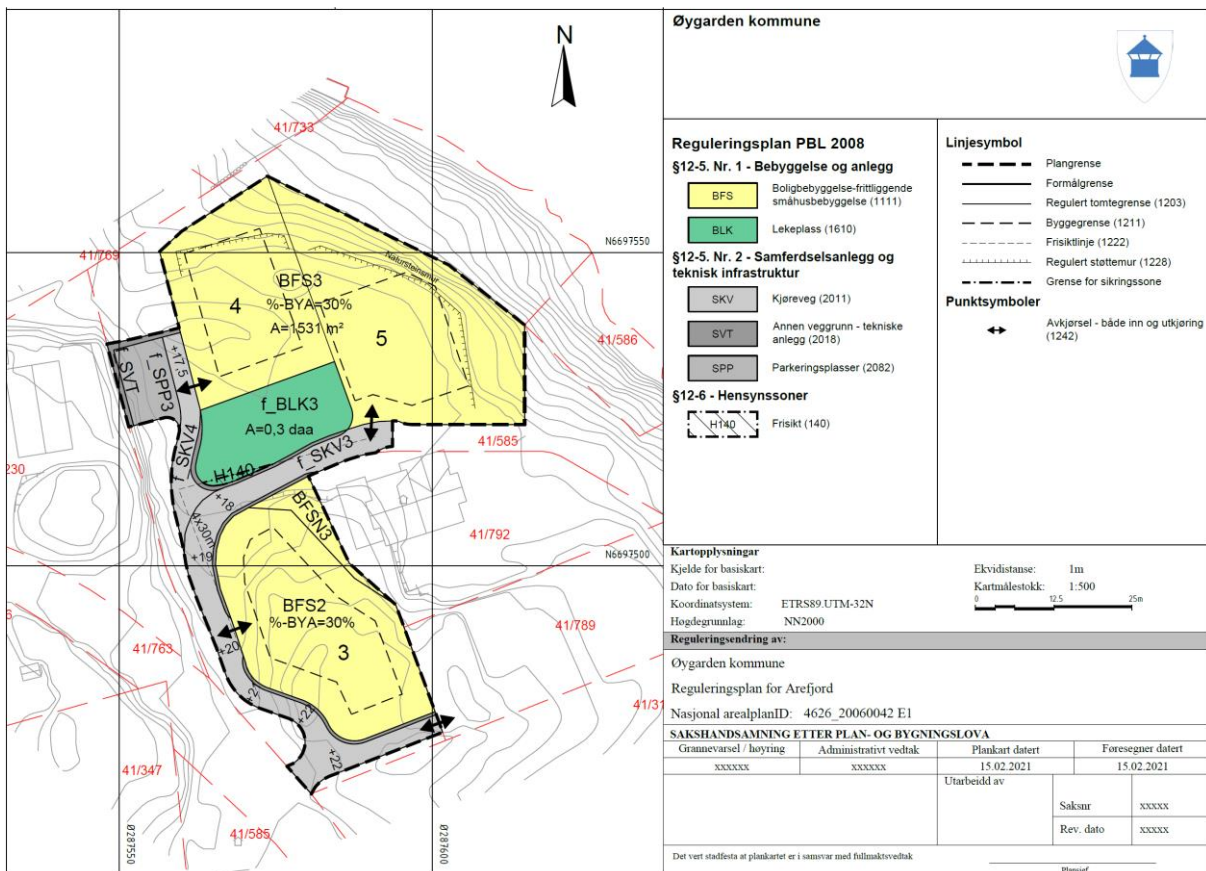




ØYGARDEN KOMMUNE

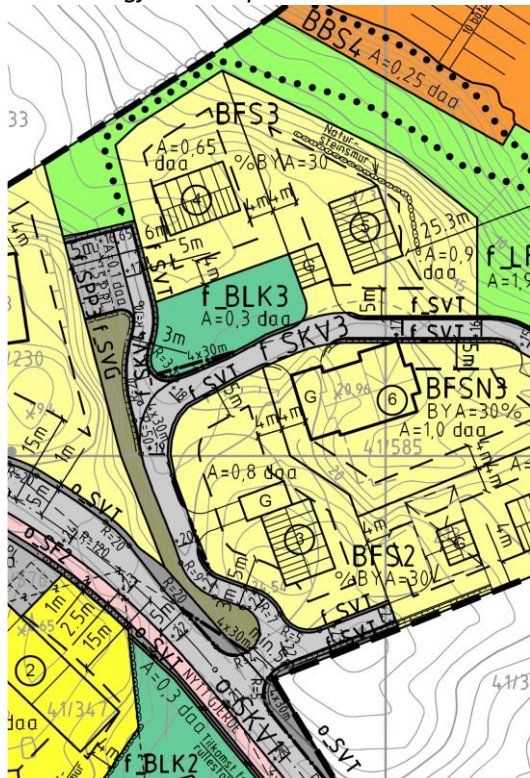
Søknad om mindre reguleringsendring Jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-7. GNR. 41, BNR. 585 M.FL - AREFJORD

Sist oppdatert 15.02.2021

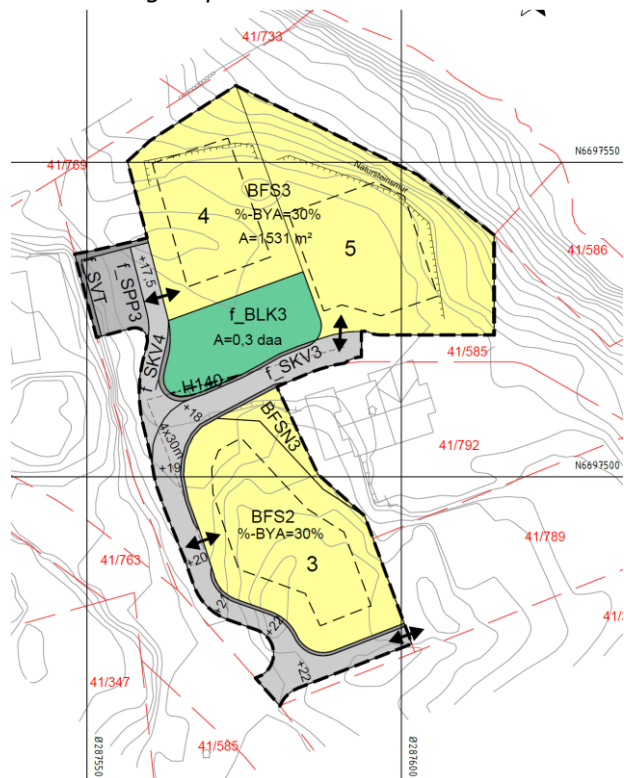


1. Samandrag av endringa

Utsnitt av gjeldande plan:



E1 - endringer i plankartet:



Endring gjeld SPP3, byggegrense for BFS2-3, krav til takform og rekkefølgekrav.

Oppsummering av endringar:

1. Tomt 4 og 5 innanfor BFS3 har fått justert høgde, byggegrense og mur mot sjø.
2. Tomt 3 avgjer mindre areal til 41/792 i samsvar med dagens situasjon.
3. Plassering av hus og garasje for tomt 3-5 er tatt ut av kartet. Byggegrenser er justert.
4. Planen opnar for anna takform enn saltak.
5. o_SF5-6 er tatt ut av rekkefølge krav i føresegn §3.
6. SPP3 har fått justert plassering og høye av omsyn til terreng.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	41/585
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Nasjonal arealplan-ID 1246 20060042 Reguleringsplan for Areford GNR. 41, BNR. 585 M.FL - AREFJORD
Forslagstillar	Bergen Tømrer AS
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	41/585 41/792
Plankonsulent	Akons AS
Hovudformål med endringa	Tilpassing av bustad tomt 3,4 og 5, innanfor BFS2-3. Justere føresegn.
Storleik på planområdet i daa	Plan er 27,4 daa. Endring gjelder 3,3 daa.
Tal på nye bustadeiningar i endringa	0
Aktuelle problemstillingar	
Oppstartsmøte for endringa, dato	Avklaringsmøte 11.12.2020.
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	26.02.2021
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	26.02.2021

3. Intensjonar og mål med endringa

Bakgrunn for endringa er at regulerte bustadtomter 3, 4 og 5 innanfor BFS2-3 no skal byggas ut. Utbygger har ønske om eit meir moderne bygg enn det planen opnar for. Det er og rekkjefølgjekrav knytt til fortau langs FV5240, Arefjordsvegen som er vanskeleg å innfri ettersom denne veggen er under regulering. Tiltak på BFS3 krev difor dispensasjon. Ved å gjera ein mindre reguleringsendring kan ein oppdatere reguleringsplanen slik at ein får ein forut seieleleg byggjesak utan krav om dispensasjon.

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Betre løysning for tomt 3, 4 og 5 innanfor BFS2-3.

Utbetring av kommunal veg med innløysing av grunn.

Fortau langs kommunal veg.

Samarbeid med mellom anna Øyvar om offentleg infrastruktur.

3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

Her er ikkje tidlegare endringar i planen.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

11.12.2020 var det møte med planavdelinga for å drøfte mindre reguleringsendring. Tilbakemelding frå kommunen var at her kunne sendast inn søknad.

4.2 Undervegs møte

Det har ikkje vore undervegs møte. Her har vore dialog med saksbehandlar på e-post og telefon.

4.3 Endring etter høyring/nabovarsel

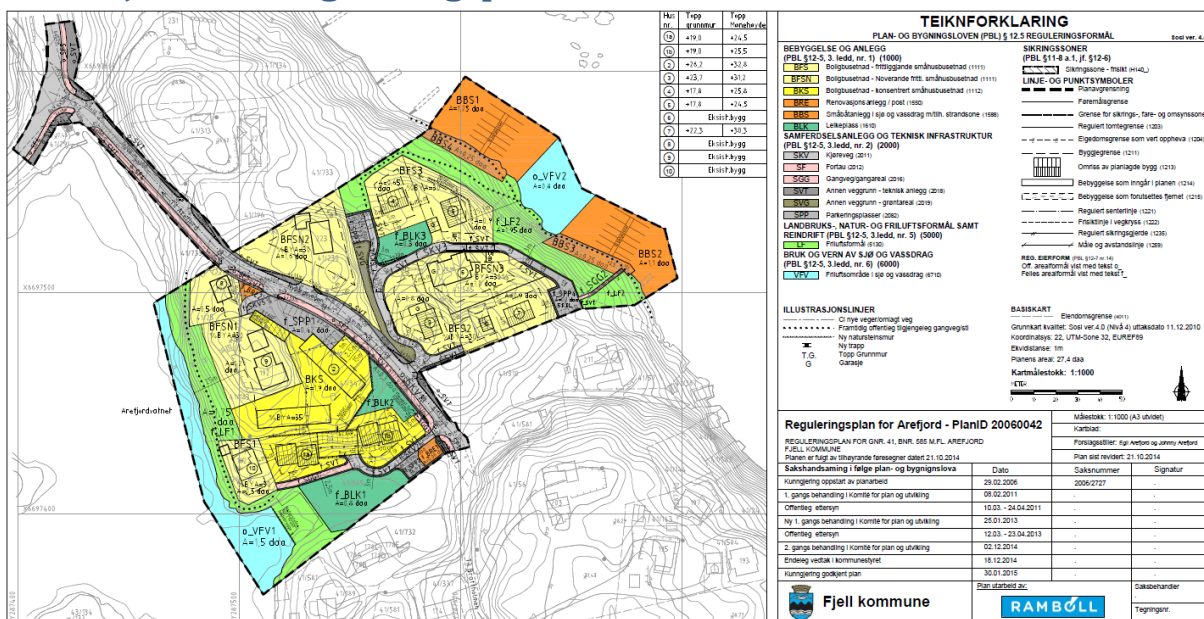
(Her kjem oversikt over nye endringar om det vert aktuelt.)

Xxx

Yyy

Zzz

5. Gjeldande reguleringsplan



Gjeldande reguleringsplan er Reguleringsplan for Arefjord GNR. 41, BNR. 585 M.F.L. frå 2014

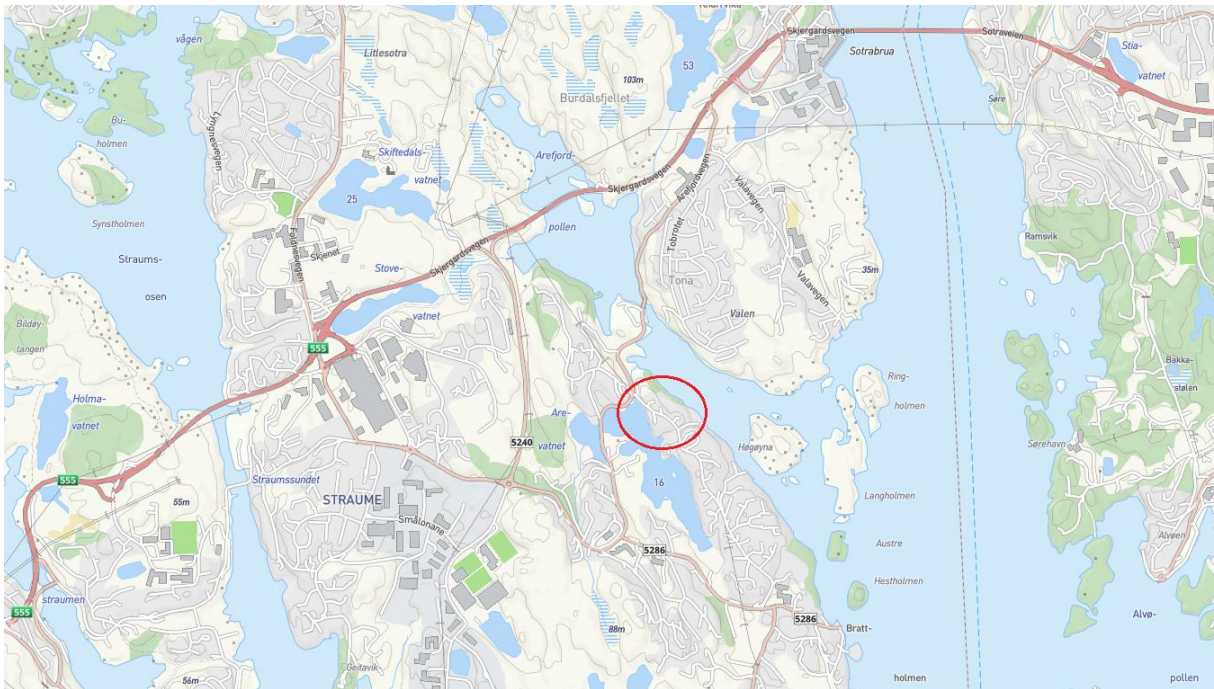
Hovudformålet med planen er bustad, veg og småbåthamn.

Det er varsla oppstart av reguleringsplan for FV5240, Arefjordsvegen som inkluderer kryss med Nygårdsvegen.

5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det har ikkje tidlegare vore endringar av planen.

6. Skildring av planområdet



Kart synar plassering av planområde

Lokalisering

Området ligger på Arefjord mellom Arefjordsvatnet og Straumen, med tilkomst frå kommunal veg Nygårdsvegen.

Dagens bruk

Tomt 3-5 har i dag ingen bruk, men det går veg fram til tomtane, og det er starta utfylling på tomtene.

7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

	Endring:	Kommentar:
1	Tomt 3 er tilpassa grense i nord, og redusert med ca. 70m2.	Grense er tilpassa nabotomt.
2	Tomt 4 har fått justert byggegrense bort frå sjø i nord, og vist støttemur.	Legg til rette for hus orientert nord-sør.
3	Tomt 5 har fått justert byggegrense som gir redusert fasade mot sjø, og betre utsyn for tomt 4. Justert plassering av støttemur.	Tilpassa tenkt utbygging, og betre utsikt for tomt 4.
4	F_SPP3 er nå flytta ca. 0.8m mot øst. Veg f_SKV4 er justert tilsvarande.	Eldre plan har ikkje sett av areal til skjering eller mur bak parkeringsplass SPP3, som var plassert heilt inn mot nabogrense utan plass til å gjera nødvendig terrengingrep. Ved å flytte teknisk veggrunn vest for parkeringsplassen vert utbygging mogleg å gjennomføra.

7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

1	1.2 E1 er vist på eige kart datert 15.02.2021. Høgder for endring går fram av føresegn til planen. Høgder i kart er retningsgjevande.	Presiserer tolking av bygge høgder ettersom her var feil i eldre plankart.
2	2.6.4 Regulerte støttemurar innanfor BFS3 er vist med nøyaktigheit på 1m. Mur skal vera bygd med naturstein og skal ha gjennomsnittleg høgde på maksimalt 1,5 meter.	Nytt punkt som regulerer murar innanfor BFS3.
3	2.11.2 Tomt 4 innanfor BFS3 kan ha garasje/ carport med takterrasse som går utanfor byggjegrænse sjølv om den er bygd saman med huset. Likevel ikkje nærmare grense enn 1 meter.	Nytt punkt som opnar for betre løysning på tomt 4.
4	3.1.1 Nygårdsvegen, o_SKV1 og fortau langs denne, o_SF1-4 , skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadeiningar i BFS, BFSN, og BKS-formåla.	Rekkjefølgjekrav for fortau er endra frå å gjelde alle fortau, til berre å gjelde fortau langs kommunal veg. (Var o_SF1-6, blir o_SF1-4) O_SF6 er bygd. O_SF5 er under regulering i ny plan.
5	5.1.5 Det er tillate med ark i BFS2 og BFS3. Dersom bygga i BFS2 og BFS3 vert oppført med ark kan desse ha maks gesimshøgde på 7,5 meter. Dersom bygga i BFS2 og BFS3 vert oppført med flatt tak kan de ha tilbaketrekt toppetasje på 9 meter, og takterrasse med gesimshøgde 7,5 meter.	Tilførd ny setning tilpassa utbygging med flatt tak. Skal gje moglegheit til å byggje ei redusert 3 et. med takterrasse. Se og punkt nedanfor.
6	5.1.6 Nye bygningar i BFS skal ha saltak med fall mellom 22- og 38 grader. Kommunen kan godkjenne anna takform for bygg med god arkitektonisk utforming.	Tilførd ny setning som opnar for anna takform. Gjev rom for bygg med pulttak eller flatt tak.
7	5.1.8 Nye bygg skal ha liggande eller ståande Vestlandskledning. Forblending med stein er tillate. Mindre del av panelet kan erstattast med platekledning der ein ønsker variasjon i fasade.	Tilførd ny setning. Gjev moglegheit for større variasjon i fasade.
8	5.5.5 For BFS,- og BFSN-områda er plassering av garasje vist på plankart.	Utgår, stemmer ikkje med kartet.

I tillegg kjem oppdatering av kommune- og vegnamn, datoar m.v.

7.2 Anna

Som følge av endra byggjegrænse for BFS3, tomt 5 kan det oppførast bygg med mindre enn 8 meters avstand på tomtane innanfor BFS3. Dersom ein vel å byggja nærmare enn 8 meter skal bygg sikrast mot brann i samsvar med forskrift.

7.3 Vurdering av endringa

Endring gir ikkje høgare utnytting eller fleire bustader. Endring gjev moglegheit for bustader med eit moderne uttrykk og utan saltak for tomt 3, 4 og 5 innanfor BFS3. Endring inneber og at det ikkje vert krav om opparbeiding av fortau som ender i veggrøft. Vi skal først vurdere endra rekkjefølgjekrav, og dernest endringar knytt til tomt 3, 4 og 5.

Rekkjefølgjekrav

O_SF6 er del av eksisterande fortau som fortsett mot sørvest utanfor planen. Fortauet er bygd. Å ta bort rekkjefølgjekrav her har ikkje nokon praktisk betydning.

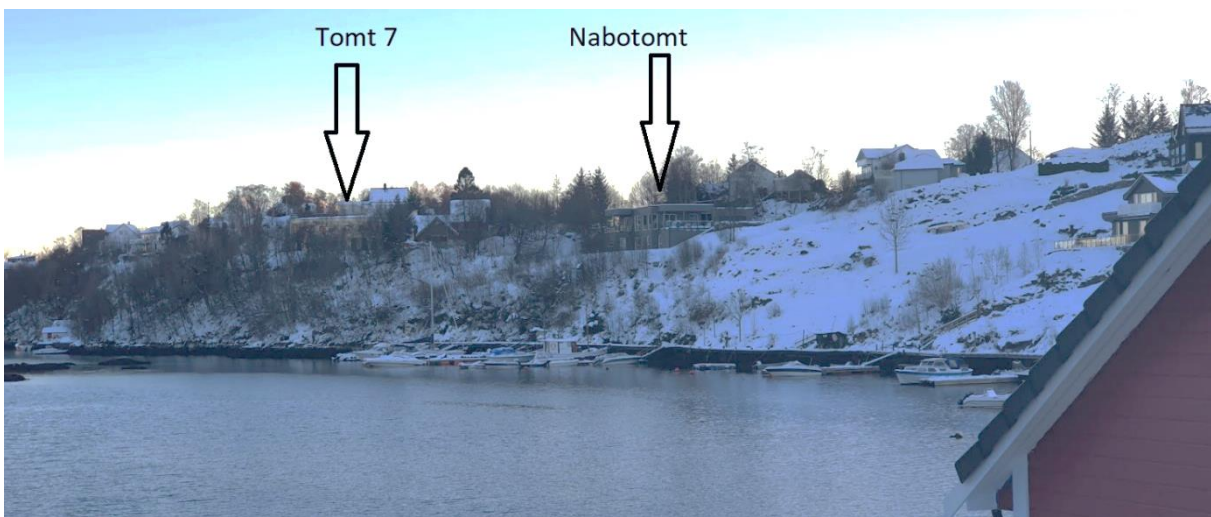
O_SF5 er regulert fortau langs FV5240 som ender i veggrøft. Det var prosjektert saman med kryss i reguleringsplanen for å sikre areal. Tiltakshavar opplyser at o_SF5 ikkje var meint å skulle vera del av rekkjefølgjekrav til planen. Dette samsvarer med planrapporten sin kommentar til innkomne merknader:

«... Formålet O_SF5 vert også oppretthalde med tanke på **ev. framtidig** tilknytning for fortau langs fylkesvegen.»

og med føresegn som skildrar at rekkjefølgjekrav gjeld for «**Nygårdsvegen, o_SKV1 og fortau langs denne, o_SF1-6...**»

Det er difor grunn til å tro at føresegn berre skulle gjelde for kommunal veg, Nygårdsvegen og ikkje fortau langs fylkesvegen. At ein har med bygd fortau o_SF6 og nytt fortau o_SF5 er difor truleg ein skrivefeil i føresegn til planen.

Det er no starta varsla oppstart av reguleringsplan for utbetring av FV5240. Det inneber at det kan bli endringar av linjeføring av vegen, slik at fortauet kan få anna plassering i framtida. Det synes difor å vera uheldig bruk av ressursar å skulle byggja 30 meter fortau som ikkje har nokon funksjon i dagens situasjon, og som kan verta endra med ny plan. Planen har framleis krav til omfattande utbetring av Nygårdsvegen med fortau.



Dagens situasjon

Estetikk



Skråfoto tatt frå nord kor tomt 3, 4 og 5 er markert. Vi ser at nabohus i sør er bygd med flatt tak. Tomt 7 innanfor planen har tidlegare fått dispensasjon for å byggja med flatt tak. Nord for tomt 7 er det og eit eksisterande bygg med flatt tak. BKS felta innanfor planen kan byggast med pulttak. (Kart 1881.no)

Oppstart for gjeldande plan ble varsla i 2006. Den gang var situasjonen noko annleis både når det gjeld bygd situasjon og kva som var gjeldande kommuneplan. I 2019 var det i sak 2017/2041 søkt dispensasjon for tomt 7 (41/789) innanfor planen, som gjaldt byggegrense/ avstand til nabetomt og takform. Nedafor følgjer Rådmannen sin vurdering i den saken, utdrag frå planrapport og frå kommuneplanen sin arealdel for tema estetikk:

Rådmannen sin vurdering av dispensasjon for tomt 7 (41/789)

Vurdering av dispensasjon frå reguleringsføresegn 2.11.1, byggegrense mot nabo.

Byggegrense mot nabo skal sikre omsyn knytt til å hindre brannspreiing, sikre tilstrekkeleg sol/lys og luft mellom bygningar.

I denne saka har nabo erklært samtykke til plassering av søkt bygning, og forplikta seg til ikkje å føre opp bygning nærmare annan bygning på gnr. 41, bnr. 789 enn 8 meter. Omsyn knytt til å hindre brannspreiing, sikre tilstrekkeleg sol/lys og luft mellom bygningar på desse to eigedomane skal då være sikra i samsvar med krav i plan- og bygningslova og forskrifter.

Med bakgrunn i det ovannemnde, kan ikkje plan- og eigedomssjefen sjå at omsynet bak regulert byggegrense vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i dette tilfellet.

Fordels- og ulempevurdering

Vidare må fordelane vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Det vil alltid vere ulemper ved å gje dispensasjon. Dette fordi enkeltvise og tilfeldige dispensasjonar kan skape presedensverknad og undergrave planen som styringsverktøy og informasjonskjelde. I dette tilfellet har nabo erklært samtykke og omsyna byggegrensa skal sikre er ivareteke. Ulempa vert difor vurdert som liten.

Fordelane er at tiltakshavar får nytta og bygd ut eigedomen etter eige ynskje. Disponering av tomtegrunn er utforma med omsyn til best mogleg uteareal mot sør-vest. Areal og ressursdisponeringa har soleis gunstig verknad på tiltaket og omgjevnaden.

Det er heller ikkje avdekkja andre vesentlege ulemper for kringliggjande eigedomar.

Med bakgrunn i det ovannemnte, finn plan- og eigedomssjefen at fordelane er klart større enn ulempene.

Plan- og eigedomssjefen har vurdert saka og finn grunnlag for å gje dispensasjon slik som søkt, jf. pbl. § 19-2.

Vurdering av dispensasjon frå reguleringsføresegn 5.1.6, krav om saltak med fall mellom 22-38 grader.

Omsyna som skal sikrast er lik takform/byggeskikk i delfelt for frittliggande bustadar (BFS og BFSN).

Det følgjer av planskildring kap. 6 (Konsekvensar av planforslaget), punkt 6.2 (Estetikk) at «Bustadane i området- og i nærområdet består hovudsakelig av ein miks av gamle og nye bustader. Sjå kapt. 4.4. Nye bustader skal byggast i tråd med dagens byggeskikk, men med variert arkitektonisk utføring og vil slik binde saman nye og eksisterande bygningsutrykk.»

Frå planen var vedtatt (18.12.2014) og fram til i dag har det arkitektoniske uttrykket i område endra seg. I dag er det meir vanleg med flatt tak og pulttak enn det har vore tidlegare.

På Nygårdshøgda er det ein miks av bygningar med ulike takformer. Der er ein eldre bygnad som i hovudsak består av bygg med saltak, og ein nyare bygnad som er ein miks av saltak med og utan ark, takopplett og tverrfløy, valmtak, pulttak og flate tak.

Det er til dømes i nærområdet, på bnr. 313 bygg med valmtak, på bnr. 732 bygg med saltak og dobbel tverrfløy mot aust og vest, og på nabotomt i nord, bnr. 796, (som grensar direkte til planområdet) godkjent bygg med flatt tak.

Ser vi på bygningane som ligg inne i planområdet, er det på bnr. 585 bygg med saltak i to høgder med tverrfløy ut frå nedre taknivå, på bnr. 183 har bygg saltak med tverrfløy, medan det på bnr. 25, 26 og 230, er bygg med tradisjonelt reint saltak.

Når planskildringa seier at nye bustader skal byggast i tråd med dagens byggeskikk, men med variert arkitektonisk utføring er føresegn 5.1.6, med krav om saltak, til hinder for dette. Dagens byggeskikk er ikkje eintydig og variasjon i arkitektonisk utføring vert avgrensa ved kravet om saltak.

Søkt bustad har ein utradisjonell utforming av taket. Taket er i utgangspunktet eit pulttak, men med skrånande takflater mot kortendene av bygget. Takutforminga ser difor ut å ha henta inspirasjon frå tradisjonelle saltak.

Med bakgrunn i det ovannemnde, kan ikkje plan- og eigedomssjefen sjå at omsynet bak krav om takform i reguleringsføresegn 5.1.6 vert vesentleg sett til side ved å gje dispensasjon i dette tilfellet.

Fordels- og ulempevurdering

Vidare må fordelane vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Det vil alltid vere ulemper ved å gje dispensasjon. Dette fordi enkeltvis og tilfældige dispensasjonar kan skape presedensverknad og undergrave planen som styringsverktøy og informasjonskjelde. Fleire av bygga som ligg innanfor planområdet har ein utradisjonell utforming av saltaket. Vidare har dei nærmaste bygga til planområdet ulike takformar, slik at søkte bygg ikkje vil skilje seg særleg ut frå omkringliggjande bygningar. Ulempa vert difor vurdert som liten.

Fordelane er at tiltakshavar får nytta og bygd ut eigedomen etter eige ynskje. Disponering av tomtegrunn og utforming av søkt bygg gjev gode uteareal på eigen tomt.

Søkt bygg vert lågare i terrenget enn om det skulle byggast med tradisjonelt saltak med maksimal mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på 6,5 meter, sjå føresegn 5.1.4. Søkt bygg ligg sør for regulert område BFSN3 med tomt 6, og søraust for tomt 3 i område BFS2. Med maksimalt tillate høgder ville truleg søkt bygg gitt negativ innverknad på soltilhøve og lystilhøve på dei beste uteareal mot sør på desse tomtene. Areal og ressursdisponeringa har soleis gunstig verknad på tiltaket og omgjevnaden.

Med bakgrunn i det ovannemnte, finn plan- og eigedomssjefen at fordelane er klart større enn ulempene.

Plan- og eigedomssjefen har vurdert saka og finn grunnlag for å gje dispensasjon slik som søkt, jf. pbl. § 19-2.

Frå planrapporten:

Eksisterande bustader

Innanfor planområdet ligg det einbustader og rekkjehus i kjede. Bustadane i området er frå forskjellige tidsepokar heilt i frå tidleg 1900-talet og fram til i dag, og er hovudsakeleg trehus i 1-2 etasjar.

Topografi/landskapstrekk

Heile planområdet er småkupert med noko bustadbusetnad og elles lågare vegetasjon.

Vegetasjon og dyreliv

Planområdet er delvis eit etablert bustadområde. Det øvrige området er i ngu.no registrert med arealressurs lauvskog med høg bonitet i grunnlendt terreng for heile området. Det er elles opparbeida hageareal i området. For bilete, sjå kapt.4.5

Terreng

Det er ingen kjente førekomstar av særleg stadeigne plantar eller dyr i planområdet jf. artdatabanken.no. Enkelte typar ender er registrert i Arevatnet. Desse har status som levedyktige og er ikkje raudlista.

Grøne interesser

Arefjordpollen er registrert som regionalt viktig friluftsområde. Området blir mellom anna nytta til fritidsfiske.

Grunngjeving for val av utbyggingsform.

Husa kan ha saltak med fall mellom 22° og 38°. Takmateriale vil vere med tegl, betongtakstein eller papp. Det blir funkistak med ca. 15 ° fall på bygningane i BKS. I BSF og BFSN er det tillate med saltak. Forblending med stein er tillate. Husa kan ha både liggande og ståande kledning. Valet er tatt i bakgrunn av eksisterande miljø og dagens krav til arkitektur. Badebrygge mot Arefjordvannet skal setjast opp med naturstein, det same skal høgdeforskjell mellom bryggeplatå og leikeplatå.

Estetikk

Det planlagde tiltaket blir plassert i eit vegetasjonskledd område, og vil i hovudsak vere eksponert mot aust og landskapsromma mot Arevatnet. Dette området har høveleg tett vegetasjon som vil dempe verknaden av utbygginga. Det er lagt stor vekt på at bygga skal følgje terrenget. Bustadane rundt består hovudsakelig av ein miks av gamle og nye bustader. Nye bustader skal byggast i tråd med dagens byggeskikk, med variert arkitektonisk utføring. Retningsliner for god byggeskikk i Fjell kommune skal leggast til grunn i planområdet.

Parkering/garasje/carport

Frittliggende garasjar skal vere tilpassa huset med omsyn til materialval, form og farge. Garasje kan og byggast som ein del av huset.

Estetikk

Det planlagde tiltaket blir plassert i eit vegetasjonskledd område, og vil i hovudsak vere eksponert mot aust, og landskapsromma mot Arevatnet og mot Arefjorden. Det skal leggast vekt på at bygga skal følgje terrenget slik at fjernverknaden av utbygginga vert

minimal. Vegetasjonen i området må òg forsøkast bevart i størst mogleg grad slik at denne bidrar til at byggeområdet vil ligge lettast mogleg i terrenget. Dei planlagde bygningane vil verte ei fortetting av eksisterande bustadområde og vi gli naturleg inn i omgjevnadane i så måte. På grunn av terrenget, vender dei fleste bustadane seg mot aust, bort frå dei næraste nabobustadane som ligg sør for planområdet Bustadane i området- og i nærområdet består hovudsakelig av ein miks av gamle og nye bustader. Sjå kapt.4.4. Nye bustader skal byggast i tråd med dagens byggeskikk, men med variert arkitektonisk utføring og vi slik binde saman nye og eksisterande bygningsuttrykk.

Nye einebustader i BFS vil kunne førast opp med inntil tre etasjar med loft. Det er tillat med terrasser i 2 og 3 etasje. Bustadane skal ha saltak og Vestlandskledning i semje med omkringliggjande bustader.

Bygningane i BK vil vere i inntil to etasjar og ha eit litt meir moderne preg med pulttak og funksstil. Det skal likevel vere Vestlandskledning på bygga, og forblending med stein vil vere tillate. Materialbruken vil såleis vere tradisjonell medan arkitekturen vert tatt eit skritt vidare.

Retningsliner for god byggeskikk i Fjell kommune vil bli lagt til grunn for planområdet. Estetikk er også omtala mellom anna i eigen paragraf i føresegnene og for terrenginngrep slik at ein skal sikre at dette blir ivaretatt på ein god måte.

Kommuneplanen sin arealdel om estetikk:

18. Estetikk og landskap

a. Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

b. Det skal leggst vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veganlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6

e. Flatesprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

f. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeletasje/underetasje på skrånande tomter.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6

g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.

i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6

j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsettast ut i frå terreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

Forenkla planprosess

Plan- og bygningslova opnar for reguleringsendring etter forenkla planprosess «når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudramane i planen, og heller ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.» Nedanfor er det gjort ein vurdering i høve til desse krava etter rundskriv H-6/17:

Gjennomføring av planen for øvrig

Kva som ligg i at endringane "ikkje går utover hovudramane i planen" må vurderast konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil kunne være aktuelt. Det kan også være mogleg å gjere endringar i arealformål.

Det må i vurderinga tas omsyn til kva slags tiltak det gjelder og kva slags interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for motsegn, vil det ikkje være aktuelt å gjennomføre endringa etter den enklare prosessen. Dersom endringa får konsekvensar av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i en større samheng, vil det heller ikkje være aktuelt å behandle den utan ordinær prosess.

Vurdering

Endringar som gjeld utbygging av tomt 3, 4 og 5 innanfor BFS2-3 får ikkje konsekvensar for planen forøvrig.

O_SF6 er bygd. O_SF5 kan gjennomførast utan rekkjefølgjekrav, eller etter om regulering av Fylkesvegen. Det er difor ikkje konflikt i høve til gjennomføring av planen forøvrig. Andre eigedomar vert ikkje påverka.

Justert plassering av SPP3 skjer innanfor areal avsett til samferdsleformål. Endring lettar gjennomføring av planen. Endring får ikkje konsekvensar for planen forøvrig.

Endring er ikkje i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Hovudramane i planen

Hovudramane i eldre plan er 3 bustadtomter med krav til plassering av bygg, høgde og takform. Endringar av tak og utforming endrar ikkje hovudramane i planen.

Vurdering

Hovudramane i planen vert ikkje endra.

Natur og friluftsområde

Endring gjeld berre parkeringsplass SPP3 og bustads tomtane, og ikkje natur- eller friluftsområde i planen.

Vurdering

Endring gjeld ikkje natur- og friluftsområde i planen.

Samla vurdering av reguleringsendringa

For tema som gjeld rekkjefølgjekrav er truleg o_SF5-6 ein trykkfeil i føresegn til planen. O_SF6 er allereie bygd, mens o_SF5 ikkje har nokon funksjon før det vert del av eit samanhengande gangvegnett. I høve til storleiken på utbygginga innanfor planen har utbyggjar allereie ein stor kostnad med utbetring av Nygårdsvegen.

Når det gjeld byggegrenser, takform og estetikk har ein ikkje funne analyser eller vurderingar i planrapport eller saksframlegg som gjev grunnlag for å konkludere med at planen må ha krav til takform, møneretning og plassering av hus eller garasje. Det kan vera at desse føringane var noko planleggjarane tenkte kunne passa den gang dei starta planarbeidet i 2006. I dag er det ikkje opplagt at det er rett å ha slike føresegn. Område er ikkje prega av einsarta utbygging. Å tillate bygg med andre takformar og moderne uttrykk som speglar vår tid, kan berike område. Her er ikkje føringar i nyare kommuneplan som taler for å oppretthalde desse føresegnene. I dispensasjonssak for tomt 7 vart desse tema drøfta i 2019, og rådmannen stilte seg bak dispensasjon som gav moglegheit for flatt tak og justert plassering av bygg på tomt 7.

Vi meiner difor at desse endringane i planen kjem innanfor krava til kva som kan gjennomførast som ei mindre endring etter plan- og bygningslova § 12-14.

Vi kan ikkje sjå at endringane kjem i konflikt med private eller offentlege interesser.

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Her er ikkje kjent bruk av andre born og unge. Leikeareal vert no tilrettelagt. Tilgjenge er sikra. Endring går ikkje ut over barn og unges interesser.

8.2 Terreng og landskap

Planområde ligg i eit småkupert landskap. BFS3 ligg på eit nivå som heller mot nordaust men over den bratte strandsona.

Busetnad i område er spreidd langs veg på og mellom høgder og knausar, utan noko typisk mønster. Endringa inneber berre mindre endringar i høve til eldre plan.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Planområdet ligg tett på eksisterande kommunesenter og ulike arbeidsplassar på Straume. Dette gjev gode moglegheiter for å gå eller sykle til dei fleste aktivitetar.

Endringa inneber ingen forskjell for tema folkehelse.

8.4 Kulturminne

Her er ikkje registrerte fornminne eller SEFRAK registrerte bygg og anlegg på tomtene.

8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova

Endringa inneber ingen forskjell for naturressursar.

Konsekvensar for naturverdiar er vurdert som ubetydelig.

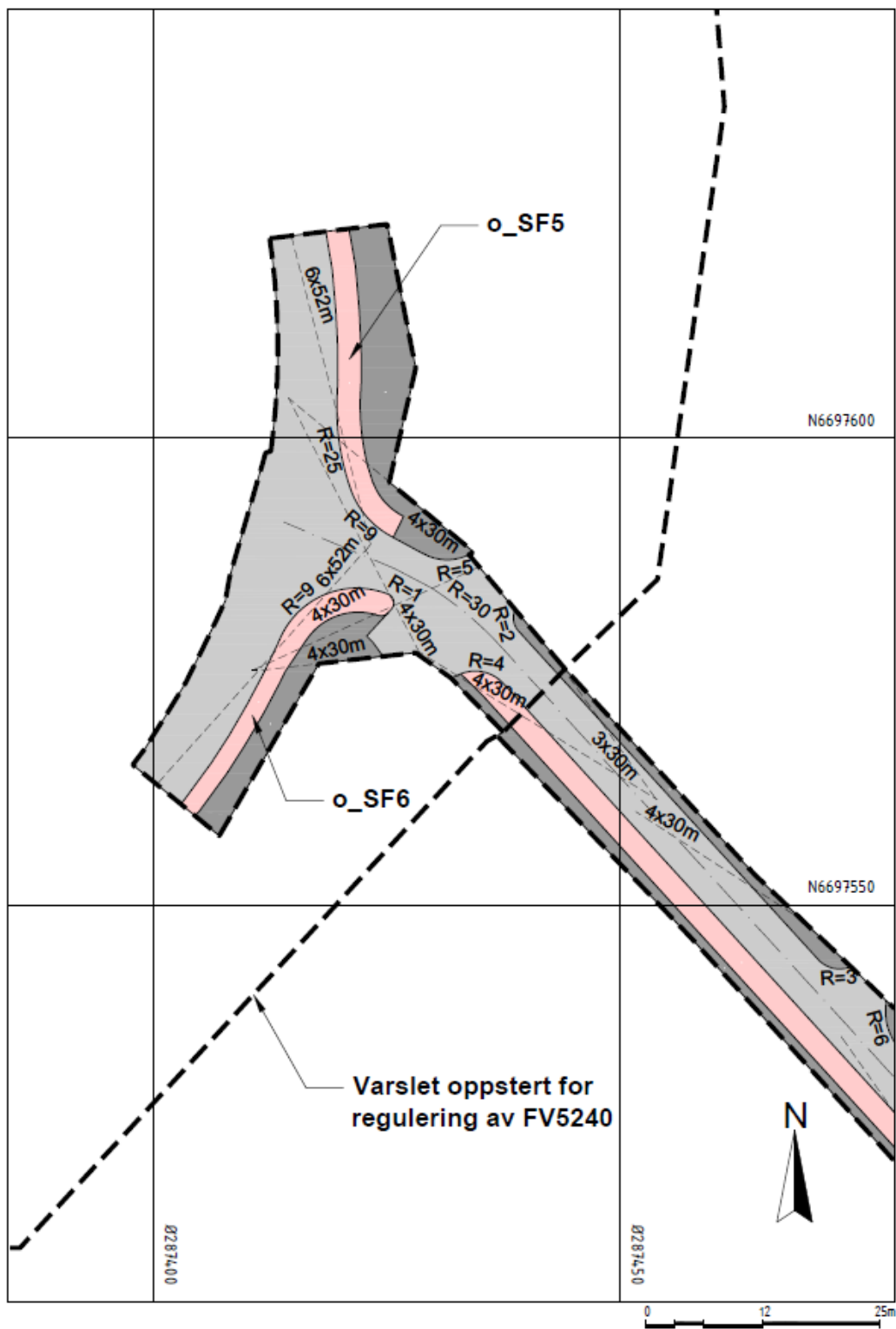
8.6 Trafikktryggleik

Trafikkløysingar i planen vert ikkje endra.

Her er likevel rekkjefølgjekrav til fortau langs Nygårdsvegen. Med reguleringsendringa tek ein bort rekkjefølgjekrav for fortau o_SF5 og o_SF6.

O_SF6 er bygd og for dette vert det ingen konsekvens som følgje av endringa.

O_SF5 er regulert fortau langs FV5240 som ender i veggøft. Om dette ikkje vert bygd no har det liten konsekvens for trafikktryggleiken. Her vert framleis rekkjefølgjekrav til fortau langs kommunal veg.



Kart syner regulert vegkryss og avgrensing for varsel om oppstart av plan for FV5420.

9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Varsel om mindre reguleringsendring vart sendt til naboar den 27.02.2021.

Følgjande eigedomar er varsla med i brev.

Kommune/ gnr. /bnr.	Namn	Adresse
4626/41/183		
4626/41/196		
4626/41/230		
4626/41/25		
4626/41/26		
4626/41/29		
4626/41/310		
4626/41/313		
4626/41/332		
4626/41/347		
4626/41/576		
4626/41/586		
4626/41/695		
4626/41/732		
4626/41/733		
4626/41/734		
4626/41/735		
4626/41/763		
4626/41/769		
4626/41/789		
4626/41/792		

Følgjande høyringsinstansar er varsla med e-post:

Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Statsforvaltaren i Vestland	sfvlpost@statsforvalteren.no
Øyvar	postboks@oyvar.no
Samferdsleavdelinga Øygarden kommune v/ Therese Skårnes Borgen	Therese.Borgen@oygarden.kommune.no
Statens Vegvesen	firmapost-vest@vegvesen.no
Planavdelinga Øygarden kommune	planpost@oygarden.kommune.no
Øygarden kommune	postmottak@oygarden.kommune.no

9.1 Merknader frå naboar

Det ble sendt varsel for reguleringsendring til naboar og høyringsinstansar. Det kom **xxxx** merknader/uttaler til varselet reguleringsendring.

(Her kjem oversikt over eventuelle merknader)