



Error!
Not a
valid
filename.

Sakspapir

Saksnr:	Utval:	Dato	
	Formannskapet		
Sakshandsamar:	Asbjørn Nagell Toft		
Arkivsaknr.:	23/967	Klassering:	Plannavn- Søre Neset, Komnr- 4632, Gbnr- 147/2, FA- L13

Mindre vesentleg reguleringsendring Detaljregulering Søre Neset, planid 2005003- Offentleg ettersyn

Vedlegg:

Søknad om mindre reguleringsendring - gbnr 147/2 -Søre Neset
VLFK

Brev - Mindre reguleringsendring, Søre Neset - 18.09

Føresegner - Søre Neset, 28.08.23

Varsel om mindre vesentlig planendring - reguleringsplan for Søre Neset, Austrheim kommune
Gjeldende plankart - Søre Neset

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Austrheim kommune sender ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for Søre Neset, planid. 2005003 ut på høyring. Grunngevinga er gjeve i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova si § 12-14.

Saksopplysningar:

Det er den 23.010.2023 kome inn søknad om mindre vesentleg reguleringsendring for **Detaljreguleringsplan Søre Neset, planid. 2005003**. Søknaden om endring etter forenkla prosess vert sendt av Arkoconsult AS på vegne av Arild Invest AS. Føremålet med endringa er å opne for at det kan etablerast tomannsbustader på to tomtar (tomtane 9 og 13), der det ifølgje gjeldande reguleringsplan berre kan etablerast einebustader. Planendringa omfattar berre **reguleringsplanføresegn § 3.1.2**.

Forslag til ny føresegn er vedlagt og datert den 28.08.2023, der er endringane i § 3.1.2 markert med raudt farge. Grunneigarar samt berørte naboar har fått varsel om endringane tilsendt. I tillegg har Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Austrheim kommune fått varselet. Vestland fylkeskommune hadde ingen merknadar til planendringa. Statsforvaltaren har ikkje kome med merknad, det har heller ikkje naboar gjort. Varselet er datert det 18.09.2023 (vedlagt i saka). Endringane som er omsøkt er:

§ 3.1.2. Gjeldande føresegn;

Bygningane på tomt 6 – 13 skal utførast som frittliggjande einebustader. Bygningane på tomt 1 til 4 kan bebyggast med tomannsbustader.

Gjeldane føresegn §3.1.2 er forslått endra til:

§3.1.2. Bygningane på tomt 6-8 og 10-12 skal utførast som frittliggjande einebustader. Bygningane på tomt 1 til 4, samt 9 og 13 kan bebyggast med tomannsbustader.

Den opphavelge reguleringsplanen for dette området vart vedteken i Austrheim kommunestyre den 29.06.2005. Det vart gjennomført ein planendring her for 6 år sidan, formannskapet godkjente denne i møte den 16.03.2017 (sak 023/17). Gjeldane plankart er datert 13.10.2016 og føresegn er datert den 10.10.2016. Sidan planendringa vart gjort i 2017 har ein del gått ut på dato. Korleis ein byggjer ut slike bustadområde i dag, 6 år seinare så er ein del faktorar alt endra. Forslagstillar meiner difor at det er naudsynt å få på plass ei mindre planendring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 her. Dette gjeld område som på plankartet er regulert inn som bustadområde. Friområde og andre arealformål vert ikkje berørt, heller ikkje byggjegranser mot veg. Endringane vil ikkje koma på plankartet, berre i føresegn **§ 3.1.2** til reguleringsplanen.

Plan- og bygningslova styrer endringar av reguleringsplanar på ein klar måte slik:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen. 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.

Denne mindre vesentleg reguleringsendring skal ut på høyring til dei som vert direkte berørt av omsøkt tiltak og nokre offentlege instansar. I dette tilfelle er det nokre naboar/grunneigar i området som må høyrast.



Utsnitt av det regulerte planområdet på Skoteneset og tomtane 9 og 13 (understreka i kart).

Reguleringsplan for gang og sykkleveg Mastrevik-Kilstraumen grensar til denne reguleringsplanen.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfaldslova:

Kommunedirektøren har vurdert det slik at omsøkt mindre planendring ikkje vil å koma konflikt med registrerte lokalitetar for fuglar eller andre dyr oppført på Norsk raudliste eller viktige områder for biologisk mangfald og utvalgte naturtypar i planområdet. Omsøkt tiltak råkar ikkje naturmangfaldet på nokon måte. Bustadområdet er i hovudsak ferdig planert:



Bustadområdet på Skoteneset

Vurdering etter Plan- og bygningslova:

Kommunedirektøren ser at omsøkt mindre planendring er i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14. Det regulerte arealføremålet til bustadar er og i samsvar med kommuneplan sin arealdel der området er sett av til bustadområde. Bustadområdet på Skoteneset er nesten ferdig utbygd, dei gjenstående tomtene i feltet er store og eigner seg til utbygging av to likestilte bueiningar (tomannsbustadar). Tomt 13 er på om lag 1186 kvm, medan tomt 9 er om lag 1300 kvm.

Det har tidlegare vore gjort reguleringsendring (2016) for tomt 1-4 for å tillate bygging av tomannsbustader. Desse er ferdig utbygd og utbyggjar Arild Invest AS ynskjer moglegheit til å bygge tomannsbustader på tomtane 9 og 13 også. Desse tomtene er større enn tomtane 1-4 og eigner seg såleis godt for denne type bustadar. Det er ikkje aktuelt å heve utnyttingsgraden for tomtene eller auke byggehøgda. Det vil sei at det endringa ikkje medfører at det kan byggast noko større byggverk enn kva planen opnar for i dag. Dermed vil ikkje endringa få noko negative konsekvensar for naboar. Gjeldande reguleringsplan opnar for at det kan etablerast separate bueiningar på inntil 75 m² i einebustadene, slik at tal bueiningar vert det same. Skilnaden vert at ein med denne reguleringsendringa tillet to likestilte bueiningar på tomta i staden for einebustad med utleigedel. Ei slik utbygging vil også føre til meir stabile buforhold i feltet framfor utleigedelar med større grad av utskifting. Kommunedirektøren meiner at ein med denne mindre reguleringsendringa kan løysa utfordringar knytt til vidare utbygging av dette bustadsområdet. Denne endringa vil harmonerar med andre bustadar i feltet. Denne endringa vil berre avvika i mindre grad frå vedteken reguleringsplan.

Kommunedirektøren er positiv at ein får ei utvikling her med to ekstra tomannsbustadar som er funksjonelle, rimlege og praktiske og som mange folk idag vil ha. Det er difor naturleg å ta inn i føresegna det søker ynskjer her. Det kan føra til at to fleire familiar kan etablere seg i dette bustadfeltet. Parkeringdekning vert regulert i kommuneplanen sin arealdel sine føresegner på ein klar måte og tomtane er store nok til tomannsbustadar. Renteauken og generell prisauke gjer at tomannsbustadar er vorte mykje meir attraktive for mange familiar. Hagane vert og meir lettstelte.

Kommunedirektøren vil opplyse om at forslag til den mindre planendringa skjer i samsvar med plan- og bygningslova og forvaltingslova. Berørte grunneigarar/partar i området vert varsla på vanleg måte. Eventuelle merknadar vil verta kommentert av Austrheim kommune, og naudsynte endringar vert om det er grunnlag for det teke inn i den endelege planendringa. Det vert vanleg høyringsfrist på seks veker. Kommunedirektøren ser at det er ingen statlege eller offentlege instansar sine interesser som vert råka av denne mindre planendringa. Kommunedirektøren sin klare vurdering er at denne planendringa heller ikkje kjem i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser. Når ein skal endre ein plan med enkel prosess skal endringane i liten grad påverka gjennomføringa av planen elles, dei kan ikkje gå utover hovuddrammene i planen, og skal heller ikkje påverke omsyn til viktige natur og friluftsområde jf. pbl. § 12-14 andre ledd. Kommunedirektøren meiner at etter ei samla vurdering at desse krava er oppfylt her. I denne vurderinga er det teke omsyn til kva tiltak det gjeld og kva interesser som kunne vorte råka jf. Prop. 149 L (2015-2016).

Etter det kommunedirektøren kan sjå vert miljø- og landskapsinteressene heller ikkje råka i denne saka. Han meiner at kommunen gjennom denne mindre planendringa vil løysa arealutfordringar i bustadområdet på ein formålstenleg måte. Ei justering av føresegnene som planforslaget legg opp til kan handsamast som ein mindre vesentleg planendring. Kommunedirektøren rår til at Austrheim

kommune sender ut forslag til ei mindre planendring til Detaljreguleringsplan for Søre Neset, planid. 2005003 på offentlig ettersyn. Ny føresegn under § 3.1.2 erstattar det som står her i dag og vert følgjande:

§3.1.2. Bygningane på tomt 6-8 og 10-12 skal utførast som frittliggjande einebustader. Tomt 1 til 4, samt 9 og 13 kan bebyggast med tomannsbustader.

Konklusjon:

Austrheim kommune sender ei mindre vesentleg reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for Søre Neset, planid. 2005003 ut på høyring.

Sakspartar