



SAKSFRAMLEGG

Mindre endring av reguleringsplan for Ytre Haugsdal bustadfelt

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Ytre Haugsdal bustadområde vert godkjent i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12, jf. plan- og bygningslova sin § 12-14.

Det vert vist til plankart dagsett 22.04.2024 og føresegner dagsett 22.04.2024.

Bakgrunn og fakta:

Formannskapet handsama saka i møte den 12.02.2024 og gjorde då følgjande samrøystes vedtak:

«Framlegg til revidert reguleringsplan for Ytre Haugsdalen bustadområde vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 med følgjande endring i § 3.5:

- Det gjevast løyve til oppføring av garasje på inntil 70 m2 i tråd med gjeldande føresegner i kommunens arealplan. Videre tillates det oppføring av bod på inntil 25m2.»

Nedunder er heile saksframlegget frå rådmannen til møtet den 12.02 vist i kursivtekst:

«Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til revidert reguleringsplan for Ytre Haugsdalen bustadområde vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Bakgrunn og fakta:

Administrasjonen har sett gjennom reguleringsføresegnene og plankartet som gjeld for reguleringsplanen for Ytre Haugsdal bustadområde. Denne planen med plan ID 4634-126620080005 vart godkjent i kommunestyret den 26.05.2008, i sak 42/08. Arbeidet med å laga til rette for planerte bustadtomter og naudsynt infrastruktur som veg, vatn og avlaup med vidare er kome langt, og venteleg kan kommunen byrja å selja ferdig tilrettelagte og planerte tomter før sommarferien.

Det er fleire grunnar til at administrasjonen meiner det er føremålstenleg å gjennomføra ein mindre reguleringsendring av denne planen. Nedunder er desse grunnane nemnt punktvis :

1. Ein aktør ønskjer å byggje ein fleirmannsbustad på to tomter i det nordaustlege hjørnet av reguleringsplanen. Desse tomtene er i gjeldande plan lagt ut til einebustader. På bakgrunn av dette føreslår administrasjonen at desse to tomtene vert slått saman og vist som konsentrert bustadområde (KS). Samstundes føreslår ein at dei to tomtene sentralt i feltet, som tidlegare vart nemnt som Bustader vert omregulert til einebustader. Då vert ikkje utnyttingsgraden vesentleg endra i feltet.

2. Den første reguleringsplanen for området var ein del større i areal, og omfatta også eit næringsområde. Dette næringsområdet vart teke ut av kartet då kommunestyret godkjente planen i 2008, men føresegnene vart ikkje endra. Difor står det framleis reglar knytt til eit næringsområde i § 3 i eksisterande føresegner. Administrasjonen rår difor til at desse vert fjerna.

3. Nye føresegner knytt til bruken av området sidan dei gjeldande føresegnene berre er tilpassa tradisjonelle einebustadar med saltak/ valma tak, og opnar ikkje for variasjon. Mellom anna var gesimshøgda definert til 4,5 meter og topp mønehøgde 9 meter. I tillegg var det få detaljar i føresegnene knytt til garasjar , uteboder, få reglar knytt til veg og veggrunn, og kva som kunne koma inn på leikeplassen var ikkje definert. Det var heller ikkje sagt noko om turveg/snarvegen eller definert byggjegranser mellom tomtene. Desse er no vist på det reviderte plankartet dagsett 25.01.2024.

Vurdering

Administrasjonen meiner at dei skisserte endringane gjeve i punkt 1, om å flytta om på plasseringa av konsentrert bustadområde i feltet er ei kurant endring, som kan gjerast innanfor regelverket knytt til mindre reguleringsendring og forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova sin § 12-14. Slike endringar kan gjerast når:

- endringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen
- endringa ikkje går utover hovudrammene i planen
- endringa vil heller ikkje påverka omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Vidare kan ein heller ikkje sjå at denne endringa vil vera konfliktfullt på andre måtar. Byggjegrensa mot fylkesvegen vert ståande uendra, og det er god avstand til eventuelle naboeigedomar som kunne blitt påverka. Den nærmaste bustaden ligg om lag 50 meter frå byggjegrensa inne på denne tomte, og ligg om lag 10 meter høgare i terrenget. I tillegg er det ein fylkesveg i mellom og ein del vegetasjon. Det er heller ikkje gjort endringar med omsyn på takhøgde, som framleis er sett til 9 meter over planert nivå.

Punkt 2 om å ta vekk tidlegare § 3 om industriområdet er etter administrasjonen si vurdering av redaksjonell karakter, men er naturleg å ta med når ein først gjer ei reguleringsendring. Punkt 3 om fornying av planføresegnene og ved å definere byggjegranser mellom tomtene er etter

administrasjonen eit naudsynt grep, både for å redusere eventuelle konflikter i feltet i framtida, og for å opne for litt større variasjon knytt til bygningsuttrykk.

Dei andre endringane i føresegnene og på plankartet (nemnt i punkt 2 og 3) er etter rådmannen si vurdering innanfor plan- og bygningslova sin § 12-14 sine reglar om når ein kan gjennomføra ei reguleringsendring som ein forenkla prosess, jf. dei tre kulepunkta vist ovanfor.

Endringane er avgrensa i omfang, men likevel er det viktig at aktuelle offentlege instansar, samt naboar og grunneigarar, får høve til å koma med sine merknader til planendringane som no vert føreslått.

På bakgrunn av dette rår ein til at formannskapet gjer vedtak om å leggja planendringa ut til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10, jf. § 12-14.»

Framlegg til planendring vart kunngjort på heimesida og gjekk ut på høyring i brev av 14.02.2024, med frist 2. april for å koma med merknader. Det er i høyringsperioden kome inn to merknader. Desse dokumenta, ligg vedlagt saka, og vert nedunder kort referert og deretter kjem rådmannen sine vurderingar vist i kursivtekst:

1. **Brev frå Statsforvaltaren i Vestland dagsett 12.03.2024**, som mellom anna skriv følgjande:
Dei viser til at reguleringsplanen vart vedteken for 16 år sidan, og meiner at planen ikkje er oppgradert. Vidare peikar dei på at fleire av bustadtomtene ligg i gul støysone frå veg, og at det må lagast ein støyrapport, der ein viser korleis ein kan oppnå tilfredstillande støynivå etter grenseverdiane i T- 1442/2021, og at avbøtande tiltak må innarbeidast i planen. Vidare peikar dei på at planen ikkje har stilt krav om universell utforming av leikeplassen, og at det ikkje er sett krav til minimum uteopphaldsareal per bueining.

Rådmannen har vurdert merknaden og har på bakgrunn av denne tinga støyrapport, som vart sendt over til kommunen den 22.04.2024. På bakgrunn av denne har ein teke med i føresegnene eit eige punkt (i § 3.9) om at bustadane skal utformast slik at dei tilfredstillar krava gjeve i T-1442/2021. I tillegg har ein lagt inn i føresegnene at leikeplassen skal ha universell tilkomst. Rådmannen viser til at planendringa er gjort etter plan- og bygningslova sin § 12-14 ledd 2 og 3, og meiner at dette kan gjerast når endringane i liten grad vil påverka gjennomføringa av planen, samt når dei ikkje går utover hovuddrammene i planen, eller når planendringa heller ikkje vil påverka omsyn til viktige natur eller friluftsområde. Rådmannen meiner at alle desse krava er innfridd i samband med denne planendringa. Vidare vil ein vise til at bustadfeltet snart er tilrettelagt med planerte tomter og naudsynt infrastruktur. Venteleg kjem BKK Nett til å vera ferdig med sitt arbeid i slutten av juni. Ferdiggjering av feltet vil deretter skje med lukking av grøfter med vidare. Når det gjeld tomte KS er den på om lag 1900 m2 og sjølv med 6 bueiningar vil det vera tilfredstillande med uteopphaldsareal. Det er og kort avstand frå tomte til den planlagde leikeplassen, og denne vil og kunne tilby gode møteplassar for uteaktivitetar.

2. **Brev frå Vestland fylkeskommune dagsett 22.03.2024**, som mellom anna skriv at dei finn ønskja endringar kurante, og har difor ikkje vesentlege merknader til saka. Dei peikar likevel på at planen er noko gamal (2008), og tilrår at kommunen vurderer om den er i samsvar med gjeldande planar og føringar.

Rådmannen har vurdert merknaden og kan ikkje sjå at denne gjer grunn til å endra på reguleringsplanen, utover det som er skrive i merknaden ovanfor knytt til støyproblematikk, og universell tilkomst til leikeplassen.

I tillegg har administrasjonen lagt inn ein ny snuhammar i vest, som er litt meir eigna for større bilar, og lagt inn støysone basert på støyrapporten inn i reguleringskartet og tekst om dette i føresegnene.

Vurdering

Rådmannen meiner at planendringane som her vert foreslått er innanfor reglane gjeve i plan- og bygningslova sin § 12-14, og peiker på at endringane i liten grad vil påverka omsynet til viktige natur og friluftsområde, og heller ikkje vil endra hovudrammene i gjeldande reguleringsplan i særleg grad. Det vert elles vist til vurderingane og endringane som er nemnd ovanfor i samband med dei to innkomne merknadane som kom inn i høyringsperioden. Støyrapporten som no ligg føre, viser at bustadane ikkje vert særleg belasta med støy, om ein i planlegginga av dei enkelte bustadane som kjem nærmast fylkesvegen, tek tilstrekkeleg omsyn til innhaldet i støyrapporten.

På bakgrunn av dette rår ein til at kommunestyret godkjenner planendringane slik dei no ligg føre i medhald av plan- og bygningslova sin § § 12-12.

Vedlegg

- 1 Støyrapport dagsett 22.04.2024
- 2 Plankart Ytre Haugsdal bustadområde dagsett 22.04.2024
- 3 Reguleringsføresegner for Ytre Haugsdal dagsett 22.04.2024
- 4 Brev frå Vestland fylkeskommune dagsett 22.03.2024
- 5 Brev frå Statsforvaltaren i Vestland dagsett 12.03.2024