



ØVRE EIKER
KOMMUNE

GORUD EIENDOMSUTVIKLING AS

Postboks 163
3301 HOKKSUND

Melding om vedtak: 16/19

Vår dato.: 21.10.2019

Deres referanse:
Vår referanse: 2019/7512-
45123/2019

Vår saksbehandler:
Anders Stenshorne

Forslag til reguleringsendring for Ormåsen B6 og B7

Det vises til dialog og samarbeid om å endre detaljer i reguleringsplanen for Ormåsen B6 og B7. Planen ble egengodkjent 22.06. 2016, K-sak 94/16. Endringene gjengis i sin helhet i vedlagte "endringslogg".

Saksutredning:

Ved gjennomføring av reguleringsplanen har det vist seg å være behov for noen mindre endringer i både bestemmelser og kart. Det meste er presiseringer for å tydeliggjøre planbestemmelsene. Det er også noen endringer som følge av tilbakemeldinger fra arkitekter/tiltakshavere, og fra byggesaksavdelingen.

Dette dreier seg om forholdvis enkle og opplagte forhold, som f.eks. at det i planen blir stilt krav om underetasjer for noen av tomtene, hvor det framgår av de faktiske forholdene i terrenget, at dette ikke er et riktig krav etter bygging av veiene med tilhørende arealer. Disse tomtene er merket med U på plankartet, og har fram til nå blitt godkjent ved dispensasjonbehandling.

Det har også vært uklarheter ved tolkninger av takformer og høyder på gesims for garasjer og bolighus, for enkelte av takformene. Disse byggesakene har derfor blitt behandlet som dispensasjoner.

Utbygger ønsker også at to av de private veiene utvides for å kunne bli kommunale veier etter ferdigstillelse av utbyggingen. I disse feltene har boligbyggingen ikke startet opp ennå.

For at det skal være tydelig når opparbeidelsen av to større aktivitetsområder skal skje, blir dette forholdet også presisert i bestemmelsene som nå foreslås.

Etter oppstart har kommunen mottatt en merknad/spørsmål fra eierne av gbnr. 59/82, som ønsker en mindre utvidelser av sin tomt ut i regulert friområde. Planavdelingen har vært på befaring.

Vurdering:

Plan- og byggesaksavdelingene har oppfordret utvikler av feltene til å endre planen for å unngå mange enkle dispensasjoner, spesielt pga. noe upresise formuleringer i bestemmelsene, og at terrenget på flere av tomtene ikke bør ha krav om underetasje etter ferdigstilling av vei og terrenget i tilknytning til disse tomtene. Utbygger har også varslet tomtekjøperne om dette forholdet, og at han ønsker en mindre breddeutvidelse på et par private veier, for å kunne oppnå kommunal overtagelse. Dette ble kontraktfestet når tomtene ble solgt, og er derfor godt kjent for kjøperne.

Alle dispensasjonene som har blitt behandlet har alle blitt innvilget. Vurderingen er at de endringene som nå foreslås ikke tilsidesetter hensikten med den planen som ble vedtatt i 2016. Forslaget inneholder ikke endring av formål som berører friområder eller andre forhold som begrenser allmennhetens interesser negativt. Ønsket fra en av grunneierne om å utvide sin tomt på bekostning av friområdet, blir derfor ikke imøtekommet. For å unngå en uklarhet om tidspunkt og kravet til ferdigstilling av to aktivitetsområder, settes det en dato for ferdigstillingen.

Planavdelingen vurderer at det materialet som nå er utarbeidet kan sendes ut på offentlig ettersyn, og at det er i samsvar med den fullmakten administrasjon har for å kunne behandle saken delegert.

Vedtak:

Med henvisning til PBL § 12-10, sendes forslag til **Endring av regulering for Ormåsen B6 og B7** ut til offentlig ettersyn.

Saken er avgjort av planavdelingen etter delegasjon.

Med vennlig hilsen

Anders Stenshorne
tjenesteleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Vedlegg

- 1 Endringslogg
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser for Ormåsen B6 og B7
- 3 Forslag til plankart