

# Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess

Arkivsak: 12/04478

Planens navn: Reguleringsplan for del av Lajordet på Bjønnes

PlanID: 1015

Gjeldende plan vedtatt: 08.05.2014

Forslagsstiller: Lajordet Sameie

Plankonsulent: Sivilarkitekt Kikkan Landstad

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 15.09.2021

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

## Bakgrunn for planendringen

Bakgrunnen for anmodningen er at reguleringsbestemmelsene ikke lenger er i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Dette gjelder arealbruk, grad av utnytting, byggehøyder og utforming av bebyggelsen.

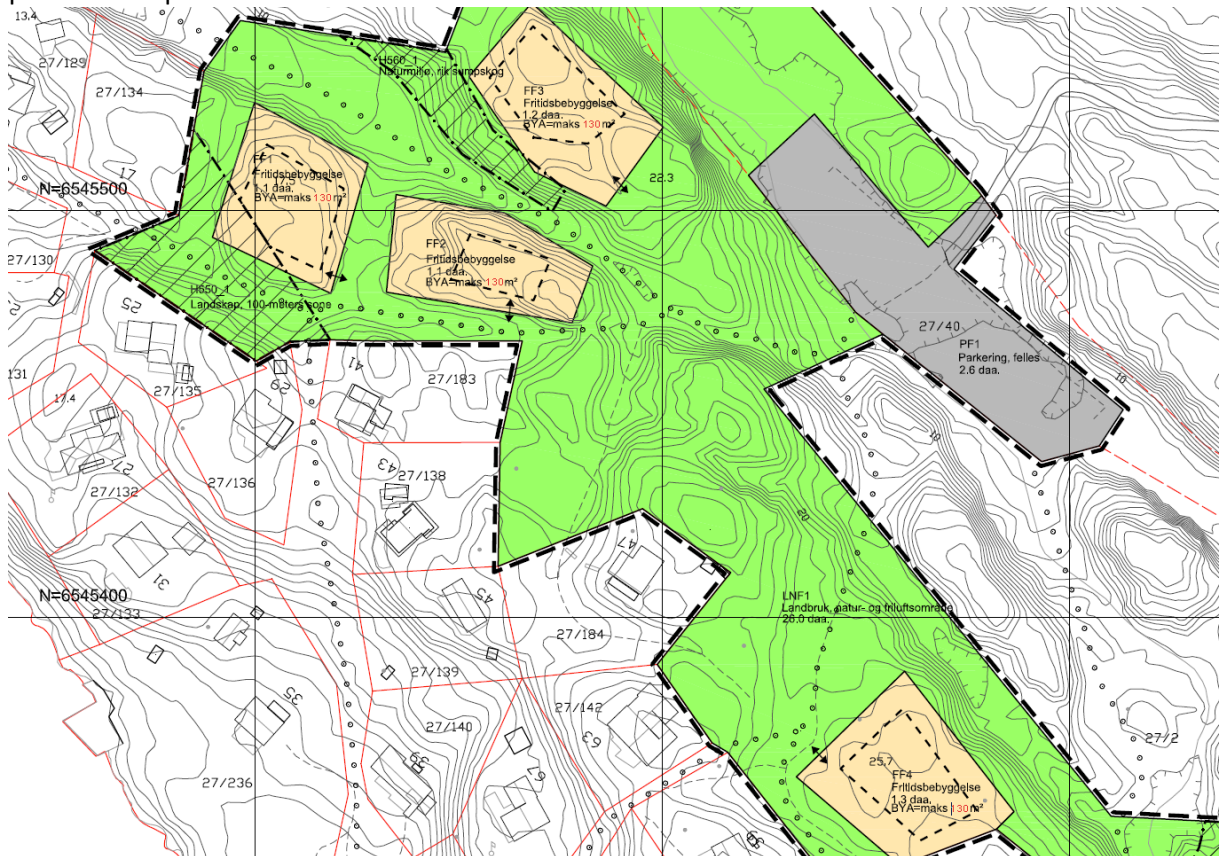
# Beskrivelse av planendringen

## Arealbruk

I områdene **FF1**, **FF2**, **FF3** og **FF4** er det tillatt å oppføre frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. På hver regulert hyttetomt tillates oppført 1 fritidsbolig. Det foreslås i tillegg å tillate ett anneks eller ett uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> per eiendom.

## Grad av utnyttning

Det foreslås å øke tillatt samlet bebygd areal (BYA) på enkelttomter fra 100 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>, som vist på utsnitt av plankart nedenfor.



Utsnitt av plankart

## Byggehøyder

Det foreslås å øke maksimal tillatt gesimshøyde fra 3,5 meter til 5,5 meter, men beholde maksimal tillatt mønehøyde på 6,0 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

## Utforming av bebyggelsen

Det foreslås å legge inn bestemmelser om utforming av bebyggelsen som gir mer fleksibilitet i tilpassing av nye fritidsboliger til eksisterende terreng og stedlig vegetasjon, samt ivaretagelse av framtrepende landskapsformer og utsiktspunkter. Absolutte dimensjoner erstattes med en mer skjønsmessig vurdering, noe som vil være gunstig på kuperte tomter. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke. Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk.

## **Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering**

En oppdatering av bestemmelsene vil føre til at reguleringsbestemmelsene blir i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan mht. arealbruk, grad av utnytting, byggehøyder og utforming av bebyggelsen. Dette vil gi likebehandling for de fire tomtene for fritidsbebyggelse ved at de får samme utbyggingsmuligheter som andre tilsvarende tomter innenfor kommuneplanen.

De nye bestemmelsene gir mer fleksible ytre rammer for utformingen av ny fritidsbebyggelse. Det vil igjen gjøre det lettere å få til god terrengtilpasning på kuperte tomter. Bestemmelsene vil bidra til en mer harmonisk og skånsom utbygging.

De nye tomtene ligger i bakkant av eksisterende hyttetomter og vil ikke ha noen påvirkning på sol- og utsiktsforhold for nabohytter.

Endringer bør kunne behandles etter en enklere prosess siden endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.