



BARDU KOMMUNE

Arkiv :L13  
Arkivsaksnr :2018/190-14  
Saksbehandler: Thorstein Lundberg

## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan-teknisk utvalg		

### Reguleringsendring Setervann boligfelt gbnr. 42.67

#### Vedlegg:

- Søknad om mindre endring av plan(planbeskrivelse), datert 24.10.2018
- Forslag til plankart, datert 10.9.2018
- Forslag til reguleringsbestemmelser, sist revidert 29.10.2018
- Tilleggshøring, datert 2.11.2018

#### Oppsummering

xx

#### Saksopplysninger

Nordbohus har ervervet eiendommene gbnr. 42.67 med tanke på å oppføre flermannsboliger. Området er i gjeldene reguleringsplan for Setervann boligfelt avsatt til frittliggende boligbebyggelse. For å realisere planene må det foretas en reguleringsendring. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 29.1.2018 og man konkluderte med at reguleringsendringen lå innenfor rammene for hva som kan behandles som «mindre endring» etter en enklere prosess. Oppstartsvarsel ble sendt til berørte naboer og sektormyndigheter den 24.9.2018, med høringsfrist til 12.10.2018. Det ble gitt merknader/ innspill fra 3 parter. Det ble gjennomført en tilleggshøring til nabo på gbnr 42.84 den 2.11.18 med tilsvar samme dag.

#### Merknadsbehandling:

Rådmannen er enig i tilsvar som er gitt til nabo vest for gbnr 42.67. Reguleringsendringen fra enebolig til flermannsboliger gir ikke slike konsekvenser for naboeiendom gbnr 42.106 at det utløser krav om inngjerding og at utbygger må bekoste dette.

På ettermiddag/kveld viser sol/skyggeanalysen at endret byggehøyde fra 8 til 10 m ikke vil utgjøre en vesentlig forskjell for naboeiendommen gbnr 42.84. Dvs. at utbygging av eiendommen gbnr 42.67 vil kunne gi skyggevirkning på eiendommen gbnr 42.84 også ved utbygging iht. gjeldene plan. For å kompensere for skyggevirkningene har søker regulert inn en byggeavstand på 8 m fra eksisterende bolig, noe som rådmannen mener er en fornuftig løsning.

Rådmannen har for øvrig ingen tilføyelser til de tilsvar som er gitt fra plankonsulenten.

## **Vurdering**

Plan og bygningsloven ble endret 1. Juli 2017. Blant annet ble § 12-14 endret slik muligheten for å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess er utvidet.

Det tidligere kriteriet «mindre endringer» er erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Endringen innebærer at man tillater flermannsboliger i et område avsatt til eneboliger. Det er avsatt flere områder for flermannsboliger i gjeldene reguleringsplan, slik at det innføres ingen nye elementer i planen. Endringen vil ikke berøre gjennomføringen av den øvrige plan for Setervann Boligfelt og går heller ikke utover hoveddrammene i planen.

Tilskrevne sektormyndigheter har ingen merknader til prosess eller har merknad som har karakter av innsigelse, slik at forutsetningene for enklere behandling er til stede.

Eiendommen 42/67 er over 2 daa og sentrumsnær. For sentrumsnære tomter kan utnyttelsesgraden økes der forholdene ligger til rette for det. Sentrumsnær fortetting med boliger vil være i tråd med statlige retningslinjer.

Selv om området vil skifte noe karakter viser fremlagte skisser at forholdet til naboeiendommer blir ivaretatt. Skrått terreng legger til rette for flermannsboliger over flere etasjer. Illustrert bebyggelse vil gi noe skyggevirking på tilstøtende eiendom 42/84 på ettermiddag/kveld. I forhold til oppstartsvarselet er bestemmelsene revidert for å avbøte noe på dette. I bestemmelsene er det tilført at nye boligbygg ikke kan oppføres nærmere enn 8 m fra eksisterende boliger.

## **Økonomiske konsekvenser**

### **Innstilling**

Med hjemmel i Pbl § 12-14 vedtas reguleringsendring for «Setervann Boligfelt B35» - PlanID: ME\_R1922100\_B35.

Håvard Gangsås  
rådmann