

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
038/19	Plan- og miljøutvalet	PS	27.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	18/2781

Reguleringsplan Midtgard - Søknad om endring - planID 1263-20051512

Vedlegg :

Regplan Midtgard Søknad Endring FS6 040918Regplan Midtgård Føresegn Framlegg 040918Regplan Midtgard Plankart Framlegg FS6Regplan Midtgård Plankart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 3 ledd, vedtek Plan- og miljøutvalet å sende framlegg for endring av reguleringsplan for Midtgard, planID 1263-200906, ut for uttale til offentlig mynde, egiarar og festar som er dirkete berørt.....

Plan- og miljøutvalet - 038/19

PM - behandling:

Andreas Dyngen-Uavh stilte spørsmål om habilitet i saka. Plan- og miljøutvalet gjorde samrøystes vedtak om at han er inhabil jf. forvalt.I §6.a. A. Dyngen-Uavh deltok difor ikkje i handsaming av denne saka. Geir Ove Hopsdal-Frp møtte som vara.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 3 ledd, vedtek Plan- og miljøutvalet å sende framlegg for endring av reguleringsplan for Midtgard, planID 1263-200906, ut for uttale til offentlig mynde, egarar og festar som er dirkete berørt.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

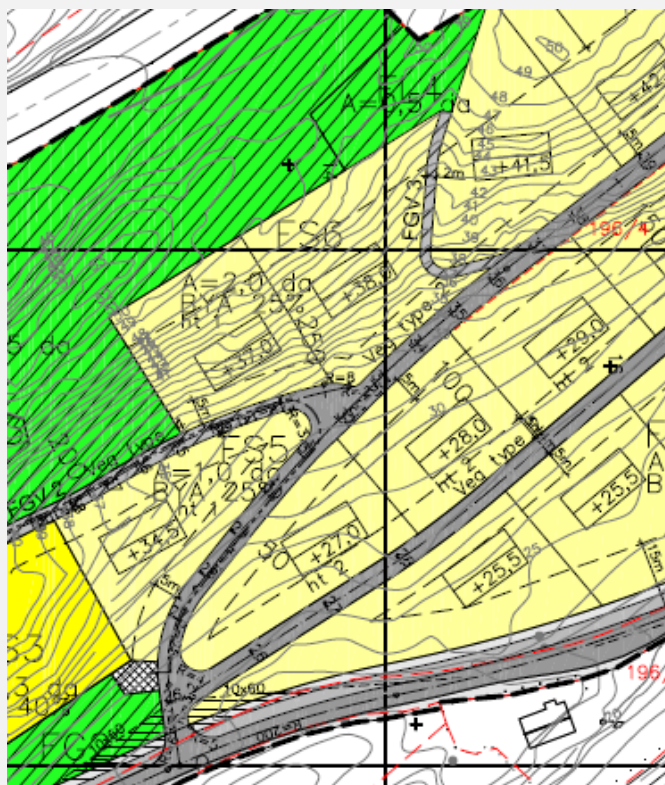
Saka skal til uttale i Eldreråd, Råd for menneske med nedsett funksjonsevne og Levekårsutvalet.

Saka er er ei mindre endring avgjerast i Plan- og miljøutvalet, jfr. delegasjonsreglementet pkt.6.3 og plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd.

Bakgrunn

Endring av Reguleringsplan for Midtgard vert fremja av på vegne Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar som er grunneigar. Planområdet ligg på Leiknes, og framlegg til endring gjeld delområde for frittliggjande småhus - FS6 som omfattar eigedom gnr 196 bnr 150 mfl.

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønskje frå grunneigar som er eigar av ei tomt i FS6. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar.



Utsnitt plankart Midtgard

Området 6 for frittliggjande bustadar er eit «restareal» i feltet da det er brattlendt og vanskeleg å utnytte.

For å gjere ei betre tilpassing til terreng og utnytting av tomtearelet er framlegget at:

Kotehøgde

Tas ut da det vanskeleggjer plassering av bygg, tilkomst tilpasning til tomt

Plassering av busetnad

Tas ut da det vanskeleggjer tilkomst og tilpasning til tomt

Takvinkel

Fjernast og opnast for flatt tak, stikk ikkje ut i terrenget og taket kan nyttast til uteopphald

MUA

Pga av bratthet, gjev ein eit rimeleg tal for MUA som må tilfredsstillast og noko av dette kan vere på tak

Byggjegranser

Det leggjast inn byggjegrænse på 4m i

framkant og 5m i bakkant på tomte

Gesimshøgde

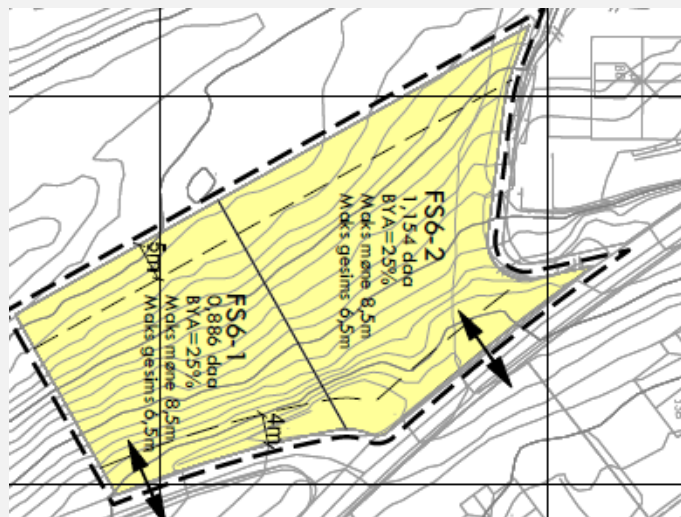
Tilpassning av gesimshøgde for å kunne utnytte busetnad med flatt tak

Framlegg til endring

Framlegget til endring rører ikkje ved arealbruksføremål eller storleik på avsatte areal.
Heller ikkje planlagt eller etaleirt infrastruktur.

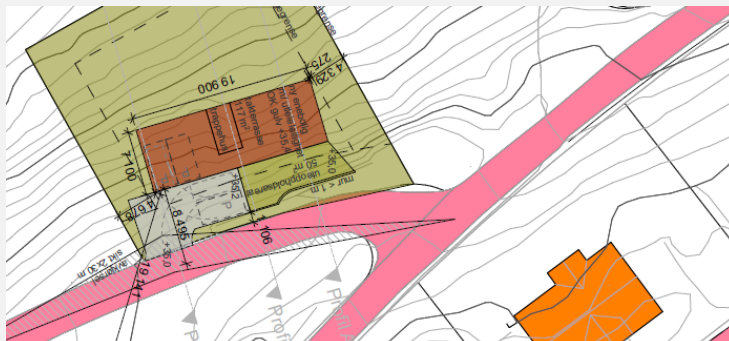
Dei føreslegne grepa vil kunne redusere terreng- inngrepa mykje. Med grunn i tomtene sine brattheit vil det kunne gje ei betre og smidigare utnytting av desse areala.

Det å gje slik ramme for utnytting kan gjere at bygga meir kan tilpassast terrenget enn det å ha eit ein «kloss» der terrenget i større grad må skytas ned for å få den på plass



Utsnitt plankart for delområde FS6

Prinsipp og skisse for mogleg utnytting

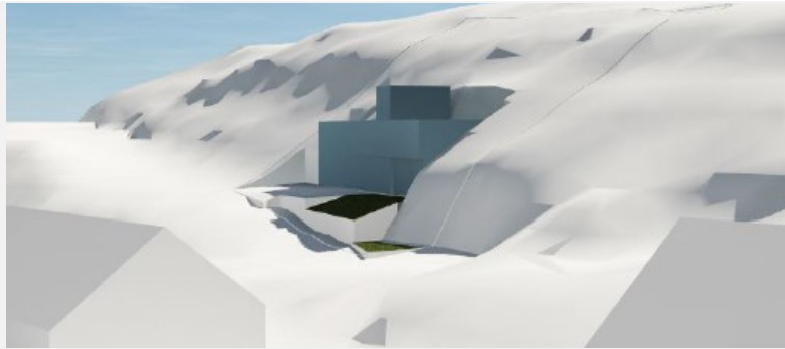


Mogleg utnytting av tomt FS6-1 der busetnaden er plassert innan for byggjegrænse og tilkomst er tilpasset bygg og terreng

I dette bildet har ein takterasse på 177m² og slik sett kan en løyse heile eller ein stor del av uteoppladsarealet på taket.

Ramme for utnytting som elles visast i situasjonsplan.

Visualiseringa syner døme der ein kan nøye seg med sparsomt inngrep i terrenget.



Tilkomst og tilgjengelighet for ulike brukarar løysast med mindre inngrep



Opning for at heile eller delar av uteopphaldsarealet kan løysast med flatt tak gjev mindre inngrep i terreng.

Ein potensiell vinst ligg og i redusjon av høgda på bakkemurar i forkant av busetnaden

Vurdering

Administasjonen meiner at tiltakshaver har presentert i god måte og løyse utnytting av bustadtomt i bratt lende. I høve til dette delområdet i denne planen synast framlegg til endring å både løyse ein del tekniske utfordringar, men og estetiske på ein betre måte enn det som ligg i gjeldande plan.

Framlegget til endring gjeld ikkje kartet og rører ikkje ved arelbruksføremål eller dei rammene og intensjonen som ligg til grunn for gjennomføringa av planområdet. Dei føreslegne endringane i førsegna rører ikkje ved krav om rekkjefølgje eller eventuelle fellesområde.

Når det gjeld plandokumenta er framlegg til endring for delområde FS6 markert med raudt i førsegna. Vedlagte plankart er berre over delområde FS6. Området er levert digitalt og vil etter eventuell godkjenning leggjast inn i samlaus planbase.

.....