

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
067/19	Plan- og miljøutvalet	PS	19.06.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hans Kristian Dolmen	18/2781

## Detaljplan Midtgard - Søknad om endring - Godkjenning - planID 1263-20051512

### Vedlegg :

Områdeplan Midtgard Søknad Endring FS6 040619Områdeplan Midtgard Plankart  
040619Områdeplan Midtgard Føresegne 040619Delfelt FS6 - Skisser fra arkitekt 080618

## Rådmannen sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 3 ledd, vedtek Plan- og miljøutvalet å godkjenne endring av reguleringsplan for Midtgard, planID 1263-200906.

1. Gjeldande endra plandokument
  - a. Plankart datert 4.6.2019
  - b. Føresegn datert 4.6.2019

### Plan- og miljøutvalet - 067/19

#### PM - behandling:

A. Dyngen-Uavh stilte spørsmål om gildskap grunna eigarskap i området. Utvalet vurderte han som ugild i handsaming av denne saka og O. Øvreås-Frp møtte som vara. Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

#### PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, 3 ledd, vedtek Plan- og miljøutvalet å godkjenne endring av reguleringsplan for Midtgard, planID 1263-200906.

1. Gjeldande endra plandokument
  - a. Plankart datert 4.6.2019
  - b. Føresegn datert 4.6.2019

#### Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka er ei mindre endring avgjerast i Plan- og miljøutvalet, jfr. delegasjonsreglementet pkt.6.3 og plan- og bygningslova § 12-14, 2.ledd.

## Bakgrunn

Endring av Reguleringsplan for Midtgard vert fremja av på vegne Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar som er grunneigar. Planområdet ligg på Leiknes, og framlegg til endring gjeld delområde for frittliggjande småhus - FS6 som omfattar eigedom gnr 196 bnr 150 mfl.

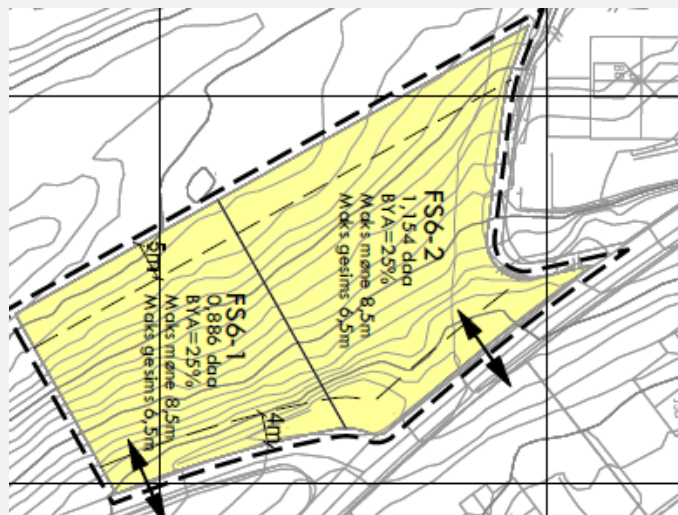
Grunnlag for endringsforslag er basert på ønskje frå grunneigar som er eigar av ei tomt i FS6. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar.

## Framlegg til endring

Framlegget til endring rører ikkje ved arealbruksføremål eller storleik på avsatte areal. Heller ikkje planlagt eller etaleirt infrastruktur.

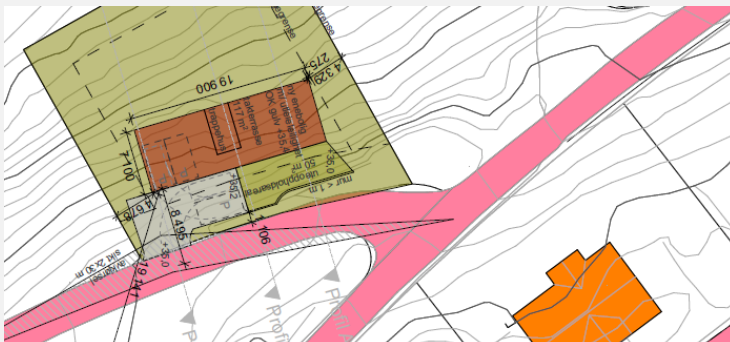
Dei føreslegne grepa vil kunne redusere terreng- inngrepa mykje. Med grunn i tomtene sine brattheit vil det kunne gje ei betre og smidigare utnytting av desse areala.

Det å gje slik ramme for utnytting kan gjere at bygga meir kan tilpassast terrenget enn det å ha eit ein «kloss» der terrenget i større grad må skyttas ned for å få den på plass



Utsnitt plankart for delområde FS6

## Prinsipp og skisse for mogleg utnytting



Mogleg utnytting av tomt FS6-1 der busetnaden er plassert innan for byggjegrænse og tilkomst er tilpasset bygg og terreng

I dette bildet har ein takerasse på 177m<sup>2</sup> og slik sett kan en løyse heile eller ein stor del av uteoppladsarealet på taket.

Ramme for utnytting som elles visast i situasjonsplan.



Opning for at heile eller delar av uteopphaldsarealet kan løysast med flatt tak gjev mindre inngrep i terreng.

Ein potensiell vinst ligg og i redusjon av høgda på bakkemurar i forkant av busetnaden

## Varsling og uttale

I utgangspunktet har administrasjonen vurdert denne søknaden som ei mindre endring av plan. Av den grunn har ein dels i samråd med tiltakshavar fremme sak på dette grunnlag. Der er ulik grad av mindre endring, reint administrative vedtak eller godkjenning i planutval. Vesentlege endringar må til kommunstyret.

Som ein del av rammen for å gjere vedtak om mindre endring skal likevel direkte berørte, både nabo og overordna fagmynde, få moglegheten for å uttale seg til saka. Saka vart difor sendt for uttale til nabo og fagmynde 15.5.2019. Innan fristen har ein motteke innspel frå overordna fagmynde som ikkje har merknad til søknaden. På den andre sida har me motteke innspel med negativ merknad frå 3 av naboane til område FS6. Desse rettar seg fyrst og fremst mot byggehøgde.

## Vurdering

### Prosess

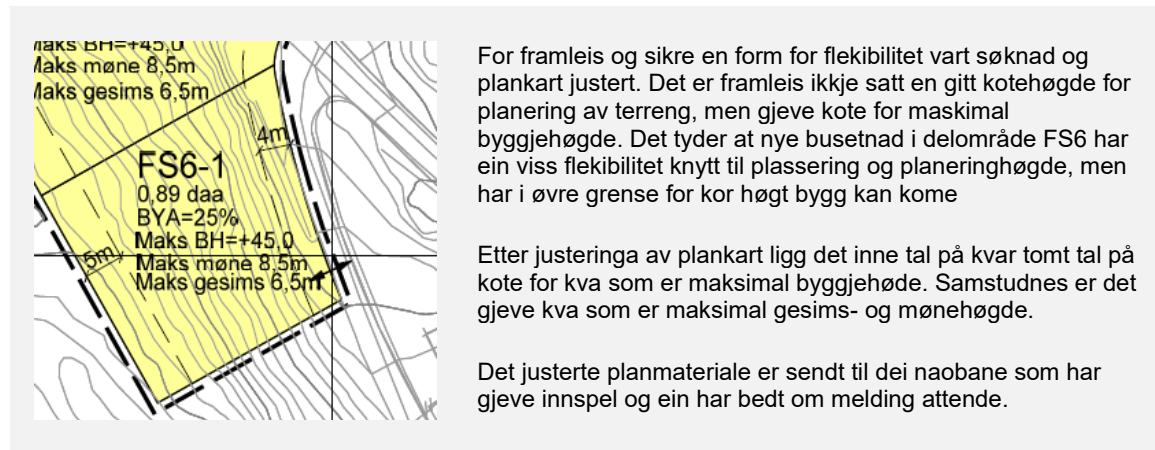
I høve til prosess har det vore slik at mulighetsrommet for å drive «mindre endring» av plan har vore avgrensa og lite fleksibelt. Der det til dømes har kome inn protest eller negativ merknad frå nabo eller andre private er det lagt til grunn at vidare arbeid bør følgje ordinær sakshandsaming.

Endringar i planlova har søkt å innføre grep som kan gjere både byggjesaks- og planhandsaming enklare. Departementet har mellom anna i vurdering av innhaldet i pbl § 12-14 som gjeld endring av plan (St.prp. 149 L 2015-2016) lagt til grunn at endringar av plan må kunne gjerast meir fleksibel og mindre ressurskrevjande.

Mellom anna har ein lagt til grunn at det avgjerande må vere konsekvensen av endringa og ikkje nødvendigvis storleiken. Vidare må det kome fram om endringa i vesentleg grad er omstridt eller konfliktfylt. Viss ikkje og endringa samstundes er inna for planens hovudramme vil endringa kunne gjerast ved ei forenkla prosess. Dette sjølv om det ligg føre klage eller protest frå nabo eller andre berørte. Det er naturlegvis ikkje fritt fram, men det skal gjerast ei konkret vurdering av endringa i høve til gjeldane plan.

## Justert planmateriale

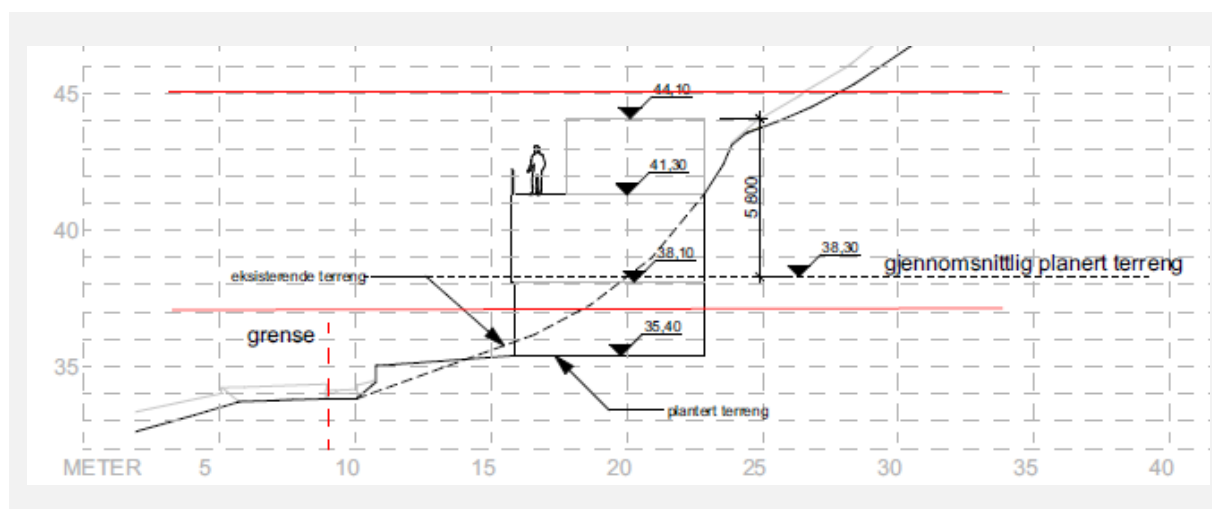
Etter at ein mottok innspela knytt til endringa vart både kommunen, tiltakshvar og konsulent raskt samnd om at framlegget til endring kunne lesast på ein annan måte en det som var intensjonen. Slik plankartet vart utforma kunne ein i prinsippet ha søkt om å få plassere eit nytt bygg på høgste punktet i området FS6. Det var ikkje meininga frå tiltakshavar si side å leggje til rette for.



Dei innkomne merknadane er fyrst og fremst retta mot moglegheiten for plasseringa av nye bygg fordi ein tok ut kravet til at det var ein gitt planeringhøgde som definerte byggehøgde på tomta. Den moglege høgden for plassering og korleis det kan ha påverknad på soltilhøve og inn-/utsikt til eigdom er hovudmoment.

I høve til plassering og høgde er dette retta opp og hovudspørsmåla då vert om konsekvensane av endringa vert vesentleg i høve til den busetnaden som kan reisast utan planendring. Når det gjeld sjølv innhaldet i planen er området og arealet avsett til bustadføremål. Endringa rører ikkje ved hovudramme av planen og kva slag funksjon som skal løysast på arealet. Vidarar vert det ved endringa ikkje innført nye element, arealbruksføremål eller justering av utnyttingsgraden.

Sjølv om illustrasjonane til arkitekt ikkje nødvendigvis er eit eksakt bilete på korleis eit ferdig bygg på tomta vil se ut gjev dei ei bileta av eit mindre eksponert bygg vis s ein kan seie det slik. At ein planlegg og bygge meir inn i terrenget.



Utsnittet syner skisse av bygg i høve til eksisterande terreng og høgdekoter. Etter gjeldande

plan er ein bundet til å etablere busetnaden på planeringshøgde kote 37 (nedre raude strek) med gitt høgde for møne og gesims inntil 8,5m. det gjev ein byggjehøgde som vil tilsvare kote 44,5m og 45,5m hhv. på tomt FS6-1 og 2.

Framlegg til endring seier at maksimal kote for byggjehøgde skal vere kote 45,0m for begge. Samstundes åpner ein for at busetnaden i delområdet kan ha flatt tak og at del av uteopphaldsareal kan reknast inn der om ein legg til rette for det. I sum vil det kunne gje bygg som «synk» noko meir inn i bakanforliggjande terreng.

Med utgangspunkt i at det faktisk er mogleg å reise busetnad på delområde FS6 ser planmynden det slik at soltilhøve og inn-/utsikt til naboeigedomar kan verte påverka. Men dette ligg innan for rammen av gjeldande plan. Dette kan vidare påverkast av planendringa, men legg ein premissa for søknaden til grunn er det moglegheit for at arealet kan verte betre utnytta etter endringa enn om utbygging skjedde etter gjeldande plan.

Ein ser heller ikkje at endringa er eller kan vere vesentleg konfliktfylt eller omstridt da utnytting av området i ein eller anna form må vere foreventa.