



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	18.05.2020	068/20

Reguleringsendring Åvika tomt 8, gbn 16/266 i Kabelvåg - PlanID.222

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.12.2019	Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring	1502378
11.12.2019	Søknad om mindre vesentlig reguleringsendring for tomt 8 i Åvika	1502379

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av regulering Åvika slik som omsøkt.

18.05.2020 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

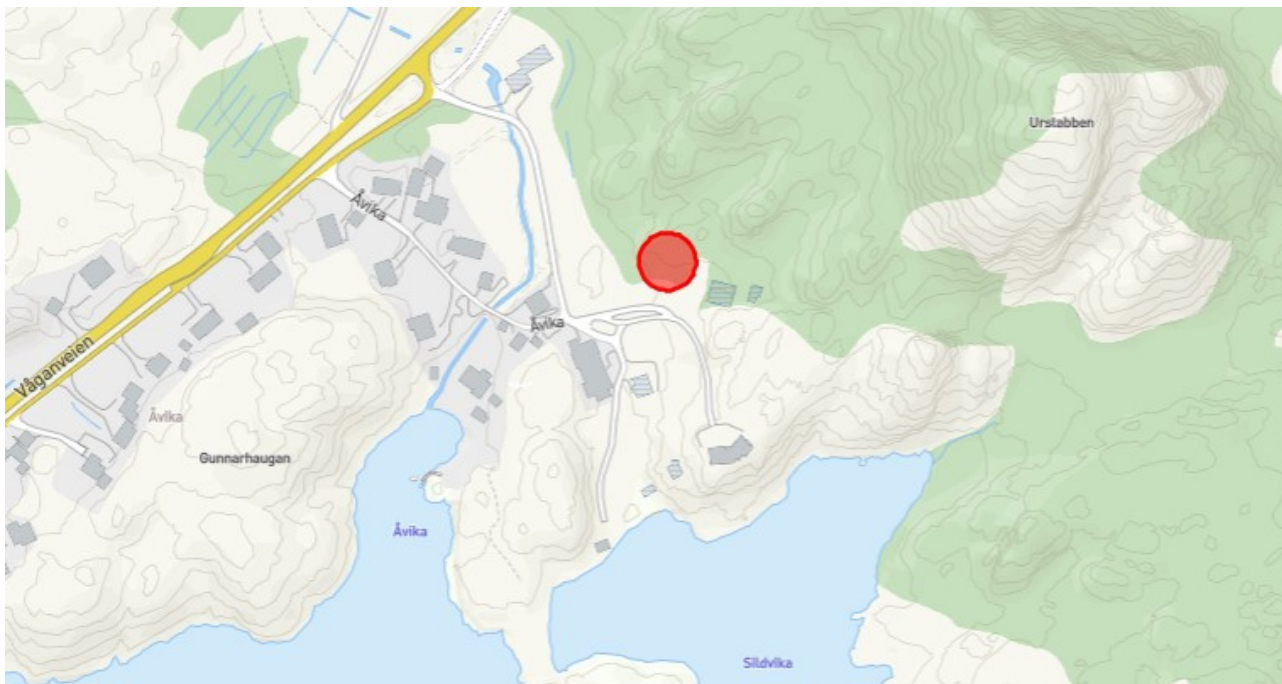
MPN- 068/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av regulering Åvika slik som omsøkt.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det søkes om endring av reguleringsplan Åvika etter en forenklet prosess i henhold til plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Forslagstiller søker om endring av byggerense på eiendommen gbn 16/266.



Søknad ble mottatt 10.12.2019.

Søkers begrunnelse (Forslagstillers tekst):

Vår tomt, tomt 8 har et areal på 1,23 daa. Tomten er kjøpt som en naturtomt og har krevd betydelig grunnarbeider og investeringer for at det skal kunne etableres bebyggelse på den. Selv om tomten er relativt store, har det vist seg utfordrende med hensiktsmessig plassering av hus og garasje innenfor dagens reguleringsplan. På grunn av stor høydeforskjell i tomten og opprinnelig fallende terreng fra nord mot sør er det en gjenstående skjæring i tomten som går fra øst til vest. Denne er i dag sjenerende og påvirker i stor grad hva som er hensiktsmessig og nødvendig plassering av hus og garasje.

Den omsøkte endringen anses for å være en mindre endring som ikke går ut over hovedtrekkene i planen på en måte som forutsetter nytt offentlig ettersyn. Endringen vil ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Dette begrunnes blant annet med at det i forbindelse med tidligere innsendt byggesøknad ble sendt nabovarsel til berørte naboer med utgangspunkt i plassering av hus og garasje som vist under (nordligste del av tomten er ikke med i skissen). Garasjen var i nabovarselet beskrevet plassert helt ut mot tomtegrensen.

Ingen av naboene hadde bemerkninger til vår situasjonsplan. Tilbakemeldingene fra naboer har vært at dette er en god løsning som i størst mulig grad skjuler skjæringen i tomten ved at hus og garasje plasseres inntil denne. Bildet under viser ønsket endring av byggegrensene, inntegnet i rødt. Dette vil gi mulighet for å utnytte tomten på en hensiktsmessig måte og gi en god plassering av hus og garasje. Ønsket endringen er avklart med Åvika Eiendom og eier av tomt 7.

I henhold til gjeldende reguleringsplan skal det ikke etableres boliger nord for tomten da dette er regulert som et friluftsområde. Veien øst for tomten går mot dette terrenget og tomt 9 og 10. Det er tilstrekkelig plass for lagring av snø vinterstid i området mot LF1. Garasjen er tenkt plassert med takfall inn på egen tomt. I og med at det ikke skal plasseres boliger nord for tomten er det ikke noen naturlige siktelinjer som det vil være hensiktsmessig å etablere bebyggelsen innenfor.

Plassering av bebyggelse nærmere en 4 meter fra tomtegrense vil uansett måtte avklares med aktuelle naboer gjennom avstandserklæring/nabosamtykke.



Figur 1 Søkers illustrasjon - venstre: situasjonsplan; høyre: Plankart utsnitt, Omsøkt byggegrense vist med rød linje

Planstatus

Området er regulert til boligformål. Det gjelder reguleringsplan for Åvika, PlanID.222. I kommuneplanens arealdel er området avsatt med hensynssone 910, der reguleringsplan skal fortsette å gjelde.

Eiendom gbn 16/266 ligger i felt BFS3.1. For BFS3.1 gjelder følgende reguleringsbestemmelser, § 1.1:

BOLIGBEBYGGELSE;

frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS5; kode 1111, BFS 3.2. konsentrert småhusbebyggelse, kode 1112

a. Utnyttingsgrad

For BFS 3.2, 7, 8 og 9 gjelder: %BYA= 45%

For de øvrige BFS-områder gjelder: %BYA= 35%

b. Høyde

Maksimal gesimshøyde er angitt høyde i meter fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng høyde, målt langs vegglinn.

For alle BFS-områdene gjelder: Maks gesimshøyde er 7,5 m (2,5 etg.).

Maks takvinkel er 45 gr.

c. Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Den inntegnede bebyggelsen størrelse, form og plassering er ikke juridisk bindende. Bebyggelse plasseres og utformes slik at høye skjæringer og fyllinger unngås. Skjæringer/fylling sikres.

d. Parkering

Parkering skal løses på egen tomt. Det skal være 2 parkeringsplasser per tomt.

e. Støy

Det skal gjennomføres støydempende tiltak i felt BFS1 dersom krav til innendørs støy i henhold til teknisk forskrift samt veileder T-1442 ikke tilfredsstilles.

Videre heter det i reguleringsbestemmelse kapittel VI f) Byggegrenser
Der byggegrenser ikke er vist skal de være sammenfallende med formålsgrensene, eller tomtegrenser mot nabo innenfor områdene BKS2 og BKS3. Byggegrenser langs E10 er 30 m fra E10 (CL) og 15 m fra CL gang/sykkelvei. Øvrige byggegrenser langs veier og mot naboer er påført og målsatt i plankartet. Byggegrense fra vassdrag er 5 m som vist i plankartet. Alle deler av fyllingen skal ligge innenfor formålsgrensen.

Krav om konsekvensutredning

Endring av plan omfattes ikke av forskriftenes § 6 b) som omhandler planer som alltid skal konsekvens utredes, da den ikke inneholder tiltak nevnt i forskriftenes vedlegg I.

I henhold til § 8 skal tiltak i vedlegg II etter forskrift om konsekvensutredning ha planprogram hvis planen kan få vesentlige virkninger etter forskriftenes § 10, hvis planen kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, forskrift om KU § 10, første ledd. Tiltaket er ikke et tiltak i forskriftenes vedlegg II. Omsøkt endring vurderes å ikke komme i konflikt og ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. I denne saken utløser endringen ikke krav om konsekvensutredning.

Behandling av endringsforslag etter plan og bygningsloven § 12-14, andre ledd

I henhold til plan og bygningsloven § 12-14, andre kan kommunestyret delegerer myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen før øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen vurderes å ikke gå utover hoveddrammene i planen. Omsøkt endring berører ikke natur- eller friluftsområder.

Høringsinnspill

Endringsforslag ble sendt på høring. Kommunen har ikke mottatt merknader eller innspill.

Fagavdelingens vurdering

Natur, landskap og kulturmiljø

Det er ikke registrert arter eller naturtyper i område. Endringen omfatter kun endring av byggegrense innenfor felt BFS3.1 uten utvidelse av allerede regulert utbyggingsformål. Endring berører heller ikke kulturminner i området.

Friluftsliv, barn og unges interesser

Endringen berører ikke friluftsområdet eller områder som brukes av barn og unge.

Teknisk infrastruktur

Ny bebyggelse skal ha minst 4 meter avstand fra anlegg for vann og avløp.

Tiltaket skal ikke hindrer sikt i krysset eller langs veien. Omsøkt garasje ligger ved enden av felles adkomst.

Omsøkt garasje kan ev komme i konflikt med brøyting om vinteren dersom garasjen bygges for nært veien og det blir utfordring for brøytebilen og manøvrere i krysset.

Estetikk

Tomt 8 ligger ved enden av felles adkomst og vil ikke bryte med områdets byggeskikk.

Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden endres ikke.

Samlet vurdering

Bolig og garasje kan tilpasses bedre til terrenget og terrenginngrep vil dermed bli mindre. Fordeler vurderes dermed større enn ulemper.

Fagavdeling mener etter en samlet vurdering at endringer i reguleringsplan i liten grad påvirker gjennomføringen av planen før øvrig, endringen går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Konklusjon

Fagavdelingen mener at planforslaget kan behandles som en reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Fagavdelingen anbefaler reguleringsendring slik den foreligger.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Arealplanlegger