

# Detaljregulering for Etnesjøen del 1 - endring

## Endring etter forenkla prosess

# Planomtale

PlanID R-43\_02

Sist rev.: 19.10.2024 v/EPS  
Versjon lagt til uttale hjå berørte



Skråfoto henta frå google maps streetview

## Innhald

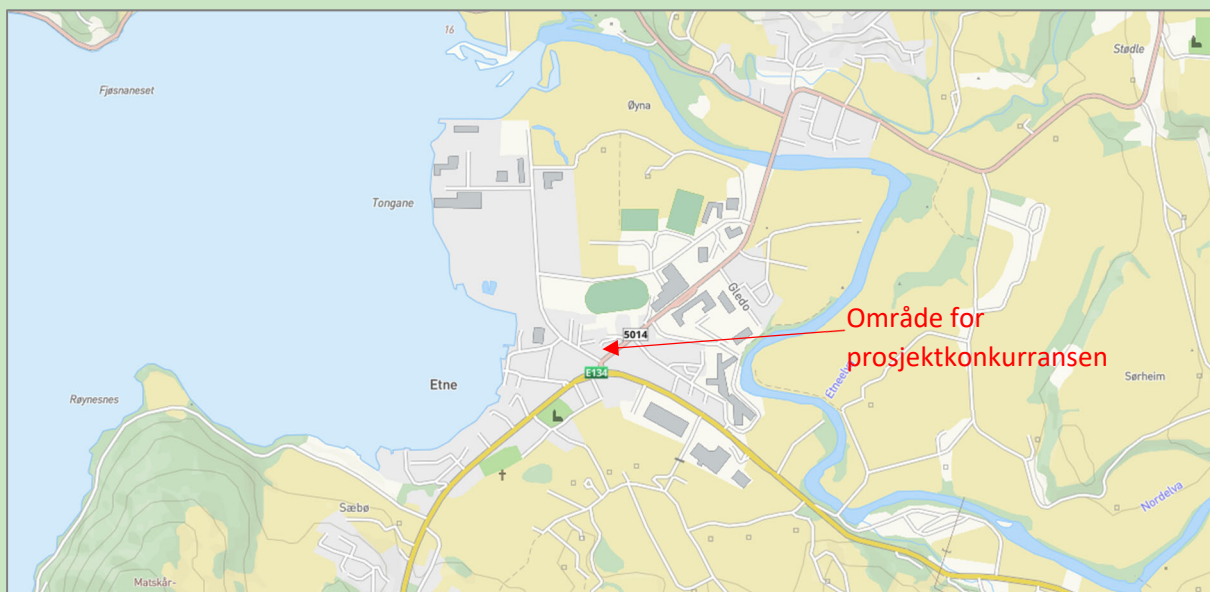
Samandrag.....	2
Bakgrunn for endringa.....	3
Gjeldande plan .....	4
Vurdering av endringa som forenkla prosess.....	5
Oppsummering.....	6

## Samandrag

Kommunestyret vedtok i juni i år å lyse ut ein projektkonkurranse for eigedomane gnr./bnr. 10/22 og 10/38 i Etne sentrum (sak 063/24). Eigedomane er i kommunalt eige, og her står det i dag eitt bustadhus og eitt kombinert hus. Sistnemnde har vore eit bygg for fleire tenester i kommunal regi; psykisk helse- og rustenesta, kyrkjekontor og legekontor (mellom anna). No er bygningane rivningsklare, og Etne kommune ynskjer å lyse ut ein konkurranse der eigedomane vert tildelt den som leverer beste totalløysing for utvikling av området.

Det går fram av kommunestyresaka at gjennomføring av prosjektet krev ei mindre endring av gjeldande plan for dei to eigedomane 10/22 og 10/38. Trong for endringar er isolert til føresegnene:

- I gjeldande føresegner er maksimal byggjehøgde sett til 2 etg. med tillegg for loft.
  - Det vert føreslått at det for eigedomane kan byggast høgare, inntil 16.5 m jf. ny KPA\*.
- I gjeldande føresegner er det krav til saltak som takform.
  - Det vert føreslått at det for eigedomane kan byggast utan krav til takform jf. ny KPA\*.
- Det er ikkje sett krav til skjerming for vegstøy i gul eller raud støysone.
  - Det vert i fellesføresegnene tilført ei føresegn om at eventuell trong for skjerming frå vegstøy mot uteoppfallsareal kan skje i strid med byggegrense.



Figur 1 Oversiktsbilde av Etnesjøen med indikert område der endring er føreslått.

\*ny KPA refererer til kommuneplanen sin arealdel som har vore på 2. gongs høyring. Etter dialogmøte med Statsforvaltar føreligg det ikkje motsegn på dette punktet.



## Bakgrunn for endringa

Gjeldande planstrategi legg vekt på tre hovudutfordringar basert på kunnskapsgrunnlaget som kjem fram av førelagt folkehelseoversikt frå april/oppdaterert hausten 2024, og Etne 2030 – vegen mot 2040, vedteke i kommunestyret i september. Hovudutfordringane er som følgjer:

Auka attraktivitet og bulyst

Demografiske endringar

Klimaendring og naturpåverknad

For å ivareta bustader som sikrar ei utjamning av dei demografiske endringane og auka attraktiviteten til sentrumsområdet, vart det føreslått å gjennomføre ein prosjektkonkurranse på desse eigedomane (såkalla Ivelandstomta), som i dag er i kommunalt eige. Kommunen ynskjer å kjøpe inntil 6 einingar med livsløpstandard, og har fyrsteprioritet på desse. Ivelandstomta vert seld til utbyggjar for ein symbolsk sum, og konkurransen skal leggst ut før året er omme. Det er ein føresetnad at prosjektet vert realisert og starta opp innan 4 år etter tildeling av konkurransen, og bustadsosial plan er ein del av tildelingskriteria.

### Rammer for prosjektkonkurransen

Prosjektkonkurransen skal gjennomførast med følgjande akseptkriterium:

- Prosjekt skal innehalde minimum 15 bueiningar.
- Det vert sett minimumskrav til 8 av einingane:

Under 25 m2 (hybel)	25-65 m2	Over 65 m2
Min. 2 einingar	Min. 6 einingar	Ingen minstekrav

- Løysingar som fremjar delingskultur som til dømes felles opphaldsrom/selskapslokale, bildeling, gjestehybel til utleige mm.
- Husbankrav som tilfredsstillar livsløpstandard for minst halvparten av bustadane.
- Nytt bygg skal vekslast i byggehøgde, mellom 2 og 4 etasjar. Takform kan vere saltak, pulttak eller flatt tak.
- Talet parkeringsplassar pr. bustadeining er ikkje sett, og må veljast ut frå konsept. Generelt vil kommunen kunne akseptere eit relativt lågt tal på parkeringsplassar pr. eining grunna den sentrale plasseringa. Parkering kan skje på bakkenivå eller som del av ein parkeringskjellar.
- Det skal vere felles minste uteopphaldsareal (MUA) på 15 m2 pr. bueining (ekskl. hybel). Felles uteopphaldsareal skal skje på bakkenivå, eller i kombinasjon med uteopphaldsareal på tak. Det vert ikkje sett krav til privat uteopphaldsareal.
- Det skal gjennomførast skjerming eller anna som sikrar tilfredsstillande støynivå på felles uteopphaldsareal. Slik skjerming kan skje i strid med byggegrense.

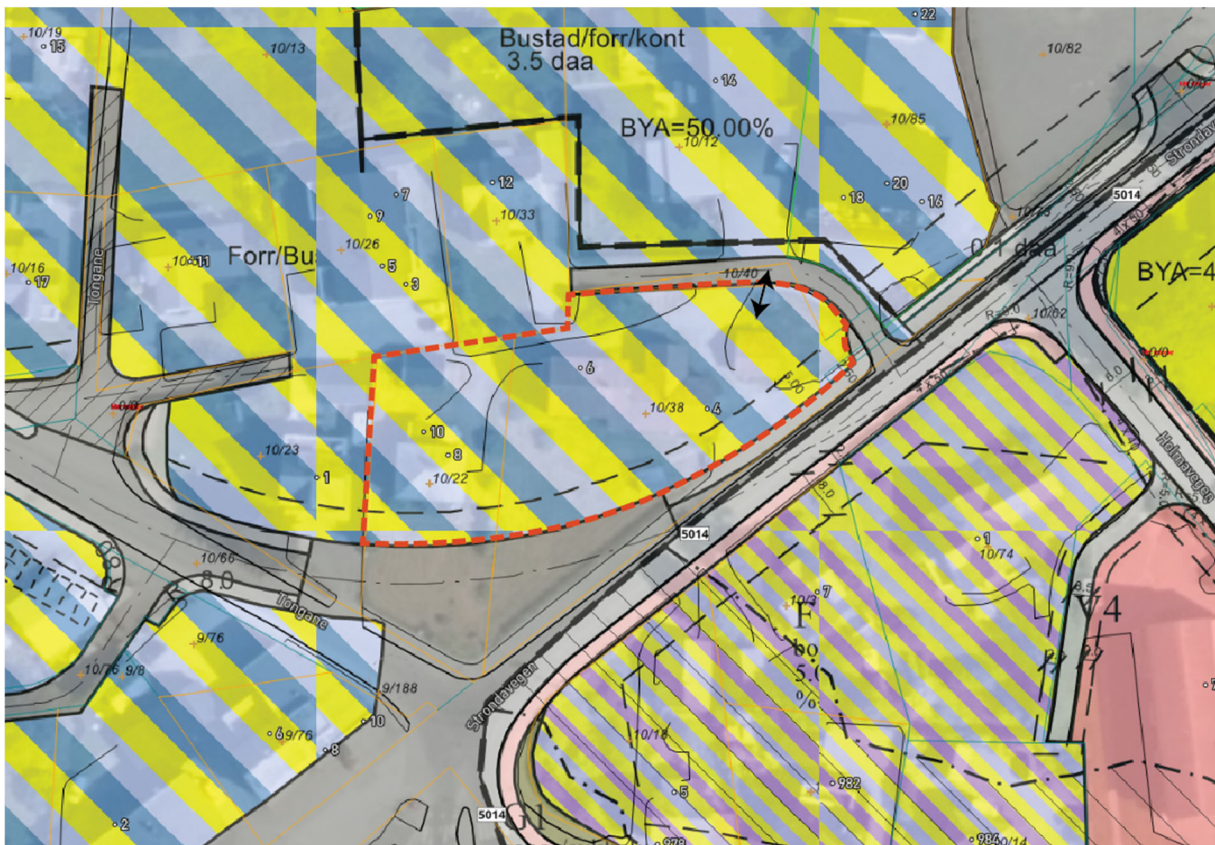
## Gjeldande plan og trong for endring

### Arealføremål

Eigedomane er regulert til blanda føremål for forretning, kontor og bustader, med føresegnar som seier områda:

«I områda for bustad/forretning/kontor kan nyttast til bygningar og anlegg for handel og privat tenesteyting, som kontor, forretningar, bank, mindre verksemder (spesielt kunderetta), hotell, restaurant, kafear og liknande».

Prosjektet er vurdert til å vere i tråd med arealføremålet. Nye bygg må ta omsyn til avstand til nabogrenser, og vere i tråd med byggegrense mot veg.



Figur 2 Gjeldande reguleringsplankart.

### Uteopphaldsareal

Det er ikkje krav til uteopphaldsareal i gjeldande reguleringsplan. Kommunestyresaka set likevel krav til felles minste uteopphaldsareal (MUA) for nye einingar, ekskl. hybeleiningar.

### Parkeringsdekning

Gjeldande reguleringsplan seier ikkje noko om parkeringsdekning. Kommunestyresaka set krav til at parkeringsdekning må veljast ut frå konseptet, og skal skje på bakkenivå eller som parkeringskjellar. Plassering av prosjektet er midt i sentrumsområdet til Etne, og kommunen vil kunne akseptere eit relativt sett lågt tal på parkeringsplassar pr. eining.

### Takform

Det er krav til saltak som takform, med takfall på 0-45 grader. Det vil vere trong for ei endring for å tillate fleire takformer, og gi større fleksibilitet til prosjektet.

## Byggehøgd

I gjeldande reguleringsplan er maksimal byggjehøgd sett til 2 etg. med tillegg for ein loftsetasje som kan innreist til bustadføre mål. Det vil vere trong for ei endring for å tillate høgare byggjehøgd, og dermed kunne innfri kriteria som ligg til grunn for prosjektet.

## Utnytting

Det er ikkje krav til utnytting på tomta i gjeldande reguleringsplan. Utbygginga vil likevel vere betinga av byggehøgd og følgjande avstand til nabogrensar (minimum 4.0 meter, eller halve bygningshøgda), samt byggegrensa mot fylkesveg og kommunal veg. Dette kan sjå slik ut:



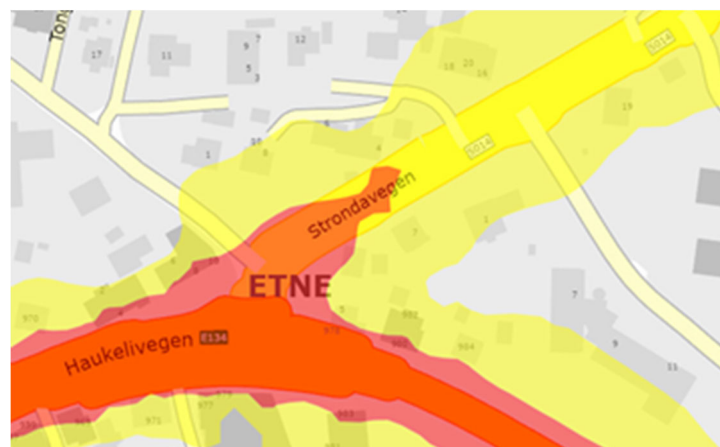
Figur 3 Illustrasjon frå kommunestyresaka om prosjektkonkurransen.

## Veg

Vegtilkomst skal skje frå eksisterande veg langs nord/austleg grense 10/38. Vegen ligg på kommunal grunn forutan eit strekk på ca. 13 lengdemeter. Det vert undersøkt om det føreligg rettar til bruk av tilkomstvegen for 10/38 og ev. 10/22, eller ev. inngått slik avtale.

## Støy

Tomta ligg i gul støysone mot veg, men gjeldande reguleringsplan legg ingen føringar vegstøy utanom at forholda «kan» verte vurderte. Kommunestyret set krav til at det skal gjennomførast skjerming eller anna som sikrar tilfredsstillande støynivå på felles uteopphaldsareal. At slik skjerming kan skje i strid med byggegrensa vert tilført felleseføresegnene til planen, §2 punkt 6.



Figur 4 Gul- og raud støysone forbi prosjektområdet.

## Vurdering av endringa som forenkla prosess

Plan- og bygningslova §12-14 gir moglegeheit til å endre ein gjeldande reguleringsplan når

*«(...) endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»*

Kva som ligg i «ikke går utover hoveddrammene i planen» skal vurderast konkret av kommunen. Det same gjeld vurderinga om endringa «liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig».

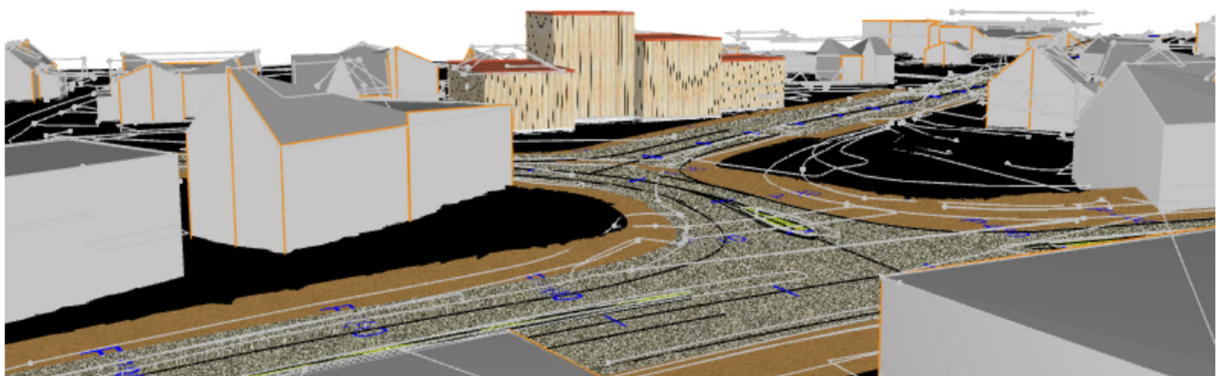
Endringa er i tråd med hovuddrammene til planen, og påverkar ikkje gjennomføringa av denne. Gjeldande reguleringsplan er ikkje vidareført i sin heilskap til ny kommuneplan. Forslag til endringar i føresegnene er i tråd med kommuneplanen slik den no ligg føre etter 2. gongs høyring sommaren 2024, og etter dialogmøte med Statsforvaltar september 2024. Ynskja endringar for å gjennomføre prosjektkonkurransen går fram av kommunestyrevedtaket av juni 2024, sak 063/24.

### Takform

Gjennom sentrumsområde er det tillate fleire dispensasjonar på takforma, og ny KPA (som har vore til 2. gongs høyring) har teke bort kravet om saltak frå gjeldande kommuneplan frå 2003. Gjeldande reguleringsplan er i ny KPA ikkje vidareført i sin heilskap, og ny kommuneplan med sentrumsføremål vil etter vedtak verte styrande. Endring av takform på noverande tidspunkt vil difor ha lita tyding for føringane som ligg i gjeldande planverk.

### Byggehøgda

Gjennom arbeidet med ny kommuneplan har det vore fokus på å fortette sentrumsområda til fordel for å utvide sentrum/omdisponere LNF-areal. Det er i føresegnene til ny KPA difor opna opp for fortetting i sentrumsområda med byggehøgda i Etne sentrum inntil 16.5 meter frå ferdig opparbeida gjennomsnittleg terreng. Dette skal skje gjennom reguleringsplan. Hverande endring av byggehøgda i gjeldande reguleringsplan for desse to eigedomane kan sjå slik ut:



Figur 5 Illustrasjon frå kommunestyresaka om prosjektkonkurransen.

Ivelandstomta er smal og avlang. Byggehøgda og avstand til nabogrenser vil vere førande for utbygginga, og det er difor ikkje realistisk (eller plass til) å byggje inntil 16.5m på heile tomta. Tomta si utforming vil difor sikra ei nedtrapping dersom heile eigedomen skal utnyttast. Sjå illustrasjon i figur 3, som i figur 5 er illustrert med eit perspektiv.

## Oppsummering

Vi meiner at planlagde tiltak ikkje er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, og at endringa ikkje har konsekvensar av tyding for andre saker. Forutsetnadane i akseptkriteria til prosjektkonkurransen saman med den fysiske utforminga av Ivelandstomta (med omsyn til byggegrenser i gjeldande plankart), sikrar ei utbygging som vert tilpassa omkringliggjande bygningar.

**I tråd med plan- og bygningslova §12-14 tredje ledd skal forslag til endring kunnjerast hjå berørt mynde, samt eigarar og festarar som vert direkte berørt av endringa.** Samtidig skal også andre berørte ha anledning til å uttale seg før ein treff vedtak. Forslaget vert i tillegg til oversending til berørte, lagt ut på nettsidene til kommunen.

Forslag til endring skal etter at fristen er ute leggjast fram for hovudutvalet (planutvalet i Etne kommune), som har delegert fullmakt til endeleg godkjenning av endringar etter forenkla prosess. Eit eventuelt vedtak vert kunnjort i lokalavisa Grannar saman med informasjon om klagefrist.

