

Saksframlegg

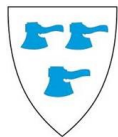
Sakshandsamar:	Plan			Viviann Kjøpstad	
Avgjerslemynde:	Delegert vedtak Heradsstyret	Arkivnr.:	18/2416	Klassering:	

Administrativt vedtak - mindre reguleringsendring av reguleringsendring Rundhovde bustad planID 12532015005

ADMINISTRATIVT VEDTAK: GODKJEND

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

I medhald av plan-og bygningslova § 12-14 2 ledd vert føresegn 6.2.1 endra til : Byggjeområde kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting som er vist på plankartet innan kvart einskild felt. Krav til MUA for dei enkelte felte BK, BB og BF er sett i § § 6.9.2 og 6.9.3.



Saksutgreiing:

Saksopplysningar:

Tiltakshavar : Rønhovde Eiendom AS

Plankonsulent: Asplan Viak

Bakgrunn:

Reguleringsendring Rundhovde bustadområde planID 12532015005 vart vedteken 01.11.2017. Reguleringsendringa erstatta og oppheva detaljplan Rundhovde boligområde planID 12532008600. Området er regulert til bustad. Årsaka til at det vart fremja ny plan for Rundhovde er at område B14 i områderegulering for Valestrand vart teke inn i planområdet. For å sikre vegframføring til dette området var det naudsynt med ei omarbeiding av bustadfelt regulert i planen for Rundhovde boligområde frå 2012.

Saka gjeld ønske om endring av føresegn 6.2.1:

Gjeldande føresegn er 6.2.1: Byggjeområde kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting som er vist på plankartet innan kvart einskild felt. Krav til felles uteopphaldsareal gitt i kommuneplanen sin arealdel skal gjelde framfor maksimalt tillate utnyttingsgrad.

Tiltaktshavar har kome med førespurnad om endring av siste punktum i føresegn 6.2.1 slik at ny føresegn vert slik: Byggjeområde kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting som er vist på plankartet innan kvart einskild felt. Krav til MUA for dei enkelte felta BK, BB og BF er sett i §§ 6.9.2 og 6.9.3.

Saka omfattar:

1. Føresegner
2. Notat frå tiltakshavar: Endring av føresegner
3. Uttale frå Fylkesmannen
4. Uttale frå Statens vegvesen

Grunngjeving:

Tiltakshavar viser til at den opphavelige intensjonen i den eldste planen på Rundhovde (planID 12502008600) var at felles uteopphaldsareal (MUA) vart dekkja gjennom dei regulerte fellesareala (leikeareala) som er knytt til dei enkelte bustadfelte. Denne planen vart utarbeidd før den gjeldande kommuneplanen vart vedteken. I føresegnene til gjeldande reguleringsplan for Rundhovde bustadområde er det sett krav til storleik på privat uteopphaldsareal i føresegn 6.7.3 og 6.8.2 . Felles uteopphaldsareal er friområde og leikeområde. Det er sett krav til storleik på leikeareal jf føresegn 6.9.2 og 6.9.3.

Uttale:

Saka har i samsvar med pbl § 12-14 3 ledd vore lagt fram for berørte myndigheiter, eigarar og festarar som vert direkte berørt av vedtaket for uttale. Fylkesmannen kom med tilbakemelding om at dei ikkje hadde merknader til endringane og Statens vegvesen skriv at dei vurderer dette som ei presisering av dei krav som ligg i føresegnene og dei kan ikkje sjå at dette endrar realiteten i eksisterande plan.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen vurderer at gjennom dei krava som er sett i føresegner i reguleringsplan for Rundhovde bustadområde planID 12532015005 så er uteareal i tilstrekkeleg grad ivareteke. Slik føresegn 6.2.1 er utforma kan den tolkast slik at krav i kommuneplanen til uteoppfallsareal kjem i tillegg til dei krava som er stilt i andre føresegner i planen. For å fjerne tvil ser rådmannen det som hensiktsmessig å endre føresegna slik at den får denne ordlyden: Byggeområde kan maksimalt tillatast utbygd med den grad av utnytting som er vist på plankartet innan kvart einskild felt. Krav til privat MUA for dei enkelte felta BK, BB og BF er sett i § § 6.9.2 og 6.9.3.

Rådmannen vurderer at dette er ei presisering av dei krav som allereie ligg i føresegnene og kan ikkje sjå at dette endrar realiteten i eksisterande plan. Jf pbl §12-14 2.ledd Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Rådmannen vurderer at endringane ikkje vil påvirke gjennomføringa av planen, den går ikkje utover hovuddrammene i planen og endringa berører heller ikkje omsynet til viktige natur-og friluftsområde. Då endringa ikkje endrar realiteten i planen vurderer rådmannen denne endringa som så liten at det ikkje treng politisk handsaming jf delegeringsreglementet.

Konklusjon

Rådmannen tilrår endring av føresegn 6.2.1 slik det går fram av saksopplysningane

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

Føresegner_med endring 19.02.19	214333	19.06.2019
endring av føresegner (327283)	214330	19.06.2019
Uttale - Osterøy - Gnr 135 bnr 8 10 111 m fl - Rundhovde - Endr (316232)	214331	19.06.2019
15_258010-12Uttale til forslag om endring av føresegn i reguler (325505)	214332	19.06.2019