

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	K2-L13, PLANID-2017001613, GBNR-65/225
Arkivsaksnr:	17/1613 19/7990		

Bjørkavåg aust - gnr. 65 bnr. 225 Utlegging til 1.gongs offentlig høyring

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	10.04.2019	032/19

Rådmannen si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10, 12-11 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for del av Bjørkavåg aust, gbnr. 65/225 ut til offentlig høyring og ettersyn.

Plankart, førsegner og planbeskrivelse er datert/rev.28.3.2019.

Føresegner 7.1 – infrastruktur – 2 avsnitt går ut.

Det skal utarbeidast ein avtale om refusjon for bruk av Smievegen mellom utbygger og Sula Kommune før løyve til nye bustader innanfor planområdet vert gitt.

NY § 7. 3 felles parkering: Det skal ikkje gjevast bruksløyve til nye bustader før krav om parkering er etablert. Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i mål 1:200 for parkeringskjellaren.

Tittel	Dok.ID
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Plankart	397712
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Planføresegner	397713
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Planbeskrivelse	397714
1-Detaljregulering gbnr 65-225 - Vedlegg 1 - Illustrasjonsplan	397715
2-Detaljregulering gbnr 65-225 - Vedlegg 2 - Sjekklister ROS	397716
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Følgeskriv planforslag	397717
DETALJREGULERING FOR BK1 INNAFOR BJØRKAVÅG AUST GBNR 65/225	397718
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Plankart	398130
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Planføresegner	398131
0-Detaljregulering gbnr 65-225 - Planbeskrivelse	398132
2-Detaljregulering gbnr 65-225 - Vedlegg 1 - Illustrasjonsplan	398133

10.04.2019 Det faste utvalet for plansaker

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedtatt.

P-032/19 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10, 12-11 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for del av Bjørkavåg aust, gbnr. 65/225 ut til offentlig høyring og ettersyn.

Plankart, førsegner og planbeskrivelse er datert/rev.28.3.2019.

Føresegner 7.1 – infrastruktur – 2 avsnitt går ut.

Det skal utarbeidast ein avtale om refusjon for bruk av Smievegen mellom utbygger og Sula Kommune før løyve til nye bustader innanfor planområdet vert gitt.

NY § 7. 3 felles parkering: Det skal ikkje gjevast bruksløyve til nye bustader før krav om parkering er etablert. Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i mål 1:200 for parkeringskjellaren.

Bakgrunn for saka:

Reguleringsplanen var oppe til behandling 27.11.2018 – P -125/18:

20 bueinheiter med 2 parkeringsplassar pr. bueinig, BYA 37%. Vedtaket i P-125/18 vart krav om 2 parkeringsplassar ogei utnyttingsgrad på maks 30%BYA.

P-125/18 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10, 12-11 og 12-14 vedtek «Det faste utvalet for plansaker» å legge forslag til reguleringsplan for del av Bjørkavåg aust, gbnr 65/225 ut til offentleg høyring og ettersyn i minst 6 veker, på følgjande vilkår;

- Tillegg til planføresegnene § 7.1; "Det skal utarbeidast ein avtale om refusjon for bruk av Smievegen mellom utbygger og Sula Kommune før løyve til nye bustader innanfor planområdet vert gitt."

- planføresegnene §7.2, første setning, skal lyde; "Før det gis bruksløyve til bueiningar innanfor BKS1-1 og 1-2 skal f-BLK1 opparbeidast".

- planforslaget skal tilpassast ei utnytting på 30%BYA og 2 parkeringsplassar per bueining.

Foreslagstillar har no tegna om forslaget i forhold til vedtaket, men endringane er så store at saka bør tilbake til planutvalet for ei ny vurdering før utlegging til 1.gongs offentleg høyring og ettersyn. Forslaget som no er lagt fram er på 28,5% BYA, 26 bueiningar og all parkering er under bakken og dermed ikkje med i regnestykket ang. utnyttingsgrad.

Detaljregulering av BK1-områder er i samsvar med gjeldande reguleringplan for området, Bjørkavåg aust. Planområdet er på ca. 5,3 daa, og er regulert til

konsentrert busetnad som rekkehus, tomannsbustader ol. Det er stilt krav om detaljregulering før utbygging. Målet med planprosessen er å få detaljregulert området, med plassering av bygg, avkjørsel frå regulert tilkomstveg, utforming og plassering av leikeplass/uteareal, garasje/parkering, gjesteparkering og internt trafikkareal.

Saksopplysningar:

BYA-BEREGNING AV PLANLAGT UTBYGGING:

BYA-BEREGNING: BJØRKAVÅGEN - PLANLAGT BEBYGGELSE VED BYGGING AV 6 STK 4-MANNSBOLIGER OG 1 STK 2-MANNSBOLIG ALL PARKERING UNDER BAKKEN			
Tomt			5819
Regulert veg	-151	1	-151
			5668
	BYA	Antall	SUM
Bolig 4 manns	198,08	6	1188,48
Svalgang 4 manns	20,64	6	123,84
Balkong 4 manns	11,34	12	136,08
Bolig 2-manns alt inkl.	141,4	1	141,4
			1589,8
BYA %:			28,05

Bergninga viser at det nye planforslaget held seg innanfor reguleringsplanen sitt krav til maks utnyttingsgrad på 30%BYA.

Når det gjeld vilkåra i p-sak 125/18 er desse lagt inn i vedtektene sin §7 vedr. Rekkefølgekrav:

7.1 - Infrastruktur:

Det skal etablerast køyretilkomst og parkeringsareal tilknytt kvar enkelt bustad før det kan gis bruksløyve til bustadar. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard. Fortau langs Smievegen i plan-id 10.17 skal opparbeidast før bruksløyve til første bueining kan gis.

(Det skal utarbeidast ein avtale om refusjon for bruk av Smievegen mellom utbygger og Sula Kommune før løyve til nye bustader innanfor planområdet vert gitt. Dette går ut.) Dette er privatrettslige forhold som ikkje kan vere ein del av dei juridiske plandokumenta.

Eigedom 65/24 skal sikrast atkomst gjennom 65/277 slik avkøyringspil syner. Eigedom 65/53 skal sikrast atkomst gjennom 65/233 og vidare gjennom 65/225 (f_BAU) til 65/1 slik avkøyringspil syner. Dette er lagt inn i plankartet. Spørsmål om veirett er privatrettslig, og vert ikkje behandla i dette plandokumentet. Men det er åpna for ei løysing om partane vert einge om ein vegrett seg imellom.

7.2 - Felles leikeplass:

Før det gis bruksløyve til bueiningar innanfor BKS 1-1 og BKS 1-2 skal f_BLK1 opparbeidast. Før det gis bruksløyve til bueiningar innafor BKS1-3 skal f_BLK2 opparbeidast.

Nytt punkt(pga. etablering av felles parkeringskjellar):

Ny § 7. 3 felles parkering: Det skal ikkje gjevast bruksløyve til nye bustader før krav om parkering er etablert og tilgjengelig. Ved søknad om tiltak skal det foreligge situasjonsplan i mål 1:200 for parkeringskjellaren.

Ved bruk av desse (7.1 og 7.3) rekkefølge krav vil fullføring av fortau til Smievegen og parkeringskjellaren ligge der som forsikring om etablering før bustadar kan få brukstillatelse

Vurdering:

Dette planmaterialet har no kome tilbake frå forslagstillar og PBO synes det er gjort så store endringar etter vedtaket i P-125/18 at «Det faste utvalet for plansaker» bør sjå på det før PBO legg det ut til offentleg høyring og ettersyn i 6 veker (8 pga. ferie).

Det skal opparbeidast gatetun som bilfri sone for adkomst til bustadane. Gatetunet skal ha ein bymessig karakter og opparbeidast med innslag av vegetasjon.

All parkering er lagt under bakken og dermed er antall bueinheiter auka frå 20 til 26, innanfor 30%BYA. Parkering under bakken tillates utenfor byggegrenser. Parkeringskjellar inngår ikkje i angitt %-BYA.

Formålet med rekkefølgebestemmelsane er å sikre tiltaka innanfor planområdet skjer på ein koordinert og hensiktsmessig måte. Det er forutsetninga at dei forhold som begrunner utsettelse av planen sin gjennomføring, faktisk og rettslig kan verte gjennomført innan rimleg tid, og ikkje fungere som eit skjult utbyggingsforbud. Her er det snakk om Smievegen, den ligg utanfor utbyggingsområdet.

Tiltaket treng ikkje ligge innanfor planområdet, men den må ha reguleringsmessig tilknytting til byggeområdet, slik at det er saklig grunn til å stanse utbyggingen i påvente av tiltaket. Planområdet vil bruke smievegen som adkomst til bustadfeltet og fortauet er nødvendig for mjuke trafikantar sin sikkerheit og muligheit til trygg forflytting i området. Slik at dette gjør at vi kan få fullført Smievegen med nødvendig fortau og det nye byggefeltet kan takast i bruk. Det er viktig å få trygge forhold for alle brukarar av vår infrastruktur. Virkninga av ein rekkefølge bestemmelse er at søknad om byggetillatelse må avslåast inntil tiltaket er bygd, jf.pbl. § 11-6. Rekkefølge-bestemmelsane har ein del til felles med bestemmelsane i pbl §18-1 som pålegg byggherren å bygge veg, vann og avløpsanlegg dersom han vil realisere reguleringa. Men ein rekkefølge-bestemmelsane hjemlar ikkje noko pålegg til den private om å realisere tiltaket.

Det vil være opp til tiltakshavar sjølv å bestemme om eit tiltak som går ut over det som følger av § 18-1, skal realiserast for å komme i gang med utbygginga.

Det kan i tilfelle gjerast gjennom utbyggingsavtaler etter pbl §17-2, jf.§11-9 nr.2. etter at reguleringsplanen er vedtatt.

PBO tilrår at omsøkte plan vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn.