



Sand bygg

**Møtereferat** – Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt

**Saksnavn:** Byggesak – Hanehaugveien - gbnr. 56/392 - tomannsboliger

**SaksID:** 2020/8749

**PlanID:** 5054 16242010002

**Saksbehandler:** Tone Wikstrøm,

**Møtested:** Teams

**Møtedato:** 02.02.21

**Referent:** Tone Wikstrøm

**Til stede fra forslagsstiller:**

- Oddmund Sand, Sand bygg - søker
- Eirik Skårdalsmo, arkitekt - konsulent

**Til stede fra kommunen:**

- Tone Wikstrøm, fagleder plan, Areal- og næringsavdelingen

**1. Bakgrunnen for å igangsette endring av plan**

- *Vedlegg: materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet.*

Søker ønsker å endre mindre deler av gjeldende reguleringsplan på gbnr. 56/392 i Indre Fosen kommune. De har tidligere vært i kontakt med byggesak i kommunen, som har anbefalt at dem å fremme en søknad om mindre endring av plan. Se vedlegg «Møtereferat 21.12.2020».

Endring i kartet: Det søkes om en mindre endring på B1 – B2 i nordøst, hvor B1 blir utvidet til å inkludere en ekstra tomt i nordlige del av planområdet. B2 blir dermed noe mindre. Endringen bedrer arealutnyttelsen.



*Fantastiske  
Fosen*

I tillegg er det behov for noen flere avkjørsler. Disse avkjøringene er markert med grønn pil i oversendte kartskisse «A10 Situasjon – forslag».

Tanken er å bygge både eneboliger og tomannsboliger. Tiltakshaver vil sende over en ytterligere utredelse på hvordan endring av utnyttelsen vil bli i forhold til gjeldende grad av utnyttelse, før høring av søknaden sendes ut.

Endring i bestemmelser: Det er et ønske om endringer av bestemmelse punkt 2.8 og 3.1/3.2. Disse handler primært om høyder. 2.8 om utnyttelsesgrad.

Ønsket om endring av planen er begrunnet i at krav om isolasjon og takhøyder m.m. er endret etter at planen ble vedtatt. Med dagens krav vil det være vanskelig å oppnå to gode etasjer, **for bygg med flate tak**, slik bestemmelsene fremstår i dag. Ønsker en oppdatering for å kunne imøtekomme **dagens og fremtidige** krav om isolasjon og takhøyder m.m.

I gjeldende reguleringsplan trappes bebyggelsen ned **i motsatt retning av terrengets naturlige hellning**. Det er ønskelig og hensiktsmessig at bebyggelsen følger terrenget, og prinsippet vil bli videreført ved endring av plan.

Høyder på bebyggelsen er fastsatt etter prinsippet om stedets karakter/struktur/estetikk og gode klimatiske forhold (planbeskrivelsen 4.3 - 4.4). Foreslåtte endringer bør vurderes i forhold til gjeldende plan. Tiltakshaver skal sende over en redegjørelse før høring av endringsforslaget.

Se vedlegg «bestemmelser – forslag» for de konkrete ønskene vedr. høydebegrensning.

## 2. Planens avgrensning



*Planavgrensning på gjeldende plan til venstre, tomtefordeling ved søknad om mindre endring av plan til høyre*

### 3. Planforutsetninger

#### Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12:

|                          |                  |                                     |                        |
|--------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Detaljregulering | <input type="checkbox"/>            | Områderegulering       |
| <input type="checkbox"/> | Endring av plan  | <input checked="" type="checkbox"/> | Mindre endring av plan |

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende plan:

Reguleringsplan for Hanehaugveien boligfelt, planid. 5054 16242010002, vedtatt 25.5.2012

### 4. Vurdering av foreslåtte søknad om endring av plan

I hht. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd kan endring av en vedtatt reguleringsplan bare skje hvis endringene i liten grad påvirker gjennomføringen av planen. De må heller ikke gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder,

Kommunen vurderer foreslåtte endringer som en mindre endring av vedtatte reguleringsplan. Det er ikke konfliktfylte endringer som vil gå ut over hoveddrammene i planen. Endringene vil ikke kunne få konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker, som gjør at det vil være nødvendig å se endringen i en større sammenheng. De vil heller ikke berøre viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker.

Kommunen vil allikevel be om å få oversendt utfyllende vurderinger vedr. utnyttelsesgrad og endringenes påvirkning på estetikk/landskap. Disse vurderingene vil følge høring av endringsforslaget.

### 5. Videre oppfølging av saken

Det er ønskelig at tiltakshaver lager et nytt plankart i sin helhet (SOSI-format) som skal lagres i kommunens planregister. Kommunen ber også om at følgende dokumentasjon ettersendes før søknaden sendes på høring:

- En vurdering av endret utnyttelsesgrad i forhold til gjeldende planforslag.
- En vurdering av virkningene en endret byggehøyde vil få på stedets karakter/struktur/estetikk og gode klimatiske forhold (planbeskrivelsen 4.3 - 4.4)

Kommunen sender over SOSI-fil av gjeldene reguleringsplan id. 505416242010002 sammen med møtereferatet.

Kommunestyret kan med hjemmel plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, delegere sin myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplanen til et underordnet organ. Jfr. delegasjonsreglementet for Indre Fosen kommune 2019-2023 (vedtatt 05.11.2019), er dette ansvaret lagt til arealutvalget.

Hvis kommunen etter høringsrunden ikke har fått inn merknader som endrer vår oppfatning, vil saken bli sendt videre til arealutvalget for vedtak.

## **6. Materiale til grunn for oppstartsmøtet**

- A10 Situasjon - Forslag
- Bestemmelser – Forslag
- Møtereferat 21.12.2020 (med byggesak/Indre Fosen kommune)

Kopi av referatet har blitt tilsendt forslagsstiller til gjennomsyn i etterkant av møtet.

Indre Fosen kommune, den 02.02.2021

For forslagsstiller: Referatet er godkjent og mottatt av .....