



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
26/16	Plan- og Bygningsrådet	10.03.2016

Mindre endring av Detaljreguleringsplan Hornåsen trinn 3, planID 201302.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 gis det tillatelse til mindre endringer av detaljreguleringsplan for Hornåsen trinn 3, planID 201302.

Nytt plankart, sist revidert 02.07.2015, blir gjeldende for planområdet. Reguleringsbestemmelse §1.2 pkt. 3 revideres som omsøkt i søknad fra RJA Bygg og Prosjektering AS datert 29.02.2016.

Saksbehandlingsgebyr på kr 10.000,- betales Evje og Hornnes kommune jfr. Pbl. § 33.1. Faktura ettersendes.

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 10.03.2016

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 gis det tillatelse til mindre endringer av detaljreguleringsplan for Hornåsen trinn 3, planID 201302.

Nytt plankart, sist revidert 02.07.2015, blir gjeldende for planområdet. Reguleringsbestemmelse §1.2 pkt. 3 revideres som omsøkt i søknad fra RJA Bygg og Prosjektering AS datert 29.02.2016.

Saksbehandlingsgebyr på kr 10.000,- betales Evje og Hornnes kommune jfr. Pbl. § 33.1. Faktura ettersendes.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Utvalget rådes til å gjennomføre endringen av Detaljregulering Hornåsen boligfelt som foreslått.

Bakgrunn for saken

RJA Bygg og Prosjektering AS har på vegne av Hornåsen Eiendom AS søkt om en mindre endring av detaljreguleringsplan for Hornåsen trinn 3, planID 201302. Søknad datert 29.02.2016 med tilhørende vedlegg legges til grunn for saken. Søknaden er vedlagt.

Formelt grunnlag

PBL § 12-14

NML § 8-12

Vurderinger og konsekvenser

I lovkommentaren til plan- og bygningsloven står det følgende om mindre endring:

«Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL 85 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring.»

Endringene er følgende:

- Krysset inn til B3 flyttes ca. 10 meter mot nord-vest.
- Endring av reguleringsbestemmelse § 1.2 pkt. 3
 - Areal benevnelse er endret fra BYA og BRA til BTA.
 - Gesimshøyde økt fra 3,0 til 3,5 meter.
 - Mønehøyde økt fra 5,0 til 5,5 meter.
 - Teksten «Bruksareal på loft medregnes uavhengig av plassering av hanebjelke» er fjernet.

Endringene er vurdert til å ikke berøre offentlige instansers interesser og er derfor ikke forelagt andre enn naboer. Ingen naboer har kommet med merknader til endringene.

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og vurderingen og vektleggingen skal gå fram av vedtaket. I dette tilfellet så er det ingen endringer som berører naturmangfoldet utover tidligere reguleringsplan. Det er etter administrasjonens oppfatning derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det dermed ikke kan påvises nevneverdige effekter på truet eller verdifull natur, legger administrasjonen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

I forbindelse med utvikling av feltet så oppdaget man at adkomsten til B3 var planlagt midt i en fjellskjæring. Søker ønsker å flytte denne vegen for å unngå flere høye skjæringer. Rådmannen mener det er fornuftig å redusere skjæringen, og det vil ikke ha noen negative innvirkninger på omkringliggende tomter.

Rådmannen er enig i søker om at endringene i bestemmelse § 1.2 pkt. 3 ses på som kurrante. Det er naturlig at man kan bygge like høyt i Hornåsen trinn 3, som i nabofeltet. Rådmannen kan ikke se noen negative konsekvenser av å tillate dette som en mindre endring av reguleringsplanen.

Utvalget rådes til å gjennomføre endringen av detaljregulering for Hornåsen Trinn 3 som omsøkt.

Evje, 10.03.2016

Rådmann

Vedlegg

- 1 Søknad om mindre endring av reguleringsplan Hornåsen trinn 3, planID: 201302
- 2 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 3 Gjeldende planbestemmelser
- 4 Reviderte planbestemmelser 29.02.2016
- 5 Gjeldende-plankart
- 6 Nytt plankart sist revidert 02.07.2015.