

# Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, FA - L21, PlanID - 126620030001, PlanID - 126620170002	17/1158

Saknr	Utval	Type	Dato
067/2018	Formannskapet	PS	29.08.2018

## 1. gangs framlegg til endring av reguleringsplan for Bjørkeneset

### Vedlegg:

#### Journalposttittel

	Dato
7102023_FORESSEGNERNER_1266_2017002_020518_RevB	29.05.2018
7102023_illustrasjoner_BJORKENESET_PLANID1266_2017002_PR_020518	29.05.2018
7102023_PLANSKILDNING_1266_2017002_020518	29.05.2018
Plantegning_02_05_2018	23.05.2018

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Bjørkeneset med planid 1266 – 2017002 vert sendt ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, og på vilkår om at plankartet ligg føre i godkjent sosistandard og at føresegn 0.3 vert endra til følgjande ordlyd:

#### **0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING, OG TAL BUSTAD**

*Totalt 10 tomtar i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomtar i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.*

*Før det kan gjevast løyve til fleire enn tre tomtar med bustadføremål i områda BFF3 – BFF6 må det byggjast busshaldeplass på begge sider av fylkesvegen og det må etablerast samanhengande fortau eller gang-/sykkelveg til skulen på Sandnes.*

*Før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve til nye bustader i områda BFF3 – BFF6 må leikearealet vera opparbeidd og ferdigstilt i område f\_L. Plan for dette tiltaket må sendast inn til kommunen for godkjenning.*

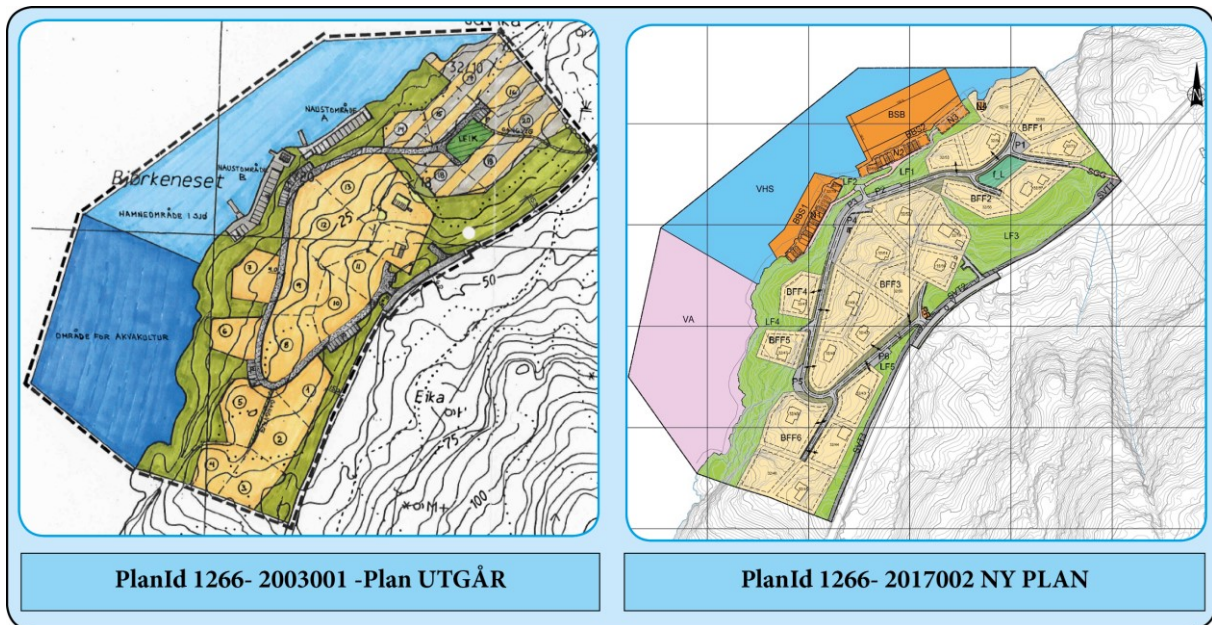
Det vert vist til innsendt planmaterieell dagsett 25.05.2018 og plankart av 02.05.2018.

### Saksopplysningar:

### Bakgrunn og fakta:

Framlegg til reguleringsendring for bjørkeneset er sendt over til kommunen i e-post av 23.05.2018.

Planskildring og illustrasjon vart ettersendt i epostar av 25.05.2018, samt revidert forskrift. Planen har fått plan id 12662017002, og skal erstatte tidlegare godkjent reguleringsplan for Bjørkeneset med plan id 12662003001. Nedunder er gjeldande plan vist til venstre og ny plan til høgre.



### Planskildring:

Totalt 10 tomter i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomter i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.

Før det kan gjevast løyve til fleire tomter med bustadføremål, skal det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området. Hovudvekt skal vera konsekvensar for dei mjuke trafikantar; både initert i feltet og langs fylkesvegen.

BFF1 og BFF 2 er område for bustader/hytter også i gjeldande plan.

Følgjande utnytting og krav skal gjelda på tomter i desse to områda.

- Maks BYA pr. tomt 30 %.
- Saltak og med takvinkel mellom 22-39 grader.
- Mønehøgde maks 9 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng gjennom-snittnivå rundt bygning.

- Byggegrense minimum 4 meter frå tomtegrense.
- Kvar tomt skal minimum ha 2 parkeringsplassar. Kan kombinerast med garasje/carport.
- Garasje/carport skal vere tilpassa bustadhuset i form, materialval og fargebruk, og kan først opp i 1 etasje.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

### 1.2.3 Bruksendring til bustadføremål

Krav ovanfor gjeld ved søknad om bruksendring frå hytte til bustadføremål.

BFF3 – BFF6 gjeld område som tidlegare berre var regulert til hytteføremål.

Følgjande utnytting og krav skal gjelda for desse fire områda:

- Saltak og med takvinkel mellom 22-34 grader.
  - Tillat BYA
1. Som fritidsbustad - 200 m<sup>2</sup>
  2. Som bustad maks BYA 30%
- Terrasse maks 30 m<sup>2</sup>. Minimum 20 m<sup>2</sup> terrasse skal vera del av BYA.

- Gesimshøgde hovuddel maks 3 meter, målt i forhold til ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygning.
  - Gesimshøgde for ark med saltak maks mønehøgde hovuddel.
  - Gesimshøgde for ark med takoppløft maks 2/3 av mønehøgde hovuddel.
- Byggegrense 4 meter frå tomtegrense.
- Vert det etablert vegtilkomst til tomten, er det krav om 2 parkeringsplassar. Kan kombinerast med garasje/carport.
- Bustadtomtar skal ha vegtilkomst.
- Garasje/carport skal vere tilpassa huset/hytta i form, materialval og fargebruk, og kan først opp i 1 etasje.
- Det skal vera mogeleg å snu på eigen tomt.

### 1.3.2 Eksisterande tomtar med oppført hus/hytte

Ved nye tiltak:

- Har tomten vegtilkomst, er det krav om etablering av parkeringsplassar på eigen tomt.

### 1.3.3 Bruksendring

Eksisterande fritidsbustadar kan søkja om bruksendring til bustadføremål, og då gjeld krava ovanfor.

Det er sett følgjande rekkjefølgjekrav om det vert meir enn 10 bustader til saman i planområdet.

Framlegget inneheld ei løysing der det primært er BFF 1 og 2 som kan bruksendra til bustad ( same områda som idag), og for resten av planområdet er det gjeve opning for at 3 stk hytter kan

bruksendre til bustad. Det vert vist til punkt 0.3 i føresegnene der det står:

Totalt 10 tomtar i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomtar i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.

#### «0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING, OG TAL BUSTAD

Før det kan gjevast løyve til fleire tomtar med bustadføremål, skal det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen i området. Hovudvekt skal vera konsekvensar for dei mjuke trafikantar; både intert i feltet og langs fylkesvegen.»

#### **Området er delt opp i 4 naustområder N1, N2,N3 og N4.**

I naustområdet N1 kan det førast opp 17 naust.

- Nausta kan oppførast med BYA 32 m<sup>2</sup>
- Nausta kan oppførast i grupper med 1,5 meter mellom gruppene

I naustområdet N2 kan det førast opp 13 naust.

- 5 nausta kan oppførast med BYA 45 m<sup>2</sup>
- 8 naust kan oppførast med BYA 32 m<sup>2</sup>

I naustområdet N3 kan det førast opp 6 naust.

- Nausta kan oppførast med BRA 40 m<sup>2</sup>
- Nausta kan oppførast i 3 grupper med 1,5 meter mellom gruppene

I naustområdet N4 kan det førast opp 1 naust.

- Naustet kan oppførast med BRA 40 m<sup>2</sup>.

Vidare er det mellom anna sett krav om at nausta ikkje skal vera høgare enn maksimum 5 meter målt frå topp ferdig gulv, maks 6 % dagslysflate i høve BRA, krav om takvinkel og at planert høgde skal vera på minimum 2,4 meter over havnivået.

I småbåtanlegget vert det opna for 1 flytebyggje på maksimum 18 meter i lengde i kvart av områda BBS1 og BBS2.

Innanfor området BSB kan det leggast ut småbåtanlegg i sjø. Utbygginga kan skje gradvis alt

etter behovet for båt plassar.

## Vurdering

Den reviderte reguleringsplanen som no ligg føre handlar etter rådmannen om to hovudelement:

1. om det skal kunna byggjast fleire naust innanfor det regulerte området, 6 nye naust i område N3 og eitt nytt naust i N4. (Område N1 vert tal naust auka frå 15 til 17 naust og i område N2 vert tal naust auka frå 12 til 13 naust.)
2. om det skal opnast for at inntil 3 nye bustader kan koma i områda BFF3 – BFF6, der det tidlegare berre var regulert til hytteføremål.

For å ivareta føremålet med fleire bustader, er det sikra vegar til alle tomtene, samt at det kan byggjast garasjar og sett krav til sikt i avkøyrsla til/frå fylkesvegen, samt at det er sett av areal til ei busstopp på sørsida av fylkesvegen

Dei andre punkta i planendringane er meir ei presisering og opprydding av eksisterande reguleringsplan etter rådmannen si vurdering.

I drøftinga om det skal opnast for 2 nye naustområde med 7 nye naust i planområdet er det etter rådmannen si vurdering omsynet til strandsoneverdiane som er det viktige. Rådmannen er samd med planleggjar at nausta kan leggjast fint i terrenget, og at dei vil inngå i eit større samanhengande naustmiljø. Det vert og vektlagt at føresegnene til desse to områda er i samsvar med gjeldande kommuneplan frå 2012. Etter rådmannen si vurdering vil ikkje dei to nye naustområda medføra særlege konsekvensar for friluftsliv, naturkvalitetar, naturmangfald eller andre miljøverdiar eller ålmenne interesser. Ut frå ei totalvurdering kan difor rådmannen tilrå at desse to naustområda kjem inn i den reviderte planen.

Når det gjeld å opne for inntil tre nye bustader i dei fire hytteområda er rådmannen meir usikker på om dette er eit godt plangrep. På den eine sida er tomtene relativt store og med kvalitetskrava gjeve i føresegnene vil tomtene kvar for seg få tilstrekkeleg kvalitet for å kunne verta bustadtomter. Det som er mest utfordrande er prinsippet med blanda føremål (hytter og bustader), og om dette er føremålsteneleg for lokalsamfunnet og for dei som har eigedomar i planområdet. Ut frå ei totalvurdering meiner rådmannen at talet inntil tre bustader til saman i desse fire hytteområda kan akseptera om rekkjefølgjekravet gjeve i føresegna sitt punkt 03 vert styrka og presisert med omsyn å ivareta trafikktryggleiken for mjuke trafikkantar og at opparbeiding av leikeområde for barn vert ivareteke på ein god måte. Ein føreslår difor følgjande endra tekst i føresegnene sitt punkt 0.3.:

### *0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING, OG TAL BUSTAD*

*Totalt 10 tomtar i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomtar i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.*

*Før det kan gjevast løyve til fleire enn tre tomtar med bustadføremål i områda BFF3 – BFF6 må det byggjast busshaldeplass på begge sider av fylkesvegen og det må etablerast samanhengande fortau eller gang-/sykkelveg til skulen på Sandnes.*

*Før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve til nye bustader i områda BFF3 – BFF6 må leikearealet vera opparbeidd og ferdigstilt i område f\_L . Plan for dette tiltaket må sendast inn til kommunen for godkjenning.*

For å tilfredstilla det nasjonale kartkravet gjeve i § 2-1 i plan- og bygningslova må kommunen få oversendt reguleringsplankartet i godkjent sosistandard før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Dette vert teke inn som eit vilkår for offentleg ettersyn.

Når det gjeld dei andre endringane som er føreslått i reguleringsplanen har rådmannen ikkje vesentlege merknader, og rår til at planen i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 vert sendt ut til offentleg ettersyn. Så snart planen har vore på høyring vil plansaka kome opp til ny 2. gangs handsaming i formannskapet, for deretter å gå til kommunestyret til slutthandsaming.

### **Konklusjon**

Rådmannen vil tilrå at ny reguleringsplan for Bjørkeneset vert sendt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 på vilkår om at plankartet ligg føre i godkjent sosistandard og at føresegn 0.3 vert endra til følgjande ordlyd:

#### **0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING, OG TAL BUSTAD**

*Totalt 10 tomter i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomter i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.*

*Før det kan gjevast løyve til fleire enn tre tomter med bustadføremål i områda BFF3 – BFF6 må det byggjast busshaldeplass på begge sider av fylkesvegen og det må etablerast samanhengande fortau eller gang-/sykkelveg til skulen på Sandnes.*

*Før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve til nye bustader i områda BFF3 – BFF6 må leikearealet vera opparbeidd og ferdigstilt i område f\_L . Plan for dette tiltaket må sendast inn til kommunen for godkjenning.*

## **Formannskapet - 067/2018**

### **FS - behandling:**

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

### **FS - vedtak:**

Reguleringsplan for Bjørkeneset med planid 1266 – 2017002 vert sendt ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, og på vilkår om at plankartet ligg føre i godkjent sosistandard og at føresegn 0.3 vert endra til følgjande ordlyd:

**0.3 REKKJEFØLGJE FOR UTBYGGING, OG TAL BUSTAD**

*Totalt 10 tomtar i områda kan ha føremål bustad, eller verta bruksendra til bustad. 7 tomtar i område BFF1-BFF2 og 3 stk i området BFF3 – BFF6.*

*Før det kan gjevast løyve til fleire enn tre tomtar med bustadføremål i områda BFF3 – BFF6 må det byggjast busshaldeplass på begge sider av fylkesvegen og det må etablerast samanhengande fortau eller gang-/sykkelveg til skulen på Sandnes.*

*Før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve til nye bustader i områda BFF3 – BFF6 må leikearealet vera opparbeidd og ferdigstilt i område f\_L . Plan for dette tiltaket må sendast inn til kommunen for godkjenning.*

Det vert vist til innsendt planmateriell dagsett 25.05.2018 og plankart av 02.05.2018.