

Lnr.: 23/942

Arkivsaksnr.: 22/1658

Arkivnøkkel.: PLANID-20180002-2, PLANNAVN-Torstumoen Sør, PLANTYPE-35, FA-L12

Saksbehandler: Halvor Askvig

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/23	Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	14.02.2023
18/23	Kommunestyret	23.02.2023

Endring av Detaljregulering for Torstumoen Sør, forenklet planprosess - planid 20180002-2

Administrasjonens innstilling:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk anbefaler kommunestyret å fatte følgende vedtak :

I medhold av plan og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret endring av plankartet for Detaljregulering for Torstumoen som vedlagt og endrer bestemmelse 4.1.3 til følgende ordlyd.

4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)

- Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport.
- Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.
- Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. enhet. Garasje /carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra bebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.
- Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45% av takarealet på takoppløftsiden
- Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha saltak.
- De 4 enhetene innenfor arealformålet skal enten organiseres med 2 ulike møneretninger, der en retning legges parallelt med tilliggende adkomstvei og den andre retningen vinkerett på dette eller at 2 av boligenhetene plasseres med minimum 6 meters større avstand til tilliggende adkomstvei.
- Bebyggelsen skal fargesettes i en gråskala. Tak skal være sorte.
- Hver tomt skal beplantes med minimum 2 stedtilpassede ikke allergifremkallende trær. Trærne skal være minimum 3 meter høye på plantetidspunktet.
- Det skal ved inngangspartier etableres minimum 5m² med beleggingstein. Hver enhet skal ha et synlig unikt belegg enten i form av farge og/eller type.
- Det skal fremlegges en utomhusplan for hele feltet samlet ved byggesøknad.

Behandling i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk 14.02.2023 saksnr. 06/23:

Enstemmig vedtatt

Vedtak i Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk:

Hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk anbefaler kommunestyret å fatte følgende vedtak :
I medhold av plan og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret endring av plankartet for
Detaljregulering for Torstumoene som vedlagt og endrer bestemmelse 4.1.3 til følgende ordlyd.

4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)

- Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport.
- Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.
- Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. enhet. Garasje /carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra bebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.
- Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45% av takarealet på takoppløftsiden
- Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha saltak.
- De 4 enhetene innenfor arealformålet skal enten organiseres med 2 ulike møneretninger, der en retning legges parallelt med tilliggende adkomstvei og den andre retningen vinkerett på dette eller at 2 av boligenhetene plasseres med minimum 6 meters større avstand til tilliggende adkomstvei.
- Bebyggelsen skal fargesettes i en gråskala. Tak skal være sorte.
- Hver tomt skal beplantes med minimum 2 stedtilpassede ikke allergifremkallende trær. Trærne skal være minimum 3 meter høye på plantetidspunktet.
- Det skal ved inngangspartier etableres minimum 5m² med beleggingstein. Hver enhet skal ha et synlig unikt belegg enten i form av farge og/eller type.
- Det skal fremlegges en utomhusplan for hele feltet samlet ved byggesøknad.

Behandling i Kommunestyret 23.02.2023 saksnr. 18/23:

Bård Axel Nilson (H) ba om å få sin habilitet vurdert. Nilson er revisor for Huspartner AS, som har bedt om endring av detaljregulering for Torstumoene Sør.
Kommunestyret vedtok enstemmig at Bård Axel Nilson (H) er inhabil til å behandle saken, jf. forvaltningsloven §6 første ledd, bokstav e, punkt 2.

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret:

I medhold av plan og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret endring av plankartet for
Detaljregulering for Torstumoene som vedlagt og endrer bestemmelse 4.1.3 til følgende ordlyd.

4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)

- Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport.
- Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.
- Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. enhet. Garasje /carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra bebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.
- Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45% av takarealet på takoppløftsiden
- Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.

- Bebyggelsen skal ha saltak.
- De 4 enhetene innenfor arealformålet skal enten organiseres med 2 ulike møneretninger, der en retning legges parallelt med tilliggende adkomstvei og den andre retningen vinkerett på dette eller at 2 av boligenhetene plasseres med minimum 6 meters større avstand til tilliggende adkomstvei.
- Bebyggelsen skal fargesettes i en gråskala. Tak skal være sorte.
- Hver tomt skal beplantes med minimum 2 stedtilpassede ikke allergifremkallende trær. Trærne skal være minimum 3 meter høye på plantetidspunktet.
- Det skal ved inngangspartier etableres minimum 5m² med beleggingstein. Hver enhet skal ha et synlig unikt belegg enten i form av farge og/eller type.
- Det skal fremlegges en utomhusplan for hele feltet samlet ved byggesøknad.

Sammendrag:

Huspartner AS har søkt om en mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Torstumoens Sør. De ønsker å gjøre om det nederste feltet (BKS1-3) til et likedan felt som BFS1, dvs til et område for 2-mannsboliger.

Hovedutvalg for landbruk miljø og teknisk la endringsforslaget ut til offentlig ettersyn med de samme bestemmelsene som BFS1, men med noen tillegg som har til hensikt å skape noe større variasjon i det arkitektonisk uttrykket.

Det har ikke kommet vesentlige merknader i høringsperioden og kommunedirektøren anbefaler derfor at høringsforslaget vedtas.

Saksopplysninger:

Huspartner AS har søkt om en mindre reguleringsendring av reguleringsplan for Torstumoens Sør. De ønsker å gjøre om det nederste feltet (BKS1-3) til et likedan felt som BFS1, dvs til et område for 2-mannsboliger.



Vedtatt plan



Nytt planforslag

BKS1 har i dag følgende bestemmelser :

4.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

Arealene skal bebygges med kjedede eneboliger som er sammenknyttet av carport/garasje.

Hver tomt skal bebygges med to boenheter.

Hver tomt innenfor BKS1 kan bebygges med maksimum 35% BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.

Største tillatte gesimshøyde er 8 meter og største tillatte mønehøyde er 9 meter.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 2 etasjer.

Det tillates flatt tak, saltak eller pulttak.

Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.

De ønsker å endre BKS1 fra 3 til 4 tomter og få en ny bestemmelse for arealet som tilsvarer bestemmelse 4.1.2.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS1)

Arealene skal bebygges med tomannsboliger og garasje/carport.

Hver tomt innenfor BFS1 kan bebygges med maksimum 35% BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.

Største tillatte gesimshøyde er 6 meter og største tillatte mønehøyde er 7,5 meter.

Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Hovedmøneretning skal være parallell med eiendomsgrensene som går fra nord til sør.

Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45 % av takarealet på takoppløftsiden.

Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. boenhet.

Garasje/carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra boligbebyggelsen.

Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.

Utsnittet nedenfor er hentet fra planbeskrivelsen og viser forskjellen mellom BFS1 og BKS1 i dagens plan. Planforslaget legger opp til at bebyggemønsteret fra fra BFS1 også benyttes på BKS1. Dette begrunnes ut fra situasjonen i markedet. Det er stor etterspørsel etter denne typen tomannsboliger, mens det er vanskelig med typen med større bygg.



Hovedregelen er at det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd. Dette er begrunnet med at et planvedtak som bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og skal ikke kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter en ny og tilsvarende prosess. Kommunestyrets myndighet til å vedta en ny reguleringsplan kan som hovedregel ikke delegeres.

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd kan en endring av reguleringsplan skje gjennom en forenklet planprosess. Forutsetningen for dette er at 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. Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter før det treffes vedtak, samtidig som eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. tredje ledd.

Endringsforslaget ble vedtatt lagt ut til ettersyn i hovedutvalg for landbruk, miljø og teknisk i sak 59/22.

Innen høringsfristen har vi fått innspill fra :

BaneNOR : ingen vesentlige merknader

Innlandet fylkeskommune : ingen vesentlige merknader

Statens Vegvesen: ingen vesentlige merknader
NVE: ingen vesentlige merknader
Statsforvalteren i Innlandet: ingen vesentlige merknader

Vurdering:

Kommunedirektøren mener ønsket endring ikke endrer forutsetningene og hovedintensjonen bak eksisterende reguleringsplan. Området vil bli benyttet til bebyggelse og omfatte om lag samme antall beboere. Ønsket bygg vil bli lavere og slik sett gli lettere inn med omliggende bebyggelse.

Det er stor etterspørsel etter denne typen typer boliger og med borettslagskonseptet. Det er i hovedsak den eldre delen av befolkningen som velger denne typen boligløsning i vårt område. Valgt bebyggelse er anvendbare enheter med rom for innvendig variasjon, men en ser at det arkitektoniske uttrykket blir veldig ensartet, selv om det er variasjoner i opparbeidelse av hagen.

Kommunedirektøren mener på generelt grunnlag at i byggeområder er ønskelig med et bredt tilbud av boligtyper for å legge til rette for beboere i alle aldersgrupper. Et levedyktig og vitalt byggefelt skal helst ha en god demografisk variasjon med tilhørende variasjon i bebyggelse og oppholdsarealer.

Samtidig ser en de gunstige ringvirkningene av byggefeltet i dagens reguleringsplan ved at beborene flytter fra eneboliger som da blir tilgjengelig til bla. barnefamilier. Videre ser en en viktig økt sosialisering mellom beboerne som ellers kanskje ikke vil ha samme kontakt med andre. Og området er godt egnet til denne gruppen av befolkningen med enkel tilgang til sentrum av Landsbyen Dokka og omliggende turveinett.

Kommunedirektøren er derfor positiv til eksisterende utbygging og de 4 ønskede nye enhetene, men har innarbeidet noen flere krav til den nye delen av feltet for å øke variasjonen i det aritektoniske uttrykket.

- Fargebruk på fasader:

Det anbefales å sette krav til en større nyanseforskjell i fagesetting. Det anbefales å sette krav til fargebruk på fasader i en gråskala.

- Plassering av bebyggelsen:

Det anbefales å sette krav til variasjon i plassering av bygg på tomten. I eksisterende oppført bebyggelse står alle byggene på samme linje/ avstand fra adkomstvei. Dette gir et svært ensartet uttrykk.

Kommunedirektøren anbefaler at en setter krav om variasjon i rettning på bebyggelsen og avstand til adkomstvei.

- Opparbeidelse av utomhusarealer:

Det legges asfalt og beleggingstein på hver gårdplass/foran inngangspartier. For å øke variasjonen anbefaler kommunedirektøren at det settes krav om variasjon i fargebruk og/eller type beleggingstein ved inngangspartier.

Hagene defineres av hver enkelt beboer og det vil derav gi noe variasjon på sikt. Men kommunedirektøren vil anbefale at det settes krav om planting av minimum 2 trær pr. tomt. Trærne skal ikke være allergifremkallende men stedtilpasset. Trærne skal være minimum 3 meter ved plantetidspunktet.

For å sikre dette anbefaler kommunedirektøren at feltet gis nytt arealformål tilsvarende eksisterende

utbygget felt BFS1, men med enkelte tillegg for å sikre variasjon i bebyggelsen:

4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS2)

- Arealene skal bebygges med 4 tomannsboliger med tilhørende garasje/carport.
- Hver tomt innenfor BFS2 kan bebygges med maksimum 35 % BYA inkludert biloppstillingsplasser i iht. tabell ovenfor.
- Det skal oppføres minimum en garasje eller carport pr. enhet. Garasje /carport kan enten oppføres i sammenheng med eller frittstående fra bebyggelsen. Garasje/carport skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialer, form og farge.
- Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates takoppløft. Takoppløft skal begrenses til 45% av takarealet på takoppløftsiden
- Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje eller 1,5 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha saltak.
- De 4 enhetene innenfor arealformålet skal enten organiseres med 2 ulike møneretninger, der en retning legges parallelt med tilliggende adkomstvei og den andre retningen vinkerett på dette eller at 2 av boligenhetene plasseres med minimum 6 meters større avstand til tilliggende adkomstvei.
- Bebyggelsen skal fargesettes i en gråskala. Tak skal være sorte.
- Hver tomt skal beplantes med minimum 2 stedtilpassede ikke allergifremkallende trær. Trærne skal være minimum 3 meter høye på plantetidspunktet.
- Det skal ved inngangspartier etableres minimum 5m² med beleggingstein. Hver enhet skal ha et synlig unikt belegg enten i form av farge og/eller type.
- Det skal fremlegges en utomhusplan for hele feltet samlet ved byggesøknad.

Kommunedirektøren vil videre anbefale at det ved neste utvidelse/regulering av resterende arealer tas en mer omfattende og overordnet vurdering av demografi, variasjon i bebyggelse, overvannshåndtering og generell struktur og omfang på videre byggefelt.

Vedlegg:

Bestemmelser - Torstumboen Sør_03-11-22

Torstumboen Sør -Planbeskrivelse - endring

20180002_Rp_Torstumboen_Sør_Plankart_28-10-2022

Nordre Land kommune, den 23.01.2023

Ola Helstad
kommunedirektør

Halvor Askvig
plansjef