

Granvin herad

Sakspapir

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saknr
Formannskapet		011/17

Sakshandsamar: Katinka Kilian	Arkivkode: K2 - L13	Arkivsaknr: 17/226 - 1
---	-------------------------------	----------------------------------

MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR STASJONSOMRÅDET PLANID 2012002

Vedtaksmynde: Rådmannen/ Formannskapet

Vedlegg:

Dok.dato **Tittel**

08.08.2017 Sentrumsplan Stasjonsområdet_føresegner_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 for Stasjonsområdet planID: 2012002, som vist i vedlagte reviderte føresegner og kart. Endringa gjeld følgjande punkt:

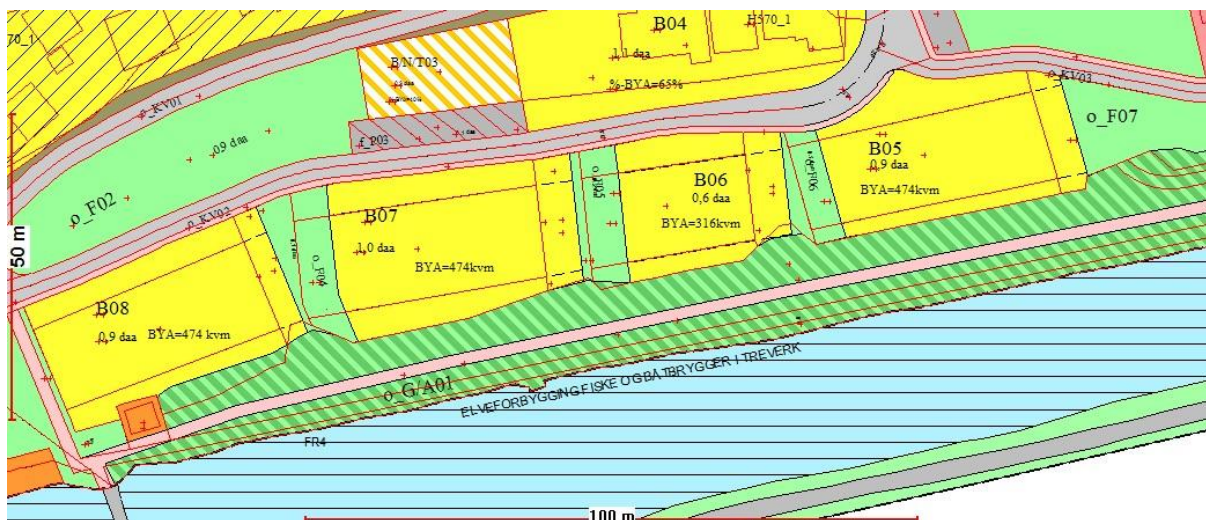
- Ei lita justering i føremåls grenser i plankart mellom bustadfelt B05-B08 og omkringliggjande grønstruktur som følgje av innmålt flaumsikring.
- Minde justeringar i storleik på grønstruktur som følgje av forskyving i føremåls grensar.
- Endringar for felt B/N01 – kombinert bustad og næring: Reduksjon frå min. 6 til min. 4 bueiningar, og endring min. golvhøgde frå kote 7 til kote 5.
- Retting av mindre vesentlig feil i føresegn vedk. parkering for B05-B08.

FAKTA:

Endringa gjeld i hovudsak mindre endringar i føresegna, men og ei justering av formåls grenser rundt dei nye bustadfeltene B05-B08 som følgje av at flaumvoll med gangpassasjer/snarveger er oppført med små avvik i frå plankartet. Under er endringane nærare spesifiserte:

Endringar i samband med innmålt flaumsikring:

- Små forskyvingar i formålsgrenser for B05-B08 som følgje av at flaumvoll med gangpassasjer/snarveger er oppført med små avvik i frå plankartet. Opphavlege formålsgrenser er vist med raud strek i planutsnitt under.



- Endringar i arealstorleik på grønstruktur omkring B05-B08. I tillegg har ein retta opp i feil i tabellen (to felt vart bytta om). Totalt areal for park og friområde er økt med 0,12 daa. Sjå endringar i tabell:

Områdenamn	Samla areal	Endring	Areal til leik	Endring
o_Gp01	1,73		0,75	
o_F01	1,40		0,61	
o_F02	0,89		0,38	
o_F03	0,22		0,09	
o_F04	0,22	0,21	0,11	
o_F05	0,22	0,16	0,09	
o_F06	0,40	0,13	0,24	0,05
o_F07	0,11	0,45	0,05	0,24
Totalt, daa	5,07	5,19	2,28	

B/N01

Området er et nytt byggjeområde ovanfor kaia. Tomta er smal og ligg i eit særst bratt terreng. Det vert gjort framlegg om reduksjon i minste tal bueiningar frå 6 til 4 og endring i min. golvhøgde frå kote 7 til 5, etter dialog med interessert utbyggjar. Endringane er tenkt å gi større fleksibilitet ved ei utbygging av tomten, noko som kan sikre betre terrengtilpassing.

f_P02-03

Feil i føresegn. Endra frå offentleg o_P02-03 til felles f_P02-03, og gjeldande for B05-B08. Endringa gjer at føresegna stemmer med plankart og intensjonar.

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 delegere

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 bueiningar inneber ingen endringar i planføremål eller plangrensar, og bryt heller ikkje på anna vis med planens hovudramme. 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 endringar for B/N01

Detaljreguleringsplanen for Stasjonsområdet har gjennomgåande ei høg utnyttingsgrad på byggefelta, og krav om mange bueiningar per felt. Intensjonen er å sikre ei tettare busetnad innanfor det som skal vere eit tydelig senter i bygda. Endringa inneber ei reduksjon i minste tal bueiningar for feltet B/N01 frå 6 til 4, noko som bryt med denne intensjonen.

Feltet ligg i ei bratt skråning ytst på kaien og skil seg slik i frå dei andre nye byggjefelta i planen, som ligg i tilnærma flatt terreng langs elva. Byggjegrensen mot fylkesvegen avgrensar tilgjengelig byggjeareal til eit relativt smalt belte og gjer at det ikkje er mykje spelerom for plassering av byggverk på tomte. Det er og lagt opp til at tilkomstveg til bygga skal leggjast innanfor feltet, noko som vil krevja betydelig plass sidan vegen må ta opp ei høgdeforskjell på fleire meter. Dette og dei vanskelige terrengtilhøva gjer det teknisk krevjande med ei høg utnytting av tomte, slik det er lagt opp til i planen.

Ei reduksjon i minste tal bueingar gjev utbygger meir fleksibilitet i tilpassing av bygg og terreng, og inneber ei reduksjon i areal som må avsetjast til parkering og bod. Reduksjon i bueiningar vil og gi mindre trafikk gjennom senterområdet, og vil vere positivt med tanke på å redusere inngrep i 100-metersbeltet langs sjø, jf. PBL § 1-8. Administrasjonen er derfor positiv til endringa.