

Saksbehandler:
Ragnhild Storstein

Telefon:
95 92 00 27

E-post:
rag@p1.no

Dato:
25.07.2017

Berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer og gjenboere iht. liste fra Engerdal kommune

Reguleringsplan for Volbrenna hytteområde, Engerdal kommune. Endring av reguleringsbestemmelsene. Høring

Bakgrunn:

Reguleringsplan for Volbrenna hytteområde ble vedtatt av Engerdal kommunestyre 29.06.10. Formålet med planen var å tilrettelegge for innløsning av festede hyttetomter, inkludert avklaring av tomtenes utstrekning og mulighetene for å legge inn vann, samt sikre framføring av veg til alle tomter.



Gjeldende reguleringsplan for Volbrenna hytteområde,

P1.NO

PLAN1 AS
Postboks 373 – 2403 Elverum
Tlf: +47 948 87 777
Orgnr: 918 412 344

ELVERUM:
Lundgaardvegen 17
2408 Elverum

GARDERMOEN
Balder Allè 2
2060 Gardermoen

HAMAR
Strandgata 31
2317 Hamar

Følgende bestemmelser ang. utnyttelse gjelder for Reguleringsplan for Volbrenna hytteområde:

pkt. 1.1.1: Totalt bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 160 m², hvorav 40 m² skal avsettes til biloppstillingsplasser utenom en evt. garasje/carport. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 20 m² oppbygget, men ikke overbygget terrasse med rekkverk. Bruksareal beregnes iht. veileder T-1459 – Grad av utnytting.

pkt. 1.1.2: Det tillates oppført inntil 2 bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 4,0 m fra hovedbygning.

Per Ivar Uthus er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 15 bnr. 304 (Skaflet 7) innenfor Volbrenna hytteområde. På Uthus' eiendom er det i dag for mange bygg i forhold til hva som tillates i bestemmelsene, noe han ønsker å rydde opp i. Han har derfor engasjert Plan1 AS for å fremme forslag til endring av reguleringsbestemmelser for Volbrenna hytteområde.

Oppstartsmøte med Engerdal kommune:

Med bakgrunn i Per Ivar Uthus' ønske om å rydde opp i forholdene på sin hytteeiendom, ble det den 21.03.17 avholdt et oppstartsmøte med Engerdal kommune. I tillegg til representanter fra kommunens administrasjon og Per Ivar Uthus, var også Per Olav Opgård fra Engerdal Kommuneskoger og Ragnhild Storstein fra Plan1 AS tilstede. På møtet ble det drøftet hvordan en evt. endring av bestemmelse kan utformes for at det skal kunne bli en akseptabel løsning for alle parter.

Opgård opplyste om at Engerdal Kommuneskoger er i en prosess der de vil fremme en endring av gjeldende reguleringsplan for Gammelsetra hyttefelt. Der har de planer om å foreslå en bestemmelse om at det tillates inntil 3 bygg pr. hyttetomt med til sammen 140 m² BRA. Av dette kan sidebygning/anneks være inntil 30 m² BRA, uthus/bod inntil 20 m² BRA. I tillegg skal det avsettes 40 m² BRA til ikke overbygget bakkeparkering.

På møtet ble det enighet om at hvis det skal fremmes en endring av bestemmelsene for Volbrenna hytteområde vil det være hensiktsmessig at denne får samme innhold som endringen som fremmes for Gammelsetra hyttefelt. Innholdsmessig vil endringen som foreslås få en ordlyd tilnærmet dette:

Endringer som foreslås i reguleringsbestemmelsene:

pkt. 1.1.1: Det tillates maksimalt 1 boenhet pr. tomt. Totalt bruksareal pr. tomt skal ikke overstige 180 m², hvorav 40 m² skal avsettes til ikke overbygget biloppstillingsplasser. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 20 m² oppbygget, men ikke overbygget terrasse med rekkverk. Bruksareal beregnes iht. veileder H-2300 – Grad av utnytting.

pkt. 1.1.2: Det tillates oppført inntil 2 bygninger pr. tomt i tillegg til hovedbygning. Sidebygning nr. 1 skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA. Sidebygning 2 skal ikke overstige 20 m² BRA og kan ikke benyttes til beboelse. Byggene skal plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 4,0 m fra hovedbygning.

Konsekvenser av de foreslåtte endringene

Endringen som nå foreslås vil kun gjelde justering av bestemmelsene hvor det åpnes for å kunne ha en ekstra bygning på den enkelte hyttetomt, samt noe økt utnyttelse. Ut over dette foreslås det ikke endringer verken i bestemmelsene eller på plankartet.

Iht. til de foreslått endrede bestemmelsene vil det da tillates å ha inntil 3 bygg på den enkelte hyttetomt, i motsetning til 2 bygg slik det er i dag. Det ekstra bygget kan være inntil 20 m². Utnyttelsen foreslås også økt fra 160 m² BRA til 180 m² BRA på den enkelte hyttetomt. Dette er en økning av utnyttelsen med 20 m² BRA, noe som tilsvarer 12,5% økning. Å tillate et ekstra bygg og noe økt utnyttelse vil være en fordel for de som har hytter på området. Selv om økning av utnyttelse ikke er så stor, gir det mulighet for enten å oppføre et ekstra bygg på inntil 20 m² eller å utvide eksisterende hytte med 20 m² i forhold til gjeldende bestemmelser. Dette anses å positivt og en verdiøkning for hytteeierne innenfor området.

På flere av tomtene innenfor Volbrenna hytteområde er det allerede i dag mer enn to bygninger. Kommunen har den senere tid befart områder og påpekt ulovlig bygging i kommunen. De har opplyst at de også framover vil dra på befaringer og påpeke eventuelle ulovlige forhold, både andre steder, men også innenfor Volbrenna. En endring som åpner for et ekstra bygg vil dermed være positivt for de som allerede har mer enn to bygninger på sin tomt. Samtidig kan vi ikke se at det vil ha særlige negative konsekvenser for andre innenfor Volbrenna hytteområde hvis noen ønsker å bygge 20 m² mer enn det som i dag tillates, enten ved at de utvider eksisterende hytte eller at de setter opp et ekstra bygg.

Å endre bestemmelsene på lik måte som det planlegges å gjøre for Gammelsetra hyttefelt, er også positivt, da det på forskjellige hytteområder i kommunen vil bli like vilkår.

Det anses ikke at den foreslåtte endringen får betydning for barn- og unges interesser. Endringene vil ikke berører de større regulerte og uregulerte friluftsområdene, og området vil dermed fortsatt være et attraktivt hytteområde med tilliggende flott rekreasjonsområder også for barn og unge.

Endringene synes ikke å ha konsekvenser for naturmangfoldloven eller endre forholdet til risiko og sårbarhet.

Prosess/avklaring med Volbrenna Hytteforening

Det er en relativt kostbar og lang prosess å få behandlet endring av gjeldende reguleringsplaner/reguleringsbestemmelser. Per Ivar Uthus fremmer en slik reguleringsendring i egen regi, og skal selv stå for kostnadene dette innebærer. Om endringen blir vedtatt av kommunen vil det imidlertid gi mulighet for at de andre hytteeierne innenfor Volbrenna hytteområde også kan oppføre inntil 3 bygg, samt ha bebyggelse med en noe høyere utnyttelse enn i gjeldende bestemmelser. Endringen vil dermed bety en verdiøkning av den enkelte fritidseiendommen, da den åpner for at det kan bygges mer enn i dag. Vi håper derfor at de andre hytteeierne innenfor Volbrenna er positiv til dette.

For å ha en viss forutsigbarhet i forhold til hvordan hytteeierne innenfor Volbrenna stiller seg til den foreslåtte endringen, har det vært viktig for Uthus å få synspunkter fra Volbrenna Hytteforening på et så tidlig tidspunkt som mulig. Det ble derfor utarbeidet et notat datert 24.03.17 som beskrev de foreslåtte endringene. Notatet ble sendt til styret i hytteforeningen, som ble bedt om å gi en vurdering av saken. En forhåndsuttalelse/et vedtak fra hytteforeningen vil ikke frata den enkelte hytteeier muligheten til å komme med en egen uttalelse.

Den 26.06.17 fikk vi tilbakemelding av leder i Volbrenna hytteforening som opplyste om at styret hadde hatt saken oppe på sitt styremøte:

Sak 3 «Besvare henvendelse fra ett medlem i hytteforeningen ad revidering av reguleringsplan for hyttefeltet, se vedlagt dokumentasjon».

I referatet fra styremøtet står det som følger:

a) Leder redegjorde for saken, og utsendte dokumenter. Styret var spesielt opptatt av å diskutere konsekvensene ved en eventuell oppgradering av hyttefeltet til standard C, og hvilke økonomiske konsekvenser dette vil få for medlemmene. Men samtidig balansere dette opp i mot utviklingen som skjer på hyttestandard og generell utvikling i markedet. Flere medlemmer har tidligere luftet interessen for å gå i dialog med Engerdal kommune, for å få standard C. Noen få medlemmer har tidligere stilt seg negative til dette, begrunnet med økte kostnader.

Styret stiller seg positiv til en revidering av reguleringsplan, og forslaget til økning av antall bygninger og antall bebygd areal (BRA) Styret ønsker ikke å ødelegge saken som medlemmet selv betaler for, men ønsker å gi innspill på at når man først reviderer reguleringsplanen burde man øke bebygd areal ytterligere.

Forespørselen er en forhåndskartlegging, selve utkast til reguleringsplan vil komme på høring, slik at hver enkelt eier av hytte i Volbrenna vil kunne uttale seg i saken.

Med bakgrunn i føringene som ble gitt fra Engerdal kommune og Engerdal kommuneskoger i oppstartsmøtet, samt Volbrenna hytteforenings positive tilbakemelding sendes nå forslag til ending av bestemmelser ut på høring.

Behandlingsmåte

I Plan- og bygningslovens § 12-14, 2. og 3 ledd står det:

“Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.”

Vi har i samråd med Engerdal kommune kommet fram til at forslaget kan fremmes som en mindre reguleringsendring, i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd. Hvis det som følge av denne høringen skulle komme merknader som er av en slik karakter at endringen ikke kan behandles som en mindre ending, velges det å kunngjøre og varsle endingen som om den skulle behandles som en vanlig reguleringsendring iht. Plan- og bygningslovens § 12-14, 1 ledd. Varsel om oppstart av ending vil derfor kunngjøres i en avis og på Plan1s hjemmeside.

Spørsmål og eventuelle skriftlige merknader til forslag til endring av bestemmelsene for Volbrenna hytteområdet kan rettes innen **28. august 2017** til:

Plan1 AS Gardermoen,
Balder Allé 2,
2060 Gardermoen

E-post: rag@p1.no
Tlf.nr.: 95 92 00 27

Arealplanlegger

Vedlegg: Gjeldende reguleringsbestemmelser for Volbrenna hytteområde
Kopi: Per Ivar Uthus
Engerdal kommune
Kopi P1: [Kopi P1]

Med vennlig hilsen



Ragnhild Storstein