

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12	17/1139

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2018	Formannskapet	PS	16.01.2018
	Kommunestyret	PS	

Mindre reguleringsendring Hosteland sentrumsområde

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
F.bygg Utomhus	20.11.2017
Reguleringsendring Hosteland sentrumsområde	20.11.2017
F.Bygg Plantegning 1 etg 17.11.17	20.11.2017
F.bygg Plantegning 2 etg.17.11.17	20.11.2017
F.bygg Plantegning 3 etg. 17.11.17	20.11.2017
F.bygg Plantegning 4 etg 17.11.17	20.11.2017
F.bygg Plantegning 5 etg 17.11.17	20.11.2017
Fb.bygg Illustrasjonsbilde 17.11.17	20.11.2017
F.Bygg. snitt 17.11.17	20.11.2017
Reguleringsendring Hosteland sentrumsområde	20.11.2017
Hosteland føres (L)(19651)	11.12.2017
1266_20130004 (L)(19642)	01.12.2017

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune vedtek at det i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14 vert gjort følgjande mindre reguleringsendring i reguleringsplan for Hosteland sentrumsområde.

Punkt 3.5.1 i føresegna vert endra til følgjande formulering:

Maksimal utnytting for KBA1 er sett til %BRA= 90%. Maksimal mønehøgde er sett til 17,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Fensfjordbygg AS, som eig tomt på gnr. 14 bnr. 104 på Hosteland, innanfor reguleringsplanen for Hosteland sentrumsområde, ber i brev av 17.11.2017 om at det vert gjort endring i reguleringsføresegna sitt punkt 3.5.1 som er knytt til høgden på bygningar innanfor arealføremålet KBA1. Dei ber om at høgden kan aukast frå 13 meter til 17,5 meter innanfor dette definerte arealføremålet, slik at det vert plass til ein etasje meir enn tidlegare planlagt. Det vert vist til vedlagde teikningar, snitt, godkjent reguleringsplan og situasjonskart m.v., som er vedlagt saka.

Dei skriv:

«Fensfjordbygg AS skal oppføre nybygg på tomt gnr. 14 bnr.104 på Hosteland. Tomten er regulert som KBA1 i vedteken reguleringsplan.

Bygget skal innehalde kontor for offentleg verksemd, butikk, samt 10 leiligheiter. Tomten er i minste laget, og vi har utfordringar med å etablere nok parkeringsplassar på eigen grunn.

For å oppnå tilstrekkeleg areal til dei føremål vi vil ha inn, må vi derfor bygge i 4 etasjar, for å spare grunnflate. På denne måten disponerer vi tomtearealet best, slik at alle behov blir ivaretatt.

Grunnflate 1.etasje blir 1147 m². Areal 2. og 3.etasje blir 804 m², medan 4.etasje blir 752 m².

I reguleringsføresegnene for KBA1 punkt 3.5.1 er byggehøgde sett til 13,5 m.

Som vedlagte snitt av bygget viser, blir dette for lite.

Konklusjonen er at punkt 3.5.1 må endrast til inntil 17,5 m.

Bygget er eit viktig samfunnsmessig tiltak, som er viktig for Masfjorden sin vidare utvikling. Utan eit slikt bygg, vil Masfjorden stå i fare for å miste viktige funksjonar.

Vi ser reguleringsendringa som ein liten endring. At bygget blir høgare vil ikkje sjenere nokon, då terrenget bak er og fortsatt vil bli ubebygd.

Vi legg ved situasjonsplan, teikningar og snitt for bygget.»

Orientering om gjeldande planstatus:

Reguleringsplan for sentrumsområdet på Hosteland vart godkjent i kommunestyret i sak 051/2015 i møte den 18.06.2015. Hovudføremålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for sentrumsutvikling innanfor planområdet, samt sikra areal til fortau og mindre utbetring langs fylkesvegen som går gjennom planområdet. Reguleringsplanen har plan-id 1266-20130004.

Saka vart i brev av 11.12.2017, sendt på høyring til aktuelle grunneigarar og naboar, samt til aktuelle regionale etatar. Frist for merknad vart sett til 10. januar 2018. (Eventuelle seine merknader som skulle koma inn vil verta lagt fram i møtet eller sendt ut til møtet.)

Det er per dagsett dato kome inn merknader frå Statens Vegvesen, Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland. Ingen av desse tre instansane har motforestillingar til omsøkt planendring.

Vurdering:

Rådmannen har vurder omsøkt planendring og meiner at saka etter at den no har vore på høyring kan handsamast i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14. Omsøkt endring med å auka høgden frå 13 meter til 17,5 meter innanfor dette definerte arealføremålet, vil etter administrasjonen si vurdering ikkje påverka omgjevnadane i særleg grad. Det vert vektlagt at arealet ligg på baksida av eksisterande bygg og at auka bygningshøgde ikkje vil ha særleg påverknad på eksisterande bygningar og naboar sitt behov for luft og utsikt/sol. At det ikkje er kome vesentlege merknader frå dei regionale instansane kan og vektleggjast i saka.

Det vert og vist til at terrenget bak omsøkt stad er høgare enn omsøkt høgde på 17,5 meter, og byggjet vil difor også med auka høgde verta godt tilpassa omgjevnadane/ miljøet på staden.

Planlagt mindre planendring vil då kunna medføra følgjande ny formulering i føresegnene sitt punkt 3.5.1:

Maksimal utnytting for KBA1 er sett til %BRA= 90%. Maksimal mønehøgd er sett til 17,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

Konklusjon

Rådmannen rår til at føresegna sitt punkt 3.5.1 vert endra som skrive ovanfor, og at vedtaket vert gjort i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14.

Formannskapet - 005/2018

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Masfjorden kommune vedtek at det i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-14 vert gjort

følgjande mindre reguleringsendring i reguleringsplan for Hosteland sentrumsområde.

Punkt 3.5.1 i føreseгна vert endra til følgjande formulering:

Maksimal utnytting for KBA1 er sett til %BRA= 90%. Maksimal mønehøgde er sett til 17,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.