

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
126/17	Plan- og miljøutvalet	PS	13.12.2017

Saksbehandlar	ArkivsakID
Christian H. Reinshol	17/2191

Mindre endring av reguleringsplan for Sundeheim, plan-ID 1263-201103

Vedlegg :

Søknad om mindre endring av reguleringsføresegner for Sundeheim_Nygård gnr 137 bnr 120 m.fl.Føresegner Sundeheim_Nygård_rev_27.11.2017_ADMPlankart revidert 23.11.2017Vedlegg 2 - Gjeldande reguleringsføresegnerVedlegg 4 - Gjeldande plankartUttale - Offentleg ettersyn - Lindås - Gbnr 137/120 mfl - Sundeheim - Mindre endring av reguleringsplanMerknad til høyring - SundheimMerknader til mindre reguleringsendring for Sundeheim - gnr. 137 bnr. 120 m.fl. - planID 1263-201103

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Sundeheim, Isdalstø, plan-id 1263-201103. Føresegner datert 23.11.2017 og plankart datert 23.11.2017 vert lagt til grunn.

.....

Plan- og miljøutvalet - 126/17

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner plan- og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan Sundeheim, Isdalstø, plan-id 1263-201103. Føresegner datert 23.11.2017 og plankart datert 23.11.2017 vert lagt til grunn.

.....

Saksopplysningar: Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Bakgrunn

Arkoconsult AS har søkt om mindre reguleringsendring av reguleringsplan Sundeheim, Isdalstø. Bakgrunnen for endringa er at ein ynskjer å dele opp utbygginga av området i etappar og ein ynskjer å ta ut kravet knytt til universell utforming av bustadane. I tillegg er det gjort mindre justeringar av areal sett av til bustad og det er lagt til moglegheit for parkeringskjellar i BK05 og også moglegheit for takterrasse for same område. Framlegget til endring har vore på høyring, og det kom inn merknadar frå 3 regionale mynde og i tillegg interne merknadar i kommunen. Som følgje av merknadane er planen justert noko i høve materialet som vart sendt på høyring, men hovudtrekket i søknaden om mindre endring er det same.

Søknaden om mindre endring var på høyring i perioden 03.08.2017 til 31.08.2017. Fylkesmannen hadde merknad knytt til sikring av at seksmannsbustad i BK06 og einebustad BF1 skulle sikrast opparbeidd fortau før det vert gjeve bruksløyve for bustadane. For BK06 er dette no på plass, medan det er teke inn krav om at veg inn til BF1 skal vere etablert før etablering. Statens vegvesen hadde innspel knytt til oppbygning av rekkefølgekrav og at ein måtte sikre at alle felt hadde rekkefølgekrav som sikra at naudsynt infrastruktur var ferdigstilt saman med bustadane. Dette er teke omsyn til, då rekkefølgekrav no er knytt til kvart enkelt felt og oppsummert kvar for seg. Vidare peika vegvesenet på at det for den interne gangvegen G07 er teke ut krav om universell utforming og at dette burde sikrast. Administrasjonen har ikkje kunne tilrå dette, då det aktuelle området er bratt, og etter administrasjonen er dette ein gangveg som skal fungere som snarveg og den aktuelle vegen rundt leikearealet på det offentlege fortauet ikkje vil vere noko vesentleg forlenging som bør tilseie at ein skal stille krav om universell utforming av den aktuelle strekka. Ei utforming med universell utforming her ville uansett ha forlenga snarvegen så mykje at resultatet vil vere at innsparinga i avstand vert minimal. Vidare har innspel frå byggesaksavdelinga vorte teke inn i føresegnene, her er det stort sett endringar av teknisk art som er utført.

Opplisting av sentrale endringar i planen:

- Krav til universell utforming av bustadane er fjerna og omarbeidd til å gjelde trinnfri adkomst. Med ny utforming vil 61 % av bustadane få trinnfri adkomst mot kravet som tidlegare var 70 %. (§ 2.6.1)
- Rekkefølgekrav har fått ny oppbygning, der relevante anlegg for det enkelte felt skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest. (§ 2.3)
- Tilhøve som er regulert av TEK er teke ut av føresegnene.
- Presisering knytt til byggegrense er lagt til. (§2.3.1)
- Presisering knytt til bortfall av universell utforming av intern gangveg G07. (§ 2.6.4 og 4.3.7)
- Presisering av maksimalt tal på bueiningar for det enkelte felt i planområdet. (§ 3.2.8)

- Moglegheit for parkeringskjellar i BK05 og bortfall av overflateparkering ved etablering av denne. (3.2.9)
- Moglegheit for takterrasse i BK05. (§3.2.10)
- Dei ulike BK-områda har blitt utvida med til saman 290 m² for å få ei betre utnytting av dei ulike felta. Utnyttingsgrad i % er ikkje endra.
- Maksimal mønehøgde er erstatta med maksimal byggehøgde i kartet.
- Omriss av planlagte bygg på plankartet er teke ut.

Vurdering

Administrasjonen har gått gjennom framlegget til mindre endring av planen og merknadane som har kome inn. Endringar som følgje av merknader er i det meste innarbeidd i endringa av planen, då spesielt knytt til rekkefølgjekrav inkludert oppbygning og sikring av fortau og tilkomst. Administrasjonen kunne ikkje sjå at krav om universell utforming av G07 er føremålstenleg, og meiner også at krav om fortau for einbustaden på BF01 vert for strengt. Det er likevel krav om opparbeiding av den nye vegen inn i området før einbustaden på BF1 vert bygd, då dagens veg inn til den aktuelle eigedomen kjem i frå sør og har ikkje ei utforming som opnar opp for større bruk.

Når det gjeld endringa i kravet om universell utforming for bustadane, var administrasjonen negativ til det innleiande framlegget om å fjerne heile kravet om universell utforming. Difor er det no innarbeidd eit nytt krav som set krav om trinnfri adkomst til minimum 50 % av BK01-04 og BK06 (til saman 28 einingar) og 100 % av BK05 (8 einingar). Totalt vert då om lag 61 % av bustadane sikra trinnfri tilkomst. Når ein har trinnfri tilkomst inn i ein bustad, vil TEK vidare regulere krav til utforming inne i bustaden knytt til funksjonar og tilgjengelegheit for rørslehemma. Administrasjonen meiner dette er ei føremålstenleg tilnærming, då det vil føre til ekstra kostnad for BK01-04 og BK06 å leggje til rette med universell utforming på alle desse bygga. BK05 er derimot meir naturleg å leggje til rette på, spesielt om det vert aktuelt med parkeringskjellar under bygget.

I høve utviding av bustadarealet på BK01-05, er dette etter administrasjonen si vurdering marginale endringar i byggevolumet, og vil gje moglegheit til meir vanleg storleik på bygningane enn det opphavleg plan gav moglegheit til.

Endringane i rekkefølgjekrav for å støtte ei etappevis utbygging av området er etter administrasjonen si vurdering føremålstenleg, då rekkefølgjekravet slik det låg føre baserte seg på ei samtidig utbygging av alle delfelta i planområdet. Slik føresegnene no legg opp til, kan ein bygge ut i etappar med naudsynte funksjonar som veg, fortau, gangveg, parkering, leikeareal, uteopphaldsareal, etc. Rekkefølgjekrava har også vorte organiserte annleis slik at ein no knyt aktuelle krav opp til kvart delfelt.

Vidare er det gjort rettingar og presiseringar i føresegner og plankart. Desse er i første rekke av teknisk art slik administrasjonen ser det. Til dømes er det no endra frå maksimal mønehøgde til maksimal byggehøgde, noko som gjer at ein ikkje må bygge husa med møne, men også kan bygge hus med pulttak eller flatt tak. Andre endringar er knytt til ordlyd som eksempelvis presisering av når ulike delar skal opparbeidast, og at til dømes ballbanen skal opparbeidast med ballbane.

Oppsummert meiner administrasjonen at dei mindre endringane legg opp til ei føremålstenleg endring av planen slik at ein får bygd ut området i etappar og med det får til ei utbygging av det aktuelle området. Vidare har ein fått eit meir fleksibelt krav for utforming av

bustadane, utan at ein firar for mykje på krav om universell utforming. Ein har også fjerna ein del detaljar som truleg ville ha ført til dispensasjonar i samband med byggesaka. Administrasjonen tilrår at den mindre endringa vert vedteken av plan- og miljøutvalet slik den ligg føre.

.....