

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Anne-Lise Næs Olsen	PlanID - 1256 2003 1126, Plannavn - Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, Komnr - 1256, Gbnr - 24/5, FA - L13	15/1068

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
55/2015	Utval for drift og utvikling	PS	01.09.2015

Mindre endring av reguleringsføresegner - Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, PlanID1256 2003 1126

Vedlegg:

Justerte Reguleringsføresegner - 11.8.15
Reguleringsføresegner revidert 22.2.2006
20031126Langeland

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, med PlanID 1256 2003 1126, er sett av til byggeområde for bustader. Føresegnene til planen set slik dei er, nokre ikkje tilsikta grenser for utnyttinga av området. Administrasjonen har vurdert at intensjonen med planen ikkje kan utnyttast fullt ut slikt føresegnene er formulert, og meiner det bør gjerast utfyllingar innafor hovudtrekka i reguleringsplanen.

Omtale av endringa

Føresegnene til reguleringsplanen set grenser for kor mange bueiningar det kan vere i området (24), utan å rekne med sekundærhusvære i bygningane, eller eksisterande bustader før området vart bygd ut. Ved behandling av byggesøknader må både sekundærhusvære og eksisterande einestader reknast inn ved opptelling av bueiningar, dersom vi skal følge regelverket. Dermed blir taket nådd før området er bygd ut, og reguleringsplanen kan ikkje oppfyllast.

Administrasjonen har gått tilbake til planomtale, illustrasjonar og seinare vedtak om tomtedelingsplan og byggesøknader, for å finne ut kva som var intensjonen med reguleringsplanen. Det er uklart kvifor planomtale, kart og føresegner ikkje stemmer med kvarandre, men det kan skuldast at korrigeringar undervegs ikkje er gjennomført for alle dokumenta. Administrasjonen har i alle høve funne at det er nødvendig å justere føresegnene slik at tiltak blir heimla likt i føresegner og plankart.

Noverande føresegner skildrar 8 delområde for bustader medan det i plankartet er vist 9 delområde.

Talet på byggjeområde må derfor korrigerast frå 8 til 9 i føresegnene.

Noverande føresegner skildrar maksimalt tal bustadhus i heile området til 15 stk, medan plankartet og seinare tomtedelingsplan godkjenner 16. Dette er problematisk for byggesaksbehandlinga.

Noverande føresegner skildrar 24 bueiningar totalt (som tyder at ein må ta eksisterande bustader og sekundærhusvære inn i reknestykket), medan plandokumenta elles skildrar 24 nye primæreiningar. Dette er særst problematisk for byggesaksbehandlinga.

For å unngå misforholdet mellom tal bustadhus og tal bueiningar, meiner administrasjonen at utbygginga heller kan styrast av utnyttingsgraden og kva type bustadbygg som kan byggjast på dei ulike delområda.

Det er elles gjeve løyve til å byggje tomannsbustader på delområda B1 og B2. Dette er retta i framlegget til reviderte føresegner, i samsvar med løyvet.

Det er i tillegg oppdaga at ved ei godkjent endring av føresegnene i 2006 m.o.t. utnyttingsgrad, fall tre område ut av opplistinga: B6, B8 og B9. Dette gjer byggesaksbehandlinga vanskeleg og administrasjonen rår til at dei tre delområda blir teke med i pkt 4.2

Ny kommuneplan som nyleg er godkjent, definerer einebustad til å vere «*bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70 m²*». Administrasjonen meiner det er naturleg å leggje denne definisjonen til grunn for rettingane.

I og med at sekundærhusvære ikkje er omtala i føresegnene til reguleringsplanen, er det heller ikkje teke med parkeringsdekning for desse. Kravet til parkeringsdekning bør samsvare med kravet i den nye arealdelen til kommuneplanen. Føresegnene inneheld elles parkeringsdekning for konsentrert småhusutbygging. Sidan dette ikkje fins i planområdet, bør teksten endrast til 2-mannsbustader eller hus med fleire enn 2 bustadeiningar.

Endra føresegner bør då lyde slik:

4.1 Planforslaget syner 9 område for bustader, einebustader, 2-mannsbustader, eller hus med fleire enn 2 bueiningar.

På B1 og B2 kan det byggjast einebustadar eller 2-mannsbustadar.

På B7 kan det byggjast fleirmannsbustad med inntil 8 bueiningar.

På resterande byggjeområde kan det byggjast einebustader. Der tilhøva ligg til rette for det, kan det innreiast sekundærhusvære på inntil 70 m² når tiltaket elles er innafør krava i arealdelen til kommuneplanen.

4.2 Utnytting

Tomten i felt B1, B4 og B7 kan byggast ut med BYA maks 32 % i hht NS 3940.

Resterande delfelt, felt B2, B3, B5, B6, B8 og B9, kan byggast ut med BYA maks 24 % i hht NS 3940.

I BYA utrekninga skal ikkje inkluderast utvendige parkeringsareal på dei ulike tomtane eller areal for hageinstallasjoner og terrengterasser.

4.5 Parkering

2 stk biloppstillingsplassar skal opparbeidast pr. einebustad, pr. bueining i 2-mannsbustader og pr. sekundærhusvære.

1,5 stk. biloppstillingsplassar skal opparbeidast pr. bueining i hus med fleire enn 2 bueiningar. Garasjar skal i størst mogleg grad integrerast i bustaden sitt volum.

Tilhøva kring høyring/offentleg ettersyn

Reguleringsendringa er nabovarsla og det er ikkje kome nabomerknader. Saka rører ikkje ved andre offentlege mynde sitt ansvarsområde.

Vurdering

Endringa er ei mindre utfylling av hovudtrekka i reguleringsplanen. Endringa er i samsvar med regionale føringar, og i samsvar med kommunen sin nye arealdel med føresegner.

Reguleringsendringa får ikkje innverknad på folkehelse, økonomi eller miljø.

Konklusjon

Føresegner kan endrast i samsvar med saksutgreiinga og i samsvar med siste reviderte føresegner 11.08.2015.

Framlegg til vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner reviderte føresegner datert 11.08.2015 for Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, med PlanID 1256 2003 1126.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova § 12-14 2. ledd og kommunen sitt delegasjonsreglement.»

Utval for drift og utvikling - 55/2015

UDU - behandling:

UDU - vedtak:

«Utval for drift og utvikling godkjenner reviderte føresegner datert 11.08.2015 for Reguleringsplan for delar av gnr 24 bnr 5 og 7 Langeland, med PlanID 1256 2003 1126.

Vedtaket er fatta med heimel i Plan- og bygningslova § 12-14 2. ledd og kommunen sitt delegasjonsreglement.»