

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	PLANID-2021000954, PLANNAVN-79/10, PLANTYPE-34, K2-L12, GBNR-79/10, GBNR-79/15
Arkivsaksnr:	21/954 21/18931		

Gnr. 79 bnr. 10 og 15 - Del av reguleringsplan for Bakketun Mindre endring i føresegner - 1. gongs offentleg høyring og ettersyn

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	05.10.2021	084/21

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan og bygningslova §§ 12-11 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legg forslag til endring av føresegner for del av reguleringsplan for Bakketun ut på offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.

Tittel	Dok.ID
Plankart	538455
Reguleringsbestemmelser-Bakketun-endring	538456
Gnr. 79 bnr. 15 - Reguleringsendring	538457
Mindre endring reguleringsplan saksnummer 21_954	538447
Vedlegg - fråsegn til mindre endring-detaljregulering-reguleringsplan for Bakketun-Sula kommune	538449
Vedlegg - Kunngjøre oppstart av planarbeid	538450
fråsegn Bakketun	540048
Gnr 79 bnr 10 og 15 - fv 657 - forhåndsuttalelse endring av reguleringsplanbestemmelser	538459

05.10.2021 Det faste utvalet for plansaker

Innstillinga vart samrøystes vedtatt.

P-084/21 Vedtak:

Med heimel i plan og bygningslova §§ 12-11 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legg forslag til endring av føresegner for del av reguleringsplan for Bakketun ut på offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.

Bakgrunn for saka:

Det vert søkt om ei mindre endring i bestemmelsane, §3.2 til reguleringsplan, for Bakketun gbnr. 79/10 og 15. Ein stryk første setning i føreseger § 3.2 (markert med rødt). Forslagstillar regulerte ein del av Bakketun gbnr. 79/10 og 15, sist datert 22.02.10. Målet var ei utvikling av desse to gbnr. samla, men forslagstillar har i etterkant solgt gbnr. 79/10. og ønsker no å utvikle gbnr. 79/15 som ein sjølvstendig einheit.

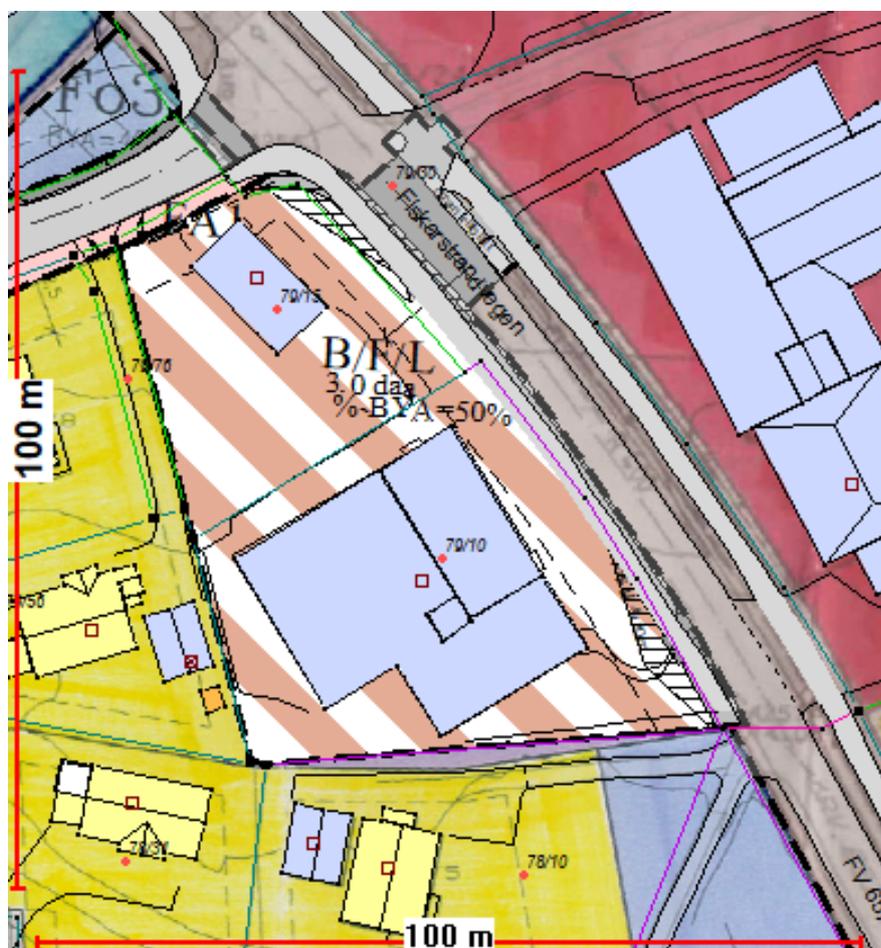
§ 3.2 Området omfatter gnr. 79 bnr. 10 og 15 som forutsettes sammenslått til en eiendom.

Eksisterende bygning på 79/15 forutsettes revet. Innenfor området kan det settes opp bygg med gesimshøyde maksimalt 9 meter. Enkelte bygnings deler kan tillates høyere enn 9 meter, slik som heissjakt og piper.

Den gongen var målet for bestemmelsen § 3.2 at området gbnr. 79/10 og 79/15 skulle slåast sammen. I både tidligere og nåværende reguleringsplan er gbnr. 79/15 avsatt med en utnyttelse på 50 %BYA i tillegg til byggegrenser for ny bebyggelse.

No ønskjer eine parten å utvikle sin eigedom, og då som to separate/frittstående og ikkje som ein samla eigedom.

Saksopplysningar:



Gbnr. 79/10 totalt 1952m² gbnr. 79/15 totalt 1046m²

Dersom eigar av gnr. 79/10 vil utvikle sin eigedom så må dagen bygningsmasse inkl. parkering reduserast og tomten må forholde seg til 50%BYA. Dette vil uansett ikkje få konsekvenser for dagen bruk av tomten. Og ein må vurdere om 50%BYA er høg nok utnytting når alle formål skal få plass på eit så lite område ved FV 657.

Forslagstillar/Stein Halvorsen arkitekter as:

Det ble lagt følgende føringer i forbindelse med oppstartsmøte:

Forhold til naboer o.l. slik at ingen av eiendommene blir skadelidende.

- 79/10 må ikke bli avskåret for regulert adkomst.

Reguleringsplanens krav om adkomst via 79/15 oppret tholdes. Dette medfører at 79/10 ikke blir avskåret for adkomst.

Øvrig adkomst – varetransport/avfallshåndtering er regulert og oppretthold direkte fra fylkesvei.

- 79/10 må ikke bli avskåret til å kunne utnytte sin eiendom til dagens formål

79/10 blir ikke avskåret fra å kunne utnytte sin eiendom til dagens regulerings- formål.

Det henvises til byggesak Deres ref. 12/13031 at 79 /10 kan utvikles selvstendig med boliger i tråd med gjeldende reguleringsplan.

- 79/10 må ikke bli avskåret fra parkering.

Det henvises til byggesak Deres ref. 12/13031 som påviser at 79/10 kan utvikles selvstendig itråd med gjeldende reguleringsplan hv or parkeringsbehovet i sin helhet kan løses innenfor egen tomt.

- 79/10 må ikke miste mulighet for full utnyttelse ih t. %BYA

Tomt 79/10 har et bruttoareal på 1.951,9 m2. Av dette er ca. 47 m2 avsatt til vegformål. Nettotomt er ca. 1.903 m2. 50% BYA utgjør 952 m2. Eksisterende bygg har et BYA på ca. 865 m2. Tomt 79/10 har et «restareal» på ca. 87 m2.

Fortau/oppstramming langs Fiskarstrandvegen.

- Planavdelingen henviser til at det ved bygging av fortau/oppstramming langs

Fiskarstrandvegen vil det bli mindre manøvreringsmulighet for gbnr. 79/10 – noe som kan gi problemer dersom en ønsker å utvikle denne eiendommen ved en senere anledning.

Det henvises til byggesak Deres ref. 12/13031 som påviser at 79/10 kan utvikles selvstendig itråd med gjeldende reguleringsplan hv or parkeringsbehovet i sin helhet kan løses innenfor egen tomt. Søknad 12/13031 ivare tok regulert veiformål.

- BFL 3.0 daa har i dag en %BYA på 50%. Ved en oppsplitting av eiendommen må en gjøre en ny vurdering på dette. Planavdelingen mener bygning en på 79/10 har et større fotavtrykk (ca. 900 m2 + parkeringsareal) enn 50% av eiendommen.

Tomt 79/10 har et bruttoareal på 1.951,9 m2. (se eiendom.no) Av dette utgjør regulert veiformål ca. 49 m2. Nettotomt (beregning for %B YA) er ca. 1.903 m2. %50% BYA utgjør dermed 952 m2.

Eksisterende bygg har et BYA på 842 m2. Tomt 79/10 har et «restareal» på ca. 110 m2. Parkeringskrav for kontor/forretning er, jf. Føresegn 2.2.4 Parkering i

kommuneplanens arealdel 2 parkeringsplasser pr. 100 m2 bruksareal for forretning/kontor. Det er ikke krav om parkering knyttet til lager.

Byggets BRA = 793 m2. Om det legges til grunn at hele arealet er forretning/kontor vil dette utgjøre et krav om 15 parkeringsplasser. Jf. Håndbok N100 beregnes ordinær parkeringsplass til 12,5 m2.

Merknader til oppstartvarsel:

Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde ingen merknader til endringa eller at dette blir gjennomført etter forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova § 12-14.

Møre og Romsdal fylkeskommune v/samferdsel har ikke merknader til endring av planbestemmelse § 3.2 som beskrevet i forespørselen. Vi minner om at bestemmelse § 3.7, § 4.1 og § 4.2 i planen må oppfylles.

Forhåndsuttalelsen gjelder Møre og Romsdal fylkeskommunes ansvarsområde som vegmyndighet. Vi gjør oppmerksom på at andre fagområder i fylkeskommunen kan ha merknader til tiltaket. Vi ber derfor om at Sula kommune samordner søknad om mindre reguleringsendring på ordinær måte.

§ 3.7 Eksisterende avkjørsel fra Rv 657 blir opprettholdt for vareleveranser og tilkomst til kjelleretasjen for parkering. Øvrig avkjørsel skal skje fra Dalvegen.

§ 4.1 Hovedvegen Rv 657 skal ikke ha avkjørsler utover de som er vist på planen.

Siktlinjer ved regulerte avkjørsler er vist på planen.

§ 4.2 Fortau og rabatter mot offentlig vei som er vist på plankartet skal være ferdig bygd før bruksløyve for de nye bruksformålene blir gitt. Fortauet på sydvestsida av riksvegen skal byggest opp med avvisende kantstein på begge sider slik at bilene ikke kan krysse over det.

PBO – vurdering: Merknaden vert tatt med vidare i prosessen.

Vurdering:

Mindre endring skal leggjast fram for råka mynde før vedtak og eigarane og festarane av eigedomar som blir råka av mindre endring skal få moglegheit til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om ei endring kan reknast som mindre, skal mynde og eigarar av eigedomar som blir råka av endringane, ha moglegheit til å uttale seg. Mindre justeringer av reguleringsformål, byggegrensar, veitraseer eller lignende kan i mange tilfeller behandles som en mindre endring av reguleringsplan og gis en enklare saksbehandling. Dette forutsetter at endringene 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.

Kva som ligger i at endringene "ikkje går utover hoveddrammene i planen" må vurderast konkret av kommunen i kvart enkelte tilfellet. Justering av grensar og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være muleg å gjere endringar i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderinga takast hensyn til kva slags tiltak det gjeld og kva interesser som vert berørt. Dersom det gjeld tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gjev grunnlag for innsigelse, vil det ikkje være aktuelt å gjennomføre endringa etter den enklare prosessen. Dersom endringa får konsekvenser av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i ein større sammenheng, vil det heller ikkje være aktuelt å behandle den utan ein ordinær prosess.

Det må vidare i det enkelte tilfellet vurderast om endringa "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig". Ein endring som berører viktig infrastruktur eller som har sammenheng med andre tiltak planen inneheld vil kunne falle utanfor.

Tiltakshaver skal sende inn komplett forslag som viser endringar av den gjeldende planen: med eventuelt plankart, eventuelle planbestemmelser og ein planbeskrivelse med opplysningar om gjeldende plan, om planendringa, begrunnelse for endringa, beskrivelse av eventuelle virkningar og dokumentasjon på virkningar som for eksempel illustrasjonar av planlagte bygningar eller geotekniske vurderingar.

Etter at saken har vore på høyring til sektormyndigheiter og berørte grunneigarar, så kan saken sendast til ny politisk behandling og vedtak.

Dersom det er kjem innvendingar mot forslaget, som ikkje vert imøtekommt, må det vurderast om saken skal behandles som ein reguleringsplan/reguleringsprosess.



Rød og gul støysone frå FV 657.

Det er krav om at dette skal behandlast på plannivået og ikkje i byggesak.

Plan- og bygningsloven § 29-4 gjev bygningsmyndigheitene hjemmel til å styre bl.a. byggverkets plassering på tomta, herunder høgdeplassering, og byggverkets høgde ved behandling av byggesøknader.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og ein viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpassing.

Hovedregel for plassering vert styrt av plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd der byggverk, inklusive eventuell kjeller/underjordisk parkering o.a. skal oppføres minst 4 meter fra nabogrensen. For byggverk høgare enn 8 meter er kravet at avstanden skal være minst byggverkets halve høgde.

PBO samla vurdering:

Arealforemål er vidareført og i samsvar med nye arealføremål med unntak av mangel på Rpstøysone i ny plan- og bygningslov. Endringar/konkretisering av føresegnene er vurdert å vera innanfor hovudrammene i reguleringsplanen, vidareført som bustad/forretning/lager. Vi vurderer vidare at endringa vil på-verke gjennomføringa av reguleringsplanen elles, då endringa vil påverke infrastruktur og utnyttingsgraden i samanheng med andre tiltak for den andre eigendommen.

Innanfor arealet er det ingen registrerte natur- og friluftsområde som vert råka av endringa, og vi vurderer at reguleringsendringa følgeleg ikkje får konsekvensar for desse verdiane. Det er heller ingen registrerte kulturminneverdiar, viktig biologisk mangfald eller verneområde innanfor planområdet. Trafikksituasjonen vil verta betydeleg endra for gnbr. 79/10, dersom

utbygging av gbnr. 75/15 vert realisert. Dersom eigar av gbnr. 79/10 ønsker at drift og bruk av gbnr. 79/10 skal forsett som no, vil ikkje denne endringa i føresegnen påverke denne eigendomen i særleg grad. Bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS-3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Dersom ein må riv bygget pga. totalskade kjem nye forskrifter inn. I verste fall får ein ikkje lov å bygge nytt på staden ev. bygge like stort. Men B/F/L bustad, forretning og lager er vidareført med BYA 50% vidare for 2000m² mot 3000m² i dag. Uansett så er desse siste 1000m² eigd av dagens forslagstillar. Det er fullt mulig å utvikle gbnr. 79/15 eller fortsette dagens drift av gbnr. 79/10 som to separate eigendomar.

Vi saknar ei avgrensing i antall på bustadeiningar for å kunne ha grunnlag for å vurdere om det er sett av nok leikeplassar innanfor planområdet i forhold til antall nye bustader for gbnr. 79/15.

Barn vil ikkje trenge å krysse FV 657 for å kome til den nye skulen på Rørstadmarka. Sikring av vegretten er privatrettslig.

PBO vurderer at planforslaget med endring i § 3.2 for del av Bakketun: er klar for 1. gongs offentleg høyring og ettersyn i 6 veker.

§ 3.2. første ledd går ut: «Området omfatter gnr. 79 bnr. 10 og 15 som forutsettes sammenslått til en eiendom.»

Krav som må vurderast i den vidare prosessen: Antal nye bueinheiter på gbnr. 79/15 vert oppgjeve og ein fullverdig situasjonsplan med nødvendige avstander til senterveg, naboar og støyskjerming følger med plandokumenta vidare i planprosessen.

Det ein før har flytta til byggesaka skal no være avklart på plan nivået.