



Saksframlegg

Saksnr:	Utval:	Dato
	Plan- og kommunalteknisk utval	

Sakshandsamar:	Plan			Viviann Kjøpstad	
Avgjerslemynde:		Arkivnr.:	20/1800	Klassering:	

Vedtak om mindre reguleringsendring etter forenkla prosess Fugledalen bustad planID 12532012001

Endring av BYA for felt BF03 og BF04

RÅDMANNEN SITT VEDTAK

«Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 2 ledd er detaljregulering Fugledalen bustad planID 12532012001 endra i plankart dagsett 30.04.2021»

Vedtaket inneber ei endring til %BYA 35 for felt BF03 og BF04.

SAKSOPPLYSNINGAR

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 13-1, 6. ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b. Det er høve til å be om utsett iverksetjing, jf. forvaltningslova § 42, 1. ledd. Part har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 27, 3. ledd, jf. §§ 18 og 19.

Dersom tiltak vert sett i verk før klagefristen er ute eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, er eventuell retting av tiltak tiltakshavar sitt ansvar

Bakgrunn

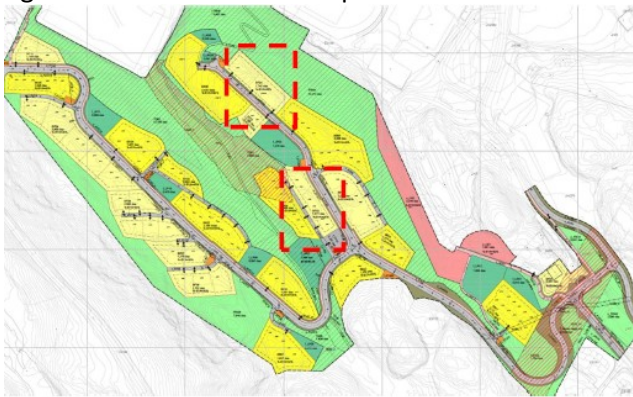
Detaljregulering Fugledalen bustad planID 12532012001 vart vedteken i 2014. Det er tidlegare gjort eit administrativt vedtak i sak 19/213 om endring av føresegner og plankart. Ved detaljplanlegging og prosjektering før bygging ser ein at det er nokre felt der tiltakshavar meiner at ein BYA på 30% vanskeleggjer den ønska bygginga. Det er difor ønske om ei auke av utnyttingsgrad.

Tiltakshavar: Lonevåg Boligutvikling AS

Plankonsulent: Bergan Bygg AS

Ønska endringar

Det er ønske om endring av utnyttingsgrad for to delfelt innanfor planområdet. Dette gjeld felt BF03 og BF04 som er vist i raudt i plankartet under.



Begge delfelta kan nyttast til eine- og tomannsbustader. I gjeldande plan har dei ei utnyttingsgrad på %BYA 30. Tiltakshavar ønskjer å endre til %BYA 35 for begge felt. Tiltakshavar vurderer at dette vil gje ei betre utnytting av tomtene og gjev betre løysingar i høve kva type bustader som kan byggast.

Vurdering

Plan- og bygningslova er bygd på eit prinsipp om at arealbruken skal styrast gjennom dei rammene som vert vedtekne i arealplanar. Som hovudregel skal endring og oppheving av reguleringsplanar skje etter same reglar som for utarbeiding av ny plan jf pbl §12-14 første ledd. Kommunestyret kan likevel delegere myndigheit for å gjere vedtak til eit underordna organ. Det er ein føresetnad at endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, endringane skal ikkje gå utover hovudrammene i planen og ikkje berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområde jf pbl 12-14 andre ledd. Rådmannen vurderer at desse endringane ikkje er i strid med dei omsyna som det er vist til i pbl 12-14 andre ledd.

Det er ein føresetnad for ei enklare saksgang (endring etter forenkla prosess) at endringane ikkje er særskilt konfliktyfulte. Det er ikkje kome merknader frå naboar, berørte eller offentlege myndigheiter til dei føreslegne endringane. Rådmannen har difor vurdert at endringa kan skje etter ein forenkla prosess.

Når det gjeld sjølve endringane så gjeld det ei endring av % BYA frå 30 til 35. Rådmannen vurderer at denne endringa er i tråd med ønskje om at ein reduserer storleiken på tomtene slik at ein får ei god utnytting når ein set av nytt areal til bustadbygging. I denne reguleringsplanen er fleire av tomtene, samanlikna med eldre tomter, noko små. Tomtene i felt BF03 og BF04 ligg på mellom 440 -580 kvm. Rådmannen vurderer difor at det er ei ønska utvikling at ein har ei relativt høg utnytting på mindre tomter heller enn at ein aukar tomtstorleiken. Rådmannen har difor vore positivt innstilt til endringa.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at dei omsøkte endringane i liten grad vil påverke gjennomføring av planen for øvring, endringane går ikkje utover hovudrammene i planen og endringane berører heller ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Rådmannen vurderer også at endringane ikkje er konfliktfylte og at endringane difor kan gjennomførast etter forenkla prosess. Likeins vurderer rådmannen endringane som så små at dei kan gjennomførast på delegert vedtak jf Delegeringsreglementet punkt 2.9 a 4 kulepunkt.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
Doknr	Type	Dato	Tittel på journalpost

Vedlagte saksdokument:

19001_Fugledalen		308897	26.08.2021
II_plankart_endring etter vedtatt reguleringsendring_30.04.2021- Plankart_A0			