

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
141/16	Plan- og miljøutvalet	PS	23.11.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Kristin Nielsen	16/2832

## Mindre endring av reguleringsplan for Kløve bustadfelt - plan-ID 1263-21031975

### Vedlegg :

Søknad om mindre reguleringsendring - Kløve bustadfelt  
Nye føresegner 08.02.16  
Eksisterande føresegner  
Arealplankart  
Mindre reguleringsendring for Kløve bustadfelt, del av gbnr 241 F...  
Fråsegn til endring av reguleringsplan, Kløve bustadfelt (209210)...  
Høyringsuttale - Lindås - del av gbnr 241 - Mindre reguleringsend...

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner Plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan for Kløve bustadfelt, med plan-ID 1263-21031975, på vilkår av at punkta lista opp under først vert endra av planfremjar. Føresegner datert 08.02.2016 vert lagt til grunn for vedtaket.

1. Føresegn § 2.3 vert endra frå «*Område for kjedehus og/eller rekkehus*» til «*Område for tomannsbustader.*»
2. Føresegne § 2.3.1 vert endra frå «*Der det ligg til rette for det, kan det etablerast kjede- eller rekkehus.*» til «*Der det ligg til rette for det, kan det etablerast tomannsbustader.*»

.....

### Plan- og miljøutvalet - 141/16

#### PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner Plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan for Kløve bustadfelt, med plan-ID 1263-21031975, på vilkår av at punkta lista opp under først vert endra av planfremjar. Føresegner datert 08.02.2016 vert lagt til grunn for vedtaket.

1. Føresegn § 2.3 vert endra frå «*Område for kjedehus og/eller rekkehus*» til «*Område for tomannsbustader.*»
2. Føresegne § 2.3.1 vert endra frå «*Der det ligg til rette for det, kan det etablerast kjede- eller rekkehus.*» til «*Der det ligg til rette for det, kan det etablerast tomannsbustader.*»

### Saksopplysningar:

### POLITISK HANDSAMING

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet.

### BAKGRUNN

ABO Plan & Arkitektur AS har levert inn framlegg til mindre endring av reguleringsplan for Kløve bustadfelt, del av gnr. 24 bnr. 1, med plan-ID 1263-21031975. Framlegget gjeld berre endringar av dei gjeldande reguleringsføresegnene, som vart vedtekne 21.03.1975. Bakgrunnen for dette er at fleire av dei opphavlege føresegnene ikkje er i tråd med dagens reglar, samt at planen manglar utnyttingsgrad.

Oppbygginga av dei opphavlege føresegnene er føreslått oppdatert i tråd med gjeldande malar for reguleringsføresegner. Dette inkluderer også paragrafoppsettet.

Åtte av dei gjeldande føresegnene er føreslått fjerna. Døme på desse føresegnene er  
*«Tørkestativ skal plasserast slik at dei vert til minst mogleg ulempe for grannar.  
Plasseringa skal godkjennast av bygningsrådet.»*

og

*«Mindre unntak frå desse føresegnene kan tillast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det, men berre innanfor ramma av bygningslova og dei generelle bygningsvedtekter for Lindås kommune.»*

Fire av føresegnene er føreslått endra. Døme på dette er opphavleg føresegn:

*«Bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene og med møneretning som*

*synt på planen. Bygningsrådet skal sjå til at plasseringen fell naturleg inn i lendet med omsyn til utsikt og soltilhøve, og dei lokale terrengtilhøve og fasaderetninger tilpassa ein naturleg del av bebyggelsen.»*

føreslått endra til:

*«Vist plassering av hus i plankartet er retningsgjevande, men bygningane skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene og med møneretning som synt på planen. Bygningsrådet skal sjå til at plasseringa fell naturleg inn i lendet med omsyn til*

utsikt og soltilhøve, og dei lokale terrengtilhøve og fasaderetningar tilpassa ein naturleg del av busetnaden.»

Fire av føresegnene er føreslått erstatta. Eit døme på dette er at den opphavlege føresegna: «*Opparbeiding av leikeplassane skal meldast til og godkjennast av bygningsrådet.*»

er føreslått erstatta av :

«Det skal setjast av areal for leik og opphald som svarar til MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining. Kvalitetskrav for MUA er:

- Gode solforhold. Dei mest skjerma og solfylte areala skal nyttast til leik og opphald.
- Som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Verken køyreveg eller parkeringsareal kan reknast som MUA.
- Skal vere på bakkeplan. Krava til uteopphaldsareal går føre utnytingsgrad.»

Til slutt er det føreslått lagt til fem nye føresegner. Dette er t.d.:

«Utnyttingsgrad (%BRA) for bustadtomtene skal ikkje overstige 40%.»

og

«Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup>.»

Sjå vedlegget «*Søknad om mindre endring i gjeldande reguleringsføresegner for planID. 1263\_21031975. Lindås kommune – Kløve bustadfelt, del av gnr. 24, bnr. 1*» for detaljert informasjon om dei konkrete endringane.

Framlegget til mindre endring av reguleringsplanen for Kløve bustadfelt vart etter bearbeiding med administrasjonen levert til kommunen 08.02.2016. Framlegget har vore sendt på høyring til naboar og offentlege mynde, og det har kome inn 3 uttalar frå offentlege mynde.

### Gjennomgang av uttalar til planframlegget

#### 1. Fylkesmannen i Hordaland:

Er nøgd med at det vert gjennomført ei mindre endring, og har elles ingen merknader til planendringa.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

#### 2. Hordaland fylkeskommune:

Er positiv til at reguleringsplanen vert oppdatert i tråd med gjeldande reglar og gjev nye føresegner for utnytingsgrad. Har ingen vesentlege merknader til endringane.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

#### 3. Statens vegvesen:

Framlegget til planendring legg opp til om lag same bustadtettleik som tidlegare, og gir difor ikkje særleg auka trafikk til fylkesvegen. Har ingen merknader til framlegget til reguleringsendring.

Administrasjonen sin vurdering: Vert teke til orientering.

## VURDERING

Administrasjonen har gått gjennom framlegget til mindre endring av reguleringsplan for Kløve

bustadfelt og uttalene som kom inn til framlegget. Planendringa gjeld endringar av gjeldande føresegner, slik at dei vil verte oppdatert i tråd med dagens reglar, samt at planen får utnyttingsgrad, fastsett i framlegget til føresegner.

Åtte av dei gjeldande føresegnene er føreslått fjerna. Administrasjonen har sett på desse punkta opp mot dagens regelverk, kva ein allereie har gitt løyve til i dei delane av planområdet som er bygd ut, og kva som vil vere mogleg å føre opp innanfor dei ubebygde tomtane. Kommunen vil på bakgrunn av dette fremme framlegget til dei føresegnene som er føreslått fjerna.

Fire av føresegnene er føreslått endra. Administrasjonen har sett på endringane og meiner at desse er små og bidreg til å tydeleggjere intensjonen frå dei opphavlege føresegnene, slik at dei vert enklare å arbeide med planen både som søkjar og handsamar i ein byggjesøknadsprosess. Administrasjonen stiller seg bak framlegget til dei føresegnene som er føreslått endra.

Når det gjeld dei fire føresegnene som er tenkt erstatta, er administrasjonen sin vurdering at dette i hovudsak er utfyllande informasjon og oppdatering som er i tråd med den gjeldande kommuneplanen, og ser på det som positive og tydeleggjerande tilskot til reguleringsplanen.

Av dei fem nye føresegnene i planframlegget, stiller administrasjonen seg bak fire av dei. Desse fire gir utfyllande informasjon som er i tråd med gjeldande kommuneplan. Føresegna som administrasjonen ikkje vil tilrå, er: 2.3.1. «*Der det ligg til rette for det kan det etablerast kjede- eller rekkehus.*» Definisjonen på kjedehus er: «*Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje /carport, utebod el.l.*» og definisjonen på rekkehus er: «*Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. (...)*», begge definisjonar er henta frå rettleiaren «Grad av utnytting», utgiven av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014. Dei fleste tomtane innanfor planområdet er allereie bygd ut med einebustader, men det står att nokre tomtar. Storleiken på desse varierer mellom 828 og 1 170 m<sup>2</sup>. Sett i lys av at ein bør kunne gå ut ifrå at alle krav i planen skal kunne verte stetta, t.d. gjennom den nye, føreslåtte føresegna § 2.3.2: «*Minste tomteareal for tomannsbustader er 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining).*», at tomtane er bratte og at krav til minste uteopphaldsareal (MUA) med tilhøyrande kvalitetskrav er minimum 200 m<sup>2</sup> pr. hovudbueining, samt at det skal vere mogleg å føre opp garasje og stetta krava til parkering, meiner administrasjonen at det ikkje er rom for å opne for meir enn to sjølvstendige bueiningar på dei attverande eigedomane innanfor planområdet. Definisjonen kjedehus gjeld frå to sjølvstendige bueiningar og oppover, og rekkehus gjeld for minimum tre sjølvstendige bueiningar. På bakgrunn av dette tilrår administrasjonen at føresegn § 2.3.1 vert endra frå å gjelde kjede- og rekkehus til tomannsbustad, då det etter administrasjonen sin vurdering ikkje er rom for å føre opp meir enn to sjølvstendige bueiningar innanfor eigedomane. Definisjonen på ein tomannsbustad gir ingen føringar for sjølve utforminga, anna enn at det er to bueiningar som heng i hop anten vertikalt eller horisontalt. Som vilkår for vedtaket er det lagt inn at omgrepa kjede- og rekkehus skal verte endra til tomannsbustad i overskrifta for § 2.3, samt i føresegn § 2.3.1. Etter dette er det ikkje noko i vegen for at ein tomannsbustad utforma som kjedehus med to bueiningar kan verte førte opp, men bruken av sjølve definisjonen kjedehus opnar for ei tolking at her kan det vere fleire enn to bueiningar, og det er det etter administrasjonen sitt syn ikkje opning for her.

## **Oppsummering**

Administrasjonen meiner at ein med dei føreslåtte endringane kan tilrå framlegget til mindre reguleringsendring for Kløve bustadfelt, på vilkår av at endringane som ligg i rådmannen sitt framlegg til vedtak vert stetta.

Endringane vil bidra til at byggjesøknader kan verte gjennomført og handsama slik ein skal kunne forvente av ein reguleringsplan, i tråd med dagens regelverk. Endringane vil mellom anna føre til at ein unngår å måtte søkje om dispensasjon for oppføring av t.d. nybygg eller tilbygg på grunn av at reguleringsplanen manglar utnyttingsgrad.

.....