



Nord-Odal kommune

Eiendom og samfunn
Herredsvegen 2, 2120 Sagstua
62 97 81 00
Org. nr: 964 950 768

Til berørte

Deres ref:

Vår ref:
22/8101

Saksbehandler:
Roar Jonsrud
Dir.tlf.:

Dato:
04.05.2022

Reguleringsplan 19880002 - Austvatn - Forslag til mindre endring av reguleringsplan

I brev mottatt 16.03.2022 fremmer Andrine Oppi Berg og Ole Christian Sander forslag til endring av reguleringsplan Austvatn. Endringen gjelder deler av eiendommen 54/88. Hjemmelshaver til eiendommen 54/88 er Glenn Østvik. Det er inngått intensjonsavtale mellom partene hvor Østvik har gitt Oppi Berg fullmakt til å fremme planspørsmålet for kommunen.

Reguleringsplan 19880002 Austvatn ble vedtatt av kommunestyret i Nord-Odal 24.03.1988 (sak 33/88).

Planområdet

Reguleringsplan Austvatn er en plan som dekker store deler av tettstedet Austvatn. Planen strekker seg fra Kalvhella i sør til området rundt Austvatn gamle skole i nord (se vedlagte kart). Innenfor planområdet er det regulert boligområder, forretning, allmenntillegelig formål, friområder og landbruk. Forslag til endring dekker kun et mindre område beliggende i boligområdet ned mot Kalvhella. Området har en størrelse på ca 6 daa og er ubebygd.

Det aktuelle delområdet er i reguleringsplanen regulert til boligformål. Det er regulert fem tomter for frittliggende boligbebyggelse. Utnyttelsesgraden er satt til en u-grad på 0,10-0,15 og bebyggelse kan oppføres i to etasjer. Det er regulert to felles adkomster inn i området. Eiendommer innenfor planområdet (gnr/bnr.): 54/88. Det er opparbeidet offentlig vann- og avløp til området.

Endring av plan

Forslag til mindre endring av plan inneholder følgende:

- Endring av tomteinndeling fra fem tomter til tre tomter.
- Flytting av felles avkjørsel.
- Utnyttelsesgraden endres fra u-grad til %BYA i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov. %BYA foreslås satt til 25%.
- Maks byggehøyde endres fra angivelse av antall etasjer til maks gesimshøyde i samsvar med gjeldende plan- og bygningslov. Maks gesimshøyde foreslås satt til 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- Kravet til saltak/valmet tak tas ut.
- Det er tatt inn bestemmelse om maks fylling/skjæring på 1,5 meter.
- Det er gitt bestemmelse om maks bruksareal og høyde på garasje/uthus.

Administrasjonens foreløpige vurdering

Foreslåtte endring gjelder kun deler av reguleringsplan Austvatn. Det er ikke foretatt endringer i de øvrige delene av reguleringsplanen. Gjeldende reguleringsbestemmelser er videreført uendret for øvrige områder, mens det er angitt nye bestemmelser for det aktuelle delområdet.

I gjeldende regulering er det regulert fem boligtomter innenfor området. Dette ønskes redusert til tre. Forslagsstiller mener gjeldende tomteinndeling er uhensiktsmessig og har flere små områder som ikke kan brukes på de enkelte eiendommene. Administrasjonen støtter forslagstiller med hensyn på tomtenes arrondering. Noen av tomtene er videre relativt små, og Nord-Odal kommune har i sammenlignbare villaområder i kommunen lagt til grunn at tomtene bør ligge på rundt 1,5 daa. Dette er gjennomgående både i Garvikåsen og Korsholen. Foreslåtte endring vil medføre at tomtene får en størrelse på mellom 1,5 og 2,3 daa, noe som samsvarer godt med boligtomtene som ligger inntil det aktuelle området og sammenlignbare områder i kommunen.

Felles avkjørsel foreslås flyttet. Foreslåtte plassering er oversiktlig og hensiktsmessig. Det er i planbestemmelsene angitt hvem avkjørselen er felles for, og at avkjørselen skal utformes i samsvar med Nord-Odal kommunes veg- og gatenorm.

Som følge av foreslåtte endring er det påkrevet å fastsette utnyttelsesgrad i henhold til gjeldende regelverk. Det foreslås at det utnyttelsesgraden endres til tillatt bebygd areal %BYA = 25%. Administrasjonen ønsker å standardisere bestemmelsene i boligområdene i kommunen så langt det passer, og BYA på 25% er standarden det er lagt opp til i slike type områder.

Som følge av foreslåtte endring er det også påkrevet å fastsette høydebestemmelser i henhold til gjeldende regelverk. I gjeldende plan er det tillatt bygninger med to etasjer. Det foreslås derfor at maks gesimshøyde settes til 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

I gjeldende bestemmelser er taktype låst til saltak/valmet tak. Med bakgrunn i lignede planer og områder mener administrasjonen at dette bør endres. Endringen vil åpne for en større variasjon i type bebyggelse og arkitektur. Kravet til saltak har ligget igjen i de fleste av kommunens planer, men kravet møter ikke det mangfoldet av boliger som er i boligmarkedet i dag. Boligområdet har videre romslige boligtomter, noe som gjør at området i større grad tåler variasjon i arkitektur og boligtyper.

Det er innført bestemmelse om maks skjæring/fylling i området, noe som gjør at en i større grad kan styre terrengutforming. Dette gjør at bygging med plate på mark i skrånende terreng kan innpasses uten at det opparbeides høye fyllinger/skjæringer.

Det er i bestemmelse gitt begrensning i bruksareal på garasje/uthus på 70 kvm og maks gesimshøyde på 3 meter. Denne bestemmelsen er videreført fra sammenlignbare boligområder. Hensikten med å begrense størrelse på garasje- og uthusbygninger er å unngå store bygg som tas i bruk til andre formål. Videre å unngå garasjer/uthus med bruksareal i andre etasje, som tas i bruk til varig opphold. Det er ikke gitt begrensninger på antall bygg, dette styres av utnyttelsesgraden. Garasje på for eksempel 70 kvm og uthus på for eksempel 30 kvm vil således være tillatt så langt utnyttelsesgraden ikke overskrides.

Administrasjonens foreløpige konklusjon

Hovedgrepet i forslaget gjelder reduksjonen i antall tomter fra fem til tre. Øvrige endringer kommer som følge av dette, og tilpassing til kommunens gjeldende standarder og plan- og bygningsloven.

Administrasjonen vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og at endringene ikke går utover hovedrammene i planen. Viktige natur- og friluftsområder vil heller ikke bli berørt av endringen. Endringen vurderes derfor til å være innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 12-14, annet ledd.

Forslag til endring jf. plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd, sendes med dette til berørte offentlige myndigheter og berørte i planområdet for uttalelse. Eventuelle uttalelser sendes postmottak@nord-odal.kommune.no eller Nord-Odal kommune, Herredsvegen 2, 2120 Sagstua, innen 10.06.2022.

Vedlagt følger forslag til endring av plan, forslag til reguleringsbestemmelser, gjeldende plan og gjeldende bestemmelser. Vedleggene kan også ses på Nord-Odal kommunes hjemmeside www.nord-odal.kommune.no under lokaldemokrati.

Med hilsen

Ellisiv Hovig
kommunalsjef eiendom og samfunn

Roar Jonsrud
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:	
Forslag til endring av reguleringsplan	05.05.2022
Austvatn	
Forslag til reguleringsbestemmelser	05.05.2022
Gjeldende reguleringsbestemmelser	05.05.2022
Utsnitt gjeldende reguleringsplan	06.05.2022
Gjeldende reguleringsplan	06.05.2022
oversiktskart	