

Saksframlegg

Sakshandsamar: Åsmund Gaukstad
Arkivsaksnr.: 19/530-4

Arkiv: L12

Mindre endring av reguleringsplan for Bråtane bustadfelt

* Tilråding:

Plan og næring vedtek mindre endring av detaljreguleringsplan for Bråtane bustadfelt i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 og politisk delegeringsreglement K-sak 30/17.

Vedlegg:

1. Søknad om reguleringsendring etter forenkla prosess
2. Føresegner, datert 01.04.2019
3. Merknadar, varsel om endring

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Kommunestyret handsama i møte 25.04.2013 sak 22/13 *Detaljreguleringsplan Bråtane bustadfelt*, og gjorde fylgjande vedtak:

Kommunestyret vedtek detaljreguleringsplan for Bråtane bustadfelt, sist revidert 25.4.2013, jamfør plan og bygningslova § 12-12.

Framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Bråtane bustadfelt, vert fremja av utbyggjar Nordbohus Sogn AS. Området som planendringa vedgår ligg lengst aust i planområdet, og er regulert til boligbebyggelse – frittliggande småhusbebyggelse.

Bakgrunnen for endringa er at utbyggjar ser at det er etterspurnad etter å bygge tomannsbustad på tomter i feltet. Nordbohus skriv fylgjande: «*Opphavleg plan skil ikkje mellom bustadtypologi til tomtefelt BF1 og BF3, utanom at det skal vere frittliggjande. Og tomannsbustad er per definisjon også ein frittliggjande bustad. I 2016 vart det gjennomført ei mindre reguleringsendring og tillegg til føresegnene med spesifisering av kva for tomter i felt BF3 som kan byggast ut med tomannsbustad. På bakgrunn av denne endringa, vil det difor vere behov for også å spesifisere kva for tomter i felt BF1 som kan byggast med tomannsbustad. Endringa med tillegg til nytt punkt i føresegnene er vurdert å ikkje ha nokon praktisk betydning for gjennomføring av planen slik den opphavleg var tenkt. Hovudrammene for planen er framleis dei same. Dersom det vert etablert tomannsbustad til omsøkte tomter, skal tiltaket følgje alle krav gjeve i føresegnene og vil elles vere definert som frittliggjande bustad. Fastsette byggegrenser i opphavleg plan skal framleis gjelde. Tillegg til føresegn i planen inneberer ikkje at alle dei 5 omsøkte tomtane skal byggast ut med tomannsbustad. Utbyggjar ønskjer å spesifisere desse tomtane for å kunne ha fleksibilitet i planlegginga av omsyn til etterspurnaden i marknaden. Til orientering er det berre 1 av 4 moglege tomter i øvre del BF3 som er bygd ut med tomannsbustad».*



Figur 1: Oversikt over planområde. Felt BF1-1 til BF1-5 gjeld for søknaden

Varsling/høring:

Før det vert treft vedtak om reguleringsendring, vert saka lagt fram for styresmaktar, og eigarar og festarar av eigedomar som planendringa vedkjem, slik at dei har høve til å uttale seg, jf. plan- og bygningslova § 12-14, 3. ledd. Det er føreteke varsling i samsvar med denne føresegna, i tidsrommet 21.01.2019 - 12.02.2019.

Mottekne merknadar:

Statens vegvesen

I merknaden, dagsett 07.02.2019, vert det påpeika at reguleringsendringa vil kunne føre til auka bruk av krysset til fylkesveg 213. På bakgrunn av dette vart det fremja motsegn mot planendringa. Statens vegvesen krev difor at det i endringa vert oppdatert plankart med siktlinjer i dette krysset som samsvarar med krava i ny vegnormal N100.

Merknad gbnr. 105/537

Det er motteke ein merknad frå nabo på gbnr. 105/537. I merknad, dagsett 12.02.2019, vert det påpeika at dei ikkje har vorte høyrdd i saka. Dei ynskjer å bli høyrte, då dei meiner at denne endringa berører dei som naboar på ovansida av dei aktuelle felta som vert føreslege endra.

Handsaming:

For endring av plan gjeld § 12-14 i pbl:

Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddråmmane i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Ut frå dette er det vurdert at endringa kan handsamast som ei mindre reguleringsendring etter forenkla prosess. Endringane i planframlegget går ikkje ut over hovudråmmane i planen, og kjem ikkje i konflikt med omsyn til viktige natur- og friluftsområde, jf pbl § 12-14. Omsyn til natur- og friluftsområde er allereie avklart i gjeldande reguleringsplan.

Etter politisk delegeringsreglement K-sak 30/17, er rådmannen delegert mynde til å gjere «små endringar» i reguleringsplanar etter pbl. § 12-14. Rådmannen har delegert myndet vidare til Plan og næring ved tenesteleiar.

Vurdering:

Området som er søkt endra er i dag regulert til bustadbebyggelse – frittliggande småhusbebyggelse, jf. reguleringsplan for Bråtane bustadfelt, plan-ID 1420 – 2011001, vedteke 25.04.2013.

I framlegg til endring er det lagt til følgjande føresegn 4.1 g):

g. Det kan først opp 2-mannsbustader på tomt BF1-1, BF1-2, BF1-3, BF1-4 og BF1-5.

Merknad Statens vegvesen

Utbyggjar har i vore i dialog med Statens vegvesen etter motteke motsegn. Ettersom utbyggjar har skissert at det ikkje vert auka bruk av krysset til fylkesvegen, vart motsegnet trekt attende.

Merknad gbnr. 105/537

Karl Jacob Sævil og Andrea Holsen Horstad meiner dei ikkje har blitt høyrte i saka. Dei har tegna kontrakt på å kjøpe leiligheit på gbnr. 105/537. Varsel om endring vart sendt ut til berørte naboar den 21. januar. Grunneigar av eigedomen mottok varsel om endring, og krava til varsling om endringa er etter vår vurdering tilfredsstilte. Dersom det låg føre undertekna avtale for kjøp av leiligheit på eigedomen, er det uheldig at dei ikkje har motteke melding om endringane. Vi vurderer dette som eit privatrettsleg tilhøve, som kommunen ikkje rår over. I denne saka vil ikkje endringane i reguleringsplan føre til betydeleg endring frå vedteken reguleringsplan. Fastsette byggegrenser, grad av utnytting og høgde i gjeldande plan, skal framleis gjelde. Endringa vil difor ikkje medføre noko som vil føre til inngrep eller forringing deira leiligheit.

Endringa legg til rette for større spekter av bustadtypar innafor planområdet, utan at det kjem i konflikt med vedteken reguleringsplan. Byggteknisk forskrift(TEK17) seier ikkje noko om definisjon av bustadtypar. Føresegn i reguleringsplan om frittliggande småhusbebyggelse vert difor lagt til grunn. I gjeldande plan er det opp til tomannsbustader på oversida i planområdet. Ettersom fleire av desse tomtene har vorte bygd med einbustadar, vil ikkje ei endring av felt BF1-1 til BF1-5 medføre endringar av betydning for gjennomføring av gjeldande plan, ved at det totalt sett ikkje vert fleire bueiningar. Ettersom dei aktuelle felte er regulert til frittliggande småhusbebyggelse vurderer rådmannen endringa til å vere ei presisering som er i tråd med gjeldande plan og at det kan settast opp tomannsbustad på felt BF1-1, BF1-2, BF1,3, BF1-4 og BF1-5. Vidare vil rådmannen presisere at gode løysningar for parkering og uteopphaldsområde på felte bør vektleggast.

Tilråding:

Endringa av detaljreguleringsplanen sikrar intensjonen i gjeldande plan. Endringane i detaljreguleringsplanen er i tråd med hovudråmene i planen, og utløyser ikkje krav om vidare endringar av detaljreguleringsplan for Bråtane bustadfelt. Endringane kan gjerast som ei forenkla prosess etter pbl. § 12-14. Plan og næring er delegert mynde og vedtek framlegg til endring slik det går fram av reviderte føresegner, dagsett 01.04.2019.

Sogndal, 02.04.2019

Markus Mohn Werner
leiar Plan og næring (konst.)