

Granvin herad Sakspapir

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saknr
Formannskapet		

Sakshandsamar:	Arkivkode:	Arkivsaknr:
Katinka Kilian	K2 - L13	17/243 - 1

MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKIELVA ØVRE PLANID 2014001

Vedtaksmynde: Rådmannen/ Formannskapet

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel
07.08.2017	Skielva Øvre_føresegner_revidert_120917
07.08.2017	2014001_Reguleringskart_A1_Skielva_revidert_120917

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.: Plan- og bygningslova

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL TILRÅDING/VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 12-14 og delegeringsreglement pkt. 4.2.2, vedtar Granvin herad endring av Detaljreguleringsplan Skielva Øvre planID 2014001, som vist i vedlagte reviderte føresegner og kart. Endringa gjeld følgjande punkt:

- Føresegna pkt. 5.1.8 og 5.1.9 vert endra slik at det for B1 nr. 1-7 vert mogeleg med 2 bueiningar om det vert bygd ein utleigedel på under 90 kvm.
- Føresegna pkt. 5.1.8 og 5.1.9 vert endra slik at det for B2 nr. 1-3 vert mogeleg å byggje einebustad, men framleis maksimalt 2 bueiningar.
- Nokon mindre rettingar i kart og føresegn, nærare omtalt i saksframlegget.

FAKTA:

Saka gjeld ei mindre endring i gjeldande reguleringsplan for Skielva Øvre planID 2014001, heimla i plan og bygningslova § 12-14. Bakgrunnen for endringa er at heradet opplever ei relativt stor etterspurnad etter tomter for einebustader, samstundes som ein forventar ei økt interesse for rimelige leiebustader. Granvin herad har lite areal å ta av til bustadbygging, og Skielva Øvre er eit av få regulerte nye bustadområde.

I den gjeldande reguleringsplanen er 8 av 18 tomtar regulert til einebustad med maksimalt 1 bueining. Av desse er 3 ledige per juni 2017. Hege Erstad og Vegard Mæland fekk i 2016 tilskot i frå heradet til oppføring av bustadhus på B1 nr 4, og har vore i dialog med heradet om mogelegheit for å byggja utleigedel i sin einebustad. Heradet har stilt seg positive til dette,

men ynskjer ikkje å gje dispensasjon frå reguleringsplanen. I staden ynskjer me å nytte ei reguleringsendring til å gje planen noko meir fleksibilitet med tanke på dei behova ein merkar seg i bustadmarknaden.

Endringa gjeld:

- Endring i tal bueiningar for felt B1 nr. 1-7 frå 1 til 1-2 bueiningar, og for B2 nr. 1-3 frå 2 til 1-2 bueiningar. Framlegg til endring i føresegna er merkt med rødt skrift:

Feltnamn	Min/maks bueining per tomt	Lågaste Golv frå gjennom snitleg terreng	Maks tal høgder	Tak-helning	Utnyttings grad BRA	Garasje storleik kvm maks
B1 nr. 1-7	1-2	-1	3	20-45	50	50
B2 nr. 1-3	1-2	-1	3	20-45	50	50
B2 nr. 4-5	2-4	-1	3	20-45	56	50
B3 nr. 1-2	3-4	-1	3	20-45	56	75
B4 nr. 1-3	4	-1	3	20-45	50	100

5.1.9 Andre tilhøve

B1 nr. 1-7 og B5

I felt B1, nr. 1-7 skal det på kvar tomt byggjast 1 bueining i inntil 3 høgder. **Om det byggjast utleigedel på under 90 kvm kan det vera 2 bueiningar per tomt.** Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje gå så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

Maksimal mønehøgde på B1_3 og B1_4 er kote 60,3

B2 nr. 1-5

I felt B2, nr. 1-3 skal det på kvar tomt byggjast **1-2 bueiningar** i inntil 3 høgder. **Dette kan vera einbustad, einbustad med utleigedel på under 90 kvm, småhus eller 2-mannsbustad.** For nr 4-5 skal det på kvar tomt byggjast 2-4 bueiningar per tomt i inntil 3 høgder. Dette kan vera småhus, 2-4-mannsbustader eller rekkje/kjedehus.

Garasjeareal kan delast opp. Leiligheter i 1 etasje skal ivareta tilgjengelighetskravet. Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje gå så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

- Mindre rettingar i kart og føresegn:
 - Stryke referansen til formingsrettleiaren i føresegna, da denne er utforma med tanke på detaljregulering av Stasjonsområdet. Setninga som går ut av føresegna er: «For alle byggeområde gjeld heile eller deler av formingsrettleiaren. Dette er spesifisert under dei enkelte områder.»
 - I føresegna vert B1 nr. 1-8 endra til B1 nr. 1-7, slik det er merkt i plankartet.
 - Retting i plankart slik at det blir likt med føresegn og intensjonen ved mindre reguleringsendring av 01.04.2016:
 - Frå 56 %-BRA til 50%-BRA for B2 nr. 1-3
 - Frå 50 %-BRA til 56 %-BRA for B3 nr.1-2

VURDERING:

Vurdering etter gjeldande lovverk

01.07.2017 vart endringar i plan- og bygningslovas § 12-14 gjeldande. Endringa i lova medfører mellom anna at terskelen er noko lågare for at kommunestyret kan delegera myndighet til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan enn tidlegare. Ei slik sak kan delegeres når «...endringen 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. Før det treffes vedtak skal saka forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. For øvrig § 1-9.»

Me vurderer det slik at dei ovanfor nemnde endringane i føresegn og kart er godt innanfor det loven omtaler som ei delegeringssak. Endringane i tal bueningar inneber ingen endringar i planføremål eller plangrensar, og bryt heller ikkje på anna vis med planens hovudramme – som er eit bustadfelt med eit variert bustadtilbod. Endringane er ikkje vesentlige for natur- og friluftsområder.

Saka vert difor handsama av administrasjonen og lagt fram for formannskapet for endeleg vedtak, etter at grunneigarar og naboar har vore varsla, og ein har hatt saka ute på ei avgrensa høyring, jf. § 12-14. Da nokon av tomtane framleis ikkje er selde, vert saka og lagt ut til offentleg ettersyn, slik at potensielle kjøparar er orienterte.

Vurdering av konsekvensar

Barn og unges interesser – leikeareal

Under pkt. 5.1.4 i føresegna står det at «retteleiarde norm for leikeareal per buening er 25 kvm». I samband med høyring av planen, og mindre endring av planen 01.04.2016, gjer Fylkesmannen merksam på at leikeområdet o_LEK1 på 0,85 daa er mindre enn kommunal norm, og ber om at utviding av leikeareala vert vurdert. Me ser at ei vurdering av leikeareal og kan vere relevant ved denne endringa, da den opnar for at det totale talet bueningar i teorien kan auke med opp mot 7 einingar. Men sidan dei omtala einingane er utleigedelar i ein bustadar, som ikkje nødvendigvis vert realiserte, og som har ei anna målgruppe enn barnefamiljar, så ser me ikkje det som naudsynt å auke leikeareala i planen. I endringssaka av 01.04.2016 vert det og peika på at nærleiken til to andre tilrettelagde leikeområde og fleire tilgjengelege grøntområde gjer at bustadfeltet sett under eitt har ein god dekning av areal til leik, noko som ikkje har endra seg.

Andre konsekvensar

- Det vert inga endring i utnyttingsgrad, mønehøgde og takvinkel eller anna som vil ha innverknad på landskap og estetikk. Krav til bod og P-plass for ei eventuell ny buening må handterast innanfor gjeldande krav til %-BRA for tomta.
- Om det vert bygd utleigedelar i felt B1 vil det medføre noko meir biltrafikk i bustadfeltet, men det er satt ei grense på 1 P-plass for desse bueningane.
- Sidan det ikkje er snakk om ei stor auke i bueningar, vurderer me at den tekniske infrastrukturen til feltet er tilstrekkeleg. Kapasitet og belastning på infrastruktur må likevel drøftast under byggesakshandsaming.
- Me ser ikkje at endringa har konsekvensar for naturmangfaldet i området.

Konklusjon

Endringa inneber ei større fleksibilitet i tal bueningar, mellom anna blir det mogeleg å byggje einebustad på tomtane i felt B2 nr. 1-3. Skielva Øvre har dei siste ledige regulerte einebustadbustadtomtene i nærleiken av Granvin sentrum. Det er satt krav til ein høgare utnytting av tomter og lagt opp til mindre einingar på dei ledige bustadtomtene i sentrum, jf. reguleringsplanen for Stasjonsområdet. Me ser at etterspurnaden etter einebustader framleis er høg, og meiner det er riktig å leggje denne type bustader utanfor sentrumskjernen.

Administrasjonen vurderer det og som positivt å opne for uteleigedelar i einebustadene innan planområdet. Det gir meir variasjon i bustadmarknaden, og me forventar ei økt etterspurnad etter rimelige utleigebustader. Me ser og ei auke i bueningar innanfor eit regulert bustadareal som positivt, og i tråd med føringar i kommuneplan og bustadplan.