

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
142/14	Plan- og miljøutvalet	PS	10.12.2014
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Trude Langedal	14/6323

Mindre endring av reguleringsplan for Rissundet

Vedlegg:

Ingen vesentlege merknader - Rissundet mindre reguleringsendring

Merknader - Rissundet mindre reguleringsendring

Høyringsuttale Rissundet - Gbnr 123/65 mfl - Rissunde

Uttale - detaljregulering Rissundet mindre reguleringsendring

Plankart Rissundet

Føresegner Rissundet_29.09.2014

Kunngjøring av høyring mindre reguleringsendring

Føresegner_gjeldande

Planskildring mindre endring_revidert 29.09.2014

Høyring mindre endring Rissundet byggefelt

Plan- og miljøutvalet - 142/14

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner Plan – og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan for Rissundet, plan-ID 1263-28091977, med følgjande tillegg:

- Reviderte føresegner datert 29.09.2014 erstattar føresegner datert 26.01.1977.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner Plan – og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan for Rissundet, plan-ID 1263-28091977, med følgjande tillegg:

- Reviderte føresegner datert 29.09.2014 erstattar føresegner datert 26.01.1977.

Saksopplysningar:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14, godkjenner Plan – og miljøutvalet mindre endring av reguleringsplan for Rissundet, plan-ID 1263-28091977, med følgjande tillegg:

- Reviderte føresegner datert 29.09.2014 erstattar føresegner datert 26.01.1977.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og miljøutvalet

Saksutgreiing

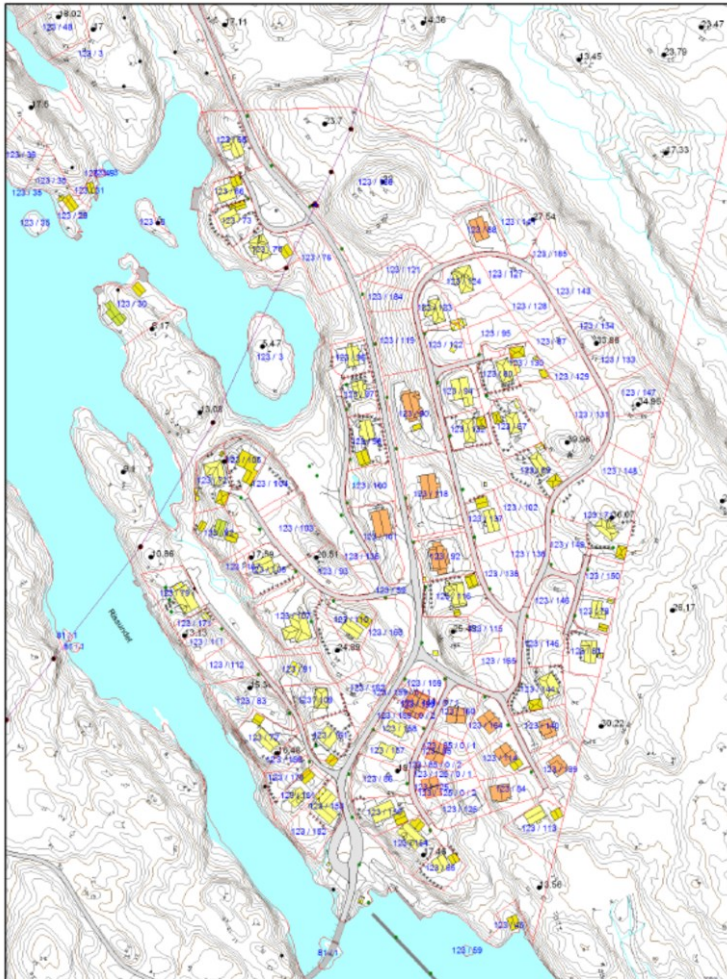
Bakgrunn

I gjeldande reguleringsplan for Rissundet frå 1977 er det ikkje gitt utnyttingsgrad for bustadområdet verken i plankart eller føresegner. Med bakgrunn i dette kunne ikkje Lindås kommune handsame byggesaka frå Bolig og Eigedom AS som ønskjer å byggje ut 5 tomter med tomannsbustader i feltet. I samråd med planavdelinga i kommunen vart det bestemt at planen måtte endrast og at endringa av føresegnene skulle fremjast som ei mindre reguleringsendring. Planavdelinga i Lindås kommune vil i tillegg til å gje området er utnyttingsgrad innarbeida mindre reguleringsendring frå 2008 vedrørende bustadtyper og byggehøgder i føresegnene. Krav om MUA i samsvar med føresegner i kommuneplanen er og teke med, samt nokre oppdateringar av føresegnene.

Målet med endringane er å gje ei føreseieleg utbygging for resten av bustadfeltet, med ei utnyttingsgrad og bustadtypar som er i samsvar med eksisterande busetnad.

Forslag til reguleringsendring er utarbeidet av Arkoconsult AS på vegne av utbyggjar i samarbeid med Lindås kommune. Endringa gjeld revisjon av føresegnene for byggeområde for bustad. Reguleringsplankart og illustrasjonsplan vert ikkje endra.

Framlegg til mindre reguleringsendring vart sendt ut på offentleg høyring i 3 veker frå 01.10.2014 til 22.10.2014. Det kom inn 5 merknader til framlegget, det var fleire positive tilbakemeldingar og ingen vesentleg merknader.



Kart over bustadfeltet på Rissundet viser ein del ledige tomter.

Skildring av endringane

Utnyttingsgrad

Størrelsen på tomtene i feltet varierer mellom Ca 500 – 1400 m² og utnyttingsgraden varierer mellom Ca 13- 46% BRA . Når ein no ønskjer å fastsetja utnyttingsgrad for bustadområdet som er utbygd over så mange år og med svært ulik utnytting er utfordringa å leggja til rette for ei passeleg tett utbygging. Ein kan ikkje redusere vesentleg på utbyggingsmoglegheitene for dei ubygde tomtene, men heller ikkje leggje opp til ei vidare utbygging som har ei mykje høgare utnytting enn det som er bygd i feltet til no.

Utbyggjar ønskjer å byggje ut 5 bustadtomter med vertikaldelte tomannsbustader. Den minste tomta er på 816 m²(gbnr 123/136) og med planlagt utbygging medrekna parkering for to bueingingar vil den få ei utnytting på Ca 40% BRA. Dei andre tomtene som skal byggast ut er større og vil med det få ei lågare tomteutnytting.

MUA minste uteopphaldsareal

Krava som ligg inne i føresegnene til kommuneplanens arealdel i § 2.5 om MUA for eine – og tomannsbustader er innarbeidd i føresegnene. Det er i tillegg til krav om minimum MUA gitt kvalitetskrav til uteopphaldsarealet. Bakgrunnen for dette er å tydeleggjere krava som gjeld for området.

Vedtak mindre reguleringsendring 17.09.2008:

Vedtaket er innarbeida i føresegnene

Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:

Kommunen si tolking av reguleringsføresegnene § 4 er følgjande:

- Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha monehøgd opp til 8,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m
- Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under terreng kan ha monehøgt opp til 6,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m.
- Tomannsbustader er tillate innafør dei avgrensingar av bygningstypar som planen set, men ikkje vertikal- eller horisontaldelte bustadbygg med fleire enn to einingar, som ikkje kan definerast som kjedehus.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 17.09.2008

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 17.09.2008

Rådmannen sitt framlegg er vedteke.

Dokumentasjon og krav til terrenghandsaming

Det er lagt inn ei ny føresegn, §2.11, som set krav til dokumentasjon av plassering av nye bygg sett i samanheng med nabotomtene. Nytt og eksisterande terreng skal kotesettast. Nye og eksisterande bygg skal visast. Bakgrunnen er at den vidare utbygginga i feltet vil i stor grad skje som fortetting av eksisterande bustadfelt, der omsyn til naboar vert særst viktig. Store terrenngrep kan ofte være vel så skjemmande og dominerande i eit nabolag som store nye bygg. Dokumentasjon på korleis bygg skal plasserast i terreng og terrenget formast sett i samanheng med nabobygg og terreng vil gje betre grunnlag for å vurdere forslaget i byggesaka. Det er og lagt inn ei føresegn, § 2.12, som set ei maks høgd på murar og krav til terrenghandsaming.



Bustadområdet på Rissundet

Oversikt over framlegg til endringar i føresegnene:

Gjeldande føresegner :	Forslag til endring:	Kommentarar:
<p>Ingen føresegner for grad av utnytting i gjeldande plan.</p> <p>§ 2.1 Arealet skal byggjast ut med frittliggjande einestadgar og kjedehus, til dømes slik som vist på illustrasjonsplanen.</p>	<p>§ 2.13 Utnyttingsgrad(% BRA) for bustadtomtene skal ikkje overstige 40 %.</p> <p>§ 2.14 Bruksarealet pr. tomt skal ikkje overstige 400 m² BRA.</p> <p>Stryke ; til dømes slik som vist på illustrasjonsplanen.</p>	<p>I føresegnene er det ikkje gitt grad av utnytting for bustadfeltet og planen vil med dette ikkje ha rettsleg verknad som grunnlag for utbygging.</p>
<p>§ 2.2 Utnytting til lokale til anna enn bustadføremål skal godkjennast av bygningsrådet</p> <p>§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høgde. Bygningsrådet kan i visse høve gje løyve til 1 ½ høgde.</p>	<p>Stryke hele føresegna;</p> <p>§ 2.2 Utnytting til lokale til anna enn bustadføremål skal godkjennast av bygningsrådet</p> <p>§ 2.2 Tomannsbustader er tillate innanfor dei avgrensingar av bygningstypar som planen set, men ikkje vertikal-eller horisontaldelte bustadbygg med fleire enn to einingar, som ikkje kan definerast som kjedehus.</p> <p>§ 2.3 Bustadane kan oppførast i 1 høgde. Kommunen kan i visse høve gje løyve til 1 høgde + loftsetasje. Der terrengforhold tilseier det, kan det oppførast bygningar i 1 høgde + underetasje. Bustad med ein etasje pluss innreidd loft kan ha mønehøgde opp til 8,5 m og gesimshøgde opp til 4,5 m. Bustad med ein etasje pluss underetasje delvis under</p>	<p>Mindre vesentleg reguleringsendring for Rissundet</p> <p>Vedtaket i Plan – og miljøutvalet 17. 09.2008. Vedtaket vert innarbeidd i føresegnene for å samle føringane for utbygginga i eitt dokument.</p> <p>Mindre vesentleg reguleringsendring for Rissundet</p> <p>Vedtaket i Plan – og miljøutvalet 17. 09.2008 Vedtaket vert innarbeidd i føresegnene for å samle føringane for utbygginga i eitt dokument.</p>

	<p>terreng kan ha mønehøgd opp til 6,5 m og gesimshøgd opp til 4,5 m. Høgdenene skal være målt frå gjennomsnittleg planert terreng.</p> <p>§ 2.5 Det skal setjast av areal for lek og opphald som tilsvarar MUA = 200 m² Pr hovudbueining. Kvalitetskrav for MUA er:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Gode solforhold. Dei mest skjerna og solfylte areala skal nyttast til lek og opphald. · Som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3. · Verken køyreveg eller parkeringsareal kan reknast som MUA. · Skal vere på bakkeplan. <p>Krava til uteopphaldsareal går føre utnytingsgrad.</p>	<p>I samsvar med føresegner for bustadområde § 2.5 for kommuneplanens arealdel</p>
<p>§ 2.6 Kvar frittliggjande einebustad skal ha plass for minst 1 garasje, og i tillegg til denne 1 biloppstillingsplass på eigen grunn.</p> <p>§ 2.7 For grupper av bustader som vert førde opp under eitt, skal det utarbeidas ein felles plan for opparbeiding av terreng og fellesareal. Her krevst 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustad.</p> <p>§ 2.9 I område mellom veg og frisiktlinje, samt veg og gjerde skal beplantning eller andre sikthindringar ikkje vera høgare enn 0,2 m.</p> <p>§ 2.10 Bygningsrådet kan krevja at bygningar som høyrer saman i ei gruppe skal ha harmonerande fargesetting og takform. Alle eigedommar skal ha minst mogleg skjemmaende plassering av TV-antenner, tørkestativ og bosstativ. .</p>	<p>Vert ikkje endra</p> <p>Vert ikkje endra</p> <p>§ 2.8 Ved kryss og avkøyrslar skal det i området mellom fri-siktlinja og tilstøytande vegar (frisiktzone) vera fri sikt over 0,5 m høgde.</p> <p>§ 2.9 Tiltaka i planområdet skal tilpassast landskapet. Dei skal og ha ei god arkitektonisk utforming. Bygg som høyrer saman i ei gruppe skal ha ei harmonerande utforming (byggningsformer, takformer, materialbruk og fargesetjing).</p>	<p>Vert oppdatert i samsvar med Statens vegvesens handbok 017.</p> <p>Generell oppdatering</p>
	<p>§ 2.10 Tilkomst til bustadar, fellesareal, leikeplassar og parkering skal vera universelt utforma i samsvar med Tek 10.</p>	<p>Nye krav i samsvar med Tek 10</p>

	<p>§ 2.11 I samband med søknad om rammeløyve skal det visast 2 terrengsnitt; eitt lengdesnitt og eitt tverrsnitt. Snitta skal vise ny(e) bustad(er) og eksisterande nabo- og nabotomt. Det skal setjast kotehøgde på terreng og møner på bygga. Nytt og eksisterande terreng skal visast.</p> <p>§ 2.12 Skjeringar og fyllingar skal setjast istand med vegetasjon og/eller murer der det er naturleg. Høgde på terrengmurer skal ikkje overstige 1,5 m.</p>	<p>Krav til dokumentasjon som viser korleis dei nye bygga er tilpassa terrenget og eksisterande bustadar i feltet.</p> <p>Tydlegare krav til terrenghandsaming</p>
--	--	--

Gjennomgang av merknader etter høyring av reguleringsendringa frå 01.10.2014 til 22.10.2014

Det kom totalt 5 merknader frå sektormyndene og naboar i høyringsperioden.

1. *Fylkesmannen i Hordaland* synes det er positivt at føresegnene vert oppdatert i tråd med dagens lover og forskrifter og har elles ingen merknader.

Administrasjonen si vurdering: Vert teke til orientering

2. *Statens vegvesen* har vurdert framlegget til mindre endring av reguleringsplanen for Ris sundet og har ikkje vesentlege merknader til utnyttingsgrada som det er lagt opp til i planframlegget.

Administrasjonen si vurdering: Vert teke til orientering

3. *NGIR* informerer om stad – og tilkomst for henting av avfallsdunkar, kvar hushald har rett til å kunne sette opp to dunkar kvar til levering av avfall kvar veke. Det er viktig at det vert sett av tilstrekkeleg areal til hentestaden og at tilkomstvegen er dimensjonert slik at renovasjonsbilen har god tilkomst og plass til å snu.

Administrasjonen si vurdering: Vert teke til orientering

4. *Bergen og Omland Havnevesen* kan ikkje sjå at endringa av planen vil komme i konflikt med de interessar som dei er sett til å ivareta. Dei minnar om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverka sikkerheten eller framkommeligheten i sjøområdet krev tillatelse frå Bergen og Omland Havnevesen, jf.hfl.§27, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør etter vår vurdering takast inn i føresegnene. Det er ikkje nok at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast til BOH i god tid før tiltaket vert iverksett.

Administrasjonen si vurdering: Me er einig i havnevesenet si vurdering om at endringa av føresegnene ikkje er i konflikt med deira interessar. Endringa av føresegnene er ikkje ei fullstendig nyskriving av føresegnene slik dei ville vore utforma dersom dette var ein ny plan. Det som er innarbeidd er oppdatering av nokre føresegner, presisering av nokre og forslag om nye føresegner som manglar for at utbygging av området skal være mogeleg. Med bakgrunn i dette finn ikkje administrasjonen grunn for å innarbeida forslaget frå BOH i føresegnene(dette er ivareteke av Hamne-og farvasslova)

5. *John Eilert Solheim, nabo*, «veldig bra at en nå får et regelverk som klargjør bedre rammene for bygging. Både for dere som saksbehandlere og oss som bor her. Ingen anmerkninger til endringer». Ber utbyggarar kontakte Rissundet Velforening i samband med utbygginga, erfaring viser at dei gongane dette utbyggarane tok imot råd frå naboar og velforening så vert det vinn – vinn for begge partar.

Administrasjonen si vurdering: Bakgrunn for endringa er å gje større forutsigbarhet både for utbyggarar og naboar, det positivt at endringa vert godt motteke. Administrasjonen vil oppmoda til tidleg kontakt mellom utbyggar og Velforeining.

Vurdering og innstilling

Plandokumentet har ikkje rettslig verknad som grunnlag for utbygging pga. manglande utnyttingsgrad for bustadområdet. Slik planen ligg i dag kan ein kjøpa ei tomt i feltet utan å få byggje ut. Det er liten tvil om at dette ikkje er tenleg å ha gjeldande planar i kommunen som ikkje kan leggjast til grunn for utbygging. Å fastsetja utnyttingsgrad for eit felt som er delvis utbygd med svært varierende utnytting er utfordrande. Ein kan ikkje redusere utnyttinga vesentleg i høve til utbygginga som allereie er gjort i feltet. Samstundes kan ein ikkje leggja til grunn den høgaste utnyttinga på Ca. 46% for utviklinga av resten av feltet.

Administrasjonen meiner ei utnytting på 40 % BRA vil gje ei god ramme for vidare utbygging når parkering er rekna med i arealet og det er sett krav til 200 m² MUA m/ kvalitetskrav, samt krav til dokumentasjon av plassering av bygg i terreng og terrenghandsaming sett i samband med nabobygga.

Det er berre komme 5 merknader til framlegget, ingen kritiske merknader, men fleire positive. Slik administrasjonen vurderer det, vil endringa gje forutsigbare og gode rammer for vidare utbygging av feltet.

