikling av bygg tilpassa tomtene. Høgde til gesims vert uendra, og er rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. Omsynet til landskap vert ivareteke gjennom føresegnene som styrer høgde, materialval og endring/tilpassing av terreng. Endringa er vurdert til å ikkje få vesentlege verknader verken i høve landskap, dvs. nær- eller fjernverknad.

#### **Høyring av forslag til endring:**

Før det kan treffast vedtak skal forslag til reguleringsendring i medhold av plan- og bygningslova § 12-14, 3.ledd, føreleggast aktuelle myndigheiter, og eigarar og festarar av eigedomar som vedtaket har direkte følgjer for. Saka vart sendt berørte partar og var tilgjengeleg for uttale og merknad i perioden 22.1.19 – 5.2.19. Vi har ikkje motteke merknadar til endringa.

#### **Vurdering:**

Framleggsstillar skriv i søknad at formålet med endringa mellom anna er å tilpasse planen til rammene i tilgrensande planar. Tilgrensande planar er Detaljregulering for Hodlekve – Rindabotn PlanID: 1420-2016006, sist vedteke i 2016 og Detaljregulering for Hodlekve – Fosskammen, PlanID: 1420-2013004, vedteke i 2013.

#### *Endring frå BRA 120 m<sup>2</sup> til BYA 120 m<sup>2</sup>*

Endringsforslaget er i samsvar med naboplanar når det kjem til bruk av BYA for berekning av utnytting. Vi ser at dette opnar for meir bruksareal per hyttetomt enn i gjeldande plan Hodlekve-Rinden, sidan ein då kan bygge eit større fotavtrykk og underetasje. Endringa kan stimulere til betre terrengtilpassing i vertikalplanet ved bruk av underetasje, og gjev større utnytting per hyttetomt. Større fotavtrykk kan samstundes gjere det utfordrande med terrengtilpassing i horisontalplanet, då terrenget i området er skrånande. Erfaring frå utbygging etter naboplanane viser likevel at dette kan løysast på tilfredsstillande måte. Sjå vurdering av terrengtilpassing under.

#### *Endring av takvinkel*

Gjeldande plan regulerer takvinkel for felt BFF1-15 og BKF1 = 11-31 grader, og for felt BFF16-18 = 0-18 grader. I endringsforslaget er alle felta foreslått *harmonisert* med regulert takvinkel = 10-31 grader. Vi har ingen merknadar til denne endringa.

#### *Endring av føresegn om høgde*

I forslag til endring er høgde til gesims uendra, og er sett til 4,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Regulering av mønehøgde på 5,5 meter frå golv på lågaste plan er foreslått tatt vekk. Slik administrasjon ser det inneber endringa at mønehøgde vert avhengig av den takvinkelen som blir valt og breidda på hytta. Framleggsstillar har ikkje illustrert potensiell mønehøgde takvinkelen medfører. Vi vurderer at endringa medfører ein auke i byggjehøgde som vil variere frå tomt til tomt avhengig av breidda på bygget og takvinkel. Auken i byggjehøgde er ein naturleg konsekvens av auken i utnytting eit større fotavtrykk opnar for.

I naboplan *Hodlekve - Fosskammen* er mønehøgde på hovudeining regulert til 6 meter over grunnmur (grunnmur skal vere maks 0,5 meter over terreng). I naboplan *Hodlekve – Rindabotn* er mønehøgde på hovudeining regulert til 5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå.

Vi vurderer at endringa ikkje vil opne for vesentleg større hytter enn det som allereie er ført opp i tilgrensande planar, og har ut i frå dette ikkje vesentlege motførestillingar mot endringa.

#### *Endring av andre føresegner:*

4.1.1 g) Terreng ved plassering av bygg kan fyllast opp med inntil 2,5 meter.

Føresegna opnar for at terrenget kan hevast slik at hytta vert liggjande på ein haug i terrenget, eller at terrenget kan fyllast opp for å lage flate uteareal. Dette vil ha utilsikta konsekvensar i høve naboegedomar og naturleg terrengformen i området, noko vi har erfart frå andre stader i området. Vi tilrår at føresegna vert endra slik:

4.1.1 g) Terreng ved plassering av bygg kan fyllast opp med inntil 2,5 meter, *dersom søknad syner massebalanse for terrengendringar som er naudsynt for oppføring av bygg.*

**Samla vurdering:**

Rådmannen slutter seg til endringane som vert foreslått. Endringane vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen for øvrig. De går ikkje ut over hovuddrammene i gjeldande plan og kjem ikkje i konflikt med omsyn til viktige natur- og friluftsområder. Vi vurderer difor endringa til å vere mindre, jf. pbl. § 12-14. Forslag til endring av gjeldande reguleringsplan vert tilrådd vedteke.

Sogndal, 6.2.2019

Jostein Aanestad  
rådmann