

Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tone Selmer Skuggevik	FA-L83	22/120

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
010/2023	Kommunestyret	PS	23.02.2023

Kyrkjelydstomta på Mo gnr. 76 bnr. 99.

Forslag til vedtak:

Rådmannen tilrår at dei 250 0000 som vart løyvde (Ks. sak 027/22 - 16.06.22.) til å engasjera konsulent for å hjelpa Modalen kommune i arbeidet med å gjennomføra reguleringsendring på gnr. 76 bnr. 99, vert omdisponert til å etablere ei «minikonkurranse» som kan kome kommunen i møte på behov og ynskje for nye bueiningar på Kyrkjelydstomta.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Modalen kommune ynskjer å omdisponera tomt regulert til kyrkjelydhus til bustader. Det vil dekkje noko av behovet til kommunen.

250 000 til omregulering er løyvd av kommunen. Ks. sak 027/22.

Ut i frå kommunestyrevedtaket har kommunen desember 2022 i forkant, inngått ein skriftleg avtale med Mo sokn om vederlagsfri bruk av soknet sine noverande fellesområde i Flodmaal. Sjølv prosjektet starta difor opp i januar 2023.

Vurdering

Det er gjort vedtak om at kommunen skal omregulera Kyrkjelydstomta, for å byggje bustader.

Etter sonderingar internt i kommunen synast det som endra formål, kan gjennomførast som søknad om dispensasjon frå gjeldsande reguleringsplan etter plan- og bygningslova § 19-2.

Tiltaket er av avgrensa storleik og området er allereie regulert til utbygging, så endringa er avgrensa til kva formål det skal byggjast for, og eventuelt utnyttingsgrad på tomta. Dermed vert omregulering unngått. Etter plan- og bygningslova § 19-2 kan:

Kommunen kan gi varig eller mellombels dispensasjon frå føresegner fastsett i eller i medhald av denne lova. Det kan setjast vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikkje givast dersom omsyna bak føresegna det blir frå dispenserte, omsyna i formålsregelen i lova eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg tilsidesette. Fordelane ved å gi dispensasjon skal vera klart større enn ulempene.

Kyrkjelydstomta er regulert for utbygging av offentlege bygg i reguleringsplan Kyrkjeteigen, med følgjande føresegn for tomta:

4.1.1 Grunnflata for huset må ikkje vere meir enn 1/3 av tomt sitt areal. Byggegrensa må haldast for å sikre eit ope arealomkring eksisterande kyrkje.

4.1.2 Det er særskild viktig ved bygging i nærleiken av kyrkja at nye bygg harmoniserer og samsvarar med eksisterande kyrkjebygg, både med omsyn til materialval og fargeval.

Ein ny reguleringsplan/ending av gjeldande reguleringsplan er ein større prosess som ikkje er nødvendig i alle saker, då plan- og bygningslova § 19-2 opnar for at denne typa endringar kan gjerast som ein dispensasjon. Formålet for tomta er allereie utbygging, så det vert ikkje ein vesentleg ending frå arealføremålet, og eit nytt tiltak må uansett tilpassast kyrkja, då Vestland fylkeskommune vert uttalepart i en dispensasjonssak.

Administrasjonen rår til at dispensasjonsreglane i plan- og bygningslova § 19-2 vert nytta i saka.

For at omdisponering av kyrkjelydstomten kjem kommunen i møte på behov og ynskje, bør søknad om dispensasjon vert basert på visualisering og potensialet av tomta.

Det er ynskjeleg at inntil 4 bueiningar på 50 – 60 m² kan innpassast på tomta, som er på 1.225 m². I tillegg vert køyreareal avsett, og parkering for bil og sykklar.

Bustadene skal tilfredsstilla Husbankens krav til livsløpsbustader. Det er ynskjeleg å leggja til rette for fellesskap mellom bebuarane og lokalmiljøet.

Det er ynskjeleg at nybygg reflekterer funksjonell tradisjon i vid forstand, basert på eigenarten til staden med omsyn til formspråk og materialbruk, og dessutan nærleik til Mo kyrkje.

Visualisering bør utførast på oppdrag av arkitektar med relevant kompetanse og erfaring.

OPPDRA

Oppdraget om visualisering av potensialet til tomta omfattar følgjande leveranse:

- situasjonsplan i samsvar med gjeldande reguleringsplan og planreglane i plan- og bygningslova. Planen skal visa busetnad og køyreareal.
- eigna visualisering / 3D-modell som syner samspel mellom nye og eksisterande busetnad inkludert kyrkja.
- enkle skisser for livsløpsbustader – planar, snitt og fasadar.

I tillegg må følgjande inngå:

- kortfatta skildring av forslag til busetnad inkludert forklaring for dispensasjonsbehov knytt til busetnad og parkering / garasje.

OFFENTLEG INNKJØP

- Etter ein gjennomgang og vurdering av aktuelle framgangsmåtar for innkjøp av arkitektkompetanse under terskelverdiane til forskrift om offentlege anskaffelse - og som reflekterer omfang og storleik på innkjøpet - er det aktuelt å gjennomføre ein «minikonkurranse».
- Informasjon om moglege konkurransedeltakarar blir innhenta gjennom opne kjelder – fagpresse, nettsider m.v. Kvalifikasjonane deira vert vurderte i lys av kvalifikasjonskrav og tildelingskriterium omtalt under.
- Deretter vert det valt og spurt 3 tilbydarar / arkitektkontor om å gi tilbod på oppraget.

Konklusjon

Rådmannen tilrår at dei 250 0000 som vart løyvd (Ks.sak 027/22 - 16.06.22.) til å engasjere konsulent for å bistå Modalen kommune i arbeidet med å gjennomføre reguleringsendring på gnr. 76 bnr. 99. vert omdisponert til å engasjere ein minikonkurranse» som kan kome kommunen i møte på behov og ynskje for nye bueiningar på gnr. 76 og bnr. 99.

Kommunestyret - 010/2023

KS - behandling:

Rådmann orienterte nærare om saka og bakgrunn for forslag til vedtak om omdipondering av løyvde midlar til prosess om reguleringsendring på kyrkjelydtomta på Mo.

Det er avklart at det ikkje er naudsynt med ein omregulering av tomta då dette er eit mindre tiltak, og at denne kan handsamast som ein disposisjonssak. Det er derfor forslag til at ein nyttar løyvde midlar til "minikonkurranse" for å møte behova og ynskje for nye bueiningar på Kyrkjelydstomta.

Det kom innspel i kommunestyret om at kommunestyret bør involverast i vurderinga av målgruppa for bueiningar på Kyrkjelydstomta. Det vart påpeika at det var feil sum i framlegg til vedtak, med ein 0 for mykje. Dette vart retta opp i vedtaket.

Samrøystes vedteke

KS - vedtak:

Rådmannen tilrår at dei 250 000 som vart løyvde (Ks. sak 027/22 - 16.06.22.) til å engasjera konsulent for å hjelpa Modalen kommune i arbeidet med å gjennomføra reguleringsendring på gnr. 76 bnr. 99, vert omdisponert til å etablera ei «minikonkurranse» som kan kome kommunen i møte på behov og ynskje for nye bueiningar på Kyrkjelydstomta.

Vedlegg:

Reguleringsendring på gnr. 76 bnr. 99.

125220000001_Kyrkjeteigen_føresegner

125220000001_Kyrkjeteigen_kart

Reguleringsendring på gnr. 76 bnr. 99.

125220000001_kyrkjeteigen_vedtak

Leigekontrakt - kyrkjestova i Flodmaal - signert