

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 14.06.2006
Arkivsak: 06/01183- 014508/06 Arkiv: PLA 632
Sak: 0043/06

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV NAVNEBERGET B12

Behandling:

Innstillingen fra formannskapet som det faste planutvalg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 vedtar kommunestyret reguleringsendring med bestemmelser for Navneberget del av B12.

Rett utskrift:

Stange kommune, den 19.06.2006

Kari Vasaasen
formannskapssekretær

Saksprotokoll sendes:
Planavdelingen

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ole Fossum

Arkiv: PLA 632

Arkivsaksnr.: 06/01183

Saken skal sluttbehandles av: Kommunestyret

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV NAVNEBERGET B12

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 vedtar kommunestyret reguleringsendring med bestemmelser for Navneberget del av B12.

Stange, den 16.05.2006

Erik Heldal Haugerud
rådmann

Jørn A. Haugen
kommunalsjef

SAKSOPPLYSNINGER

Tegra Byggprosjektering as har på vegne av Stange Snekkerservice as utarbeidet forslag til reguleringsendring for en del av Navneberget og Stange Idrettspark B 12. Stange Snekkerservice as søkte om tildeling av tomter brev datert 12.01.06. Brev av 18.01.06 gis tilsagn om tomter fra SIF. Med bakgrunn i dette fremmet Stange Snekkerservice as via Tegra Byggprosjektering forslag til omregulering. Formålet med endringen er å legge til rette for småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 16.06.93.

Planområdet er lokalisert i vest mot adkomstveg/Stange Idrettspark. Hovedadkomsten i vest, er etablert med støyvoll mot byggeområdene B1 og B2.

Gjeldende reguleringsplan viser 5 eneboligtomter, som utgjør et samlet areal på ca. 4,4 daa. Forslagsstiller ønsker nå en annen regulering som innebærer at del av B 12 endres til 2 boligområder som deles av et fellesareal for lek, 0,4 daa. Fellesarealet skal være felles for områdene regulert til B1 og B2 i forslaget.

Planforslaget legger til rette for at det kan bygges boliger med maksimal gesimshøyde inntil 7,0 m og en maksimal mønehøyde inntil 8,5 m. Hvert av områdene kan utnyttes med en BYA=30%. Dette inkluderer også garasjer og boder. Garasjer og boder tillates bebyggt i 1 etasje, med gesimshøyde inntil 3 m og mønehøyde inntil 5 m.

Innenfor området B12 i gjeldende reguleringsplan er det solgt en tomt, nord for snuplassen. De øvrige arealene ønskes utnyttet med en mer konsentrert bebyggelse. Innenfor hvert av områdene skal det legges til rette for flere boenheter. Arealene er skrånende mot vest og det kan ligge til rette for en bebyggelse med underetasje.

Uttalelser – offentlig ettersyn:

Forslag til reguleringsendring ble lagt ut til offentlig ettersyn og behandlet som delegert myndighet av plansjefen med slikt vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 28-1.2 og kommunens delegasjonsreglement godkjenner plansjefen å legge reguleringsendringen med bestemmelser for Navneberget del av B 12 ut til offentlig ettersyn.

Fylkesmannen har i ettertid uttalt at planendringen må behandles som en ordinær planendring.

Fylkesmannen i Hedmark:

Fylkesmannen viser til miljøverndepartementets rudskriv T-5/84, der det framgår at endring av reguleringsformål må anses som vesentlig endring.

Det er grunn til å påpeke at dersom statlig fagmyndighet eller fylkeskommunen har gått i mot en ”mindre” planendring, kan den i alminnelighet ikke anses som mindre vesentlig. Saken må da behandles som ordinær planendring.

Fylkesmannen forutsetter således at endringen behandles som en ordinær planendring i den videre behandlingen.

Fylkesmannen minner om universell utforming, og ber om at dette innarbeides i planbestemmelsene som gjelder utearealene.

Kommentar:

Fylkesmannens merknader imøtekommes.

Barn og unges talsperson:

Har ingen merknader til planforslaget.

Stange Energi Nett as

I 2005 ble området bygd ut som et kommunalt prosjekt, og i henhold til gjeldende reguleringsplan. Stange Energi nett as etablerte fordelingsnett for elforsyning av de planlagte tomtene. Omreguleringen gjør at en del av det etablerte fordelingsnettet ikke lenger kan benyttes.

Stange Energi Nett as gjør oppmerksom på at kostnader forbundet med nett som ikke lenger kan nyttegjøres må dekkes av utbygger.

Omregulering som dette er uheldig med tanke på planlegging og gjennomføring. Endringer som blir gjort, ville i utgangspunktet gitt en annen og bedre teknisk løsning en det som må aksepteres.

Forslag til endringer etter offentlig ettersyn:

Reguleringsbestemmelser:

§3 endres til også å omfatte følgende tillegg:

- innen det regulerte området skal Retningslinjer fra Miljøverndepartementets rundskriv MD – T-5/99 Tilgjengelighet og planlegging legges til grunn ved utforming av nybygg og utearealer.

- frittliggende boder på inntil 15 m² kan plasseres minimum 3 m fra formålsgrense mot veg.

Rådmannens vurdering:

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for en annen utbyggingsform enn tradisjonelle eneboliger. Den planlagte bebyggelsen er tenkt bebygd med boliger sammenkjedet med garasjer/carport og boder. Boder kan også plasseres frittstående.

Ved at områdene reguleres til småhusbebyggelse vil gi en større frihet til valg av boligform innenfor de gitte bestemmelser. Området har beliggenhet i ytterkant av feltet, med veger på to sider, gjør at rådmannen har vurdert som tilrådelig å endre planen.

Planforslaget oppfylder kravene til lekearealer. Retningslinjer fra Miljøverndepartementets rundskriv MD – T-5/99 Tilgjengelighet og planlegging skal legges til grunn ved utforming av utearealer. Retningslinjen omfatter også utforming av bygg.

Som tidligere nevnt har fylkesmannen bedt om at planen blir behandlet på ordinær måte, det vil si at planen sluttbehandles av kommunestyret.

Rådmann tilrår at reguleringsendringen med de endringer som beskrevet godkjennes av kommunestyret.

Vedlegg:

Forslag til reguleringsendring

Forslag til reguleringsbestemmelser, tillegg til gjeldende

Kopi av gjeldende reguleringsplan