



## SAKSPAPIR

<b>Saksansvarleg</b>	<b>Arkiv:</b> N - 504, GNR - 41/17, GNR - 42/3	<b>Arkivsaknr</b>
Ole-Karsten Midtgård	<b>Objekt:</b>	16/2745

### **Gnr. 41 bnr. 17, Spilda og gnr. 42 bnr. 3 Kåravika. Mindre reguleringsendring**

#### **Samandrag av saka:**

**Kommunen har 22.08.2016 motteke søknad om mindre endring av «Reguleringsplan gnr. 41 bnr. 17, Spilde og gnr. 42 bnr. 3, Kårevik».**

#### **Saksutgreiing:**

Reguleringsplan gnr. 41 bnr. 17, Spilde og gnr. 42 bnr. 3, Kårevik var vedteke av kommunestyret 06.03.2007. Mindre endring av planen var gjort administrativt 27.08.2008. Forvaltningsstyret-planutval vedtok 24.08.2015 mindre endring av planen.

Tiltakshavar Husbyggernes Innkjøpskontor og planfirma Ard Arealplan AS var på oppstartsmøte med kommunen 29.06.2016. I referat frå møtet går det fram at administrasjonen er usikker på om ein kan tilrå oppstart av planarbeid, som ei mindre endring.

#### Søknad om endring av reguleringsplan

Kommunen har av 22.08.2016 motteke søknad om mindre endring av «*Reguleringsplan gnr. 41 bnr. 17, Spilde og gnr. 42 bnr. 3, Kårevik*» og «*Reguleringsplan for Eide-Spildepollen, fv 201, trafikk sikring og vegutvidelse.*»

Planområdet omfattar delar av «*Reguleringsplan gnr. 41 bnr. 17, Spilde og gnr. 42 bnr. 3, Kårevik*». Heile planområdet som var med i mindre endring vedteke 24.08.2015, er del av denne søknaden. Det vert meir oversiktleg når den opphavlege planen ikkje vert delt opp i fleire mindre delområde, som det vert gjort endringar på. Planområdet som det no vert søkt endring i høve, har og teke med delar av «*Reguleringsplan for Eide-Spildepollen, fv 201, trafikk sikring og vegutvidelse*». Vegplanen overlappar delar av reguleringsplanen i Spilde. Vegplanen er vedteke etter reguleringsplan for Spilde og er såleis den planen som er rettsgyldig der planane overlappar.

Det er søkt om endringar både i plankart og føresegner. Plankonsulent har lista opp endringane på s. 3-6 i søknaden.

Plankart:

1. Veg f\_SV1 vert redusert i utstrekning, dette fører til at leikeareal f\_BLK aukar i areal frå 872 m<sup>2</sup> til 1127 m<sup>2</sup>. Frisiktsone ved f\_BLK er teke bort.
2. Rest av bustadareal nord for friluftsområde ved tomt 15, samt parkering på tomt 17 er teke bort. Dette fører til at friarealet og areal til kommunalteknisk anlegg vert noko større.
3. Tomt 15 er i vegplan for Fv. 201 vorte redusert på grunn av regulert anna veggrunn. Det vert no søkt om å auke bustadarealet litt vestover igjen, der det er anna veggrunn i vegplanen. Det er eit relativt lite areal som no er søkt om å ta tilbake til bustadformål.
4. Tomtegrensa til tomt 15 er søkt regulert bort.
5. Parkeringsareal på tomt 15 er teke bort, samt at tomta er strekt lengre sør. Utviding av tomta tek areal frå leikeområdet. Leikeområdet vert utvida austover der veg vert regulert bort. Leikearealet aukar frå 872 m<sup>2</sup> til 883 m<sup>2</sup>.
6. Veg mellom tomt 10 og 11 er forlenga nordover slik at tomt 13 og 14 får tilkomst sørfrå. Forlenging av vegen gir konsekvens i form av noko mindre bustadareal for tomt 10-14.
7. I gjeldande reguleringsplan er utnyttingsgrad for konsentrerte bustadar BYA = 40 %, for frittliggjande bustadar er utnyttingsgrad regulert til BYA = 25 %. Det vert søkt om å auke utnyttingsgrad til BYA = 35 %.

Plankonsulent skriver dette om tomt 15:

*«Tomt 15 (BKS) er tilpassa vegplanen og skråningsutslaget, og tomten er dermed redusert mot vest. Tomten er vidare utvida mot sør for å ta igjen noko av det reduserte arealet. Areal i gjeldane plan er 831 m<sup>2</sup>, og føreslag til nytt areal er redusert til 771 m<sup>2</sup>. Parkeringsplassen for tomt 15 er fjerna frå plankartet, då plasseringa var ugunstig med den nye tomteforma. Det vil no vere mest gunstig med parkering nord på tomta, då dette er eit smalt parti kor det kan vere vanskeleg å få til bustadar. Parkering vert ikkje regulert inn i plankartet, då ein ynskjer å halde endeleg plassering open. Den regulerte tomtegrensa på tomt 15 er fjerna, ettersom ein ynskjer å halde dette også noko open. Ein har regulert ein liten del av skråningsutslaget i vegplanen til bustadareal. Dette er fordi bustadtomten her vil bli planert på ei høgare høg enn skråningsutslaget.»*

Føresegner:

2.4 Endra til: *«Avkøyrslar skal vera oversiktlege og gjerast mest mogeleg trafikkisikre. Avkøyrslar kan plasserast med eit mindre avvik frå regulert avkjørsel, og skal endeleg avklarast i byggesaka. For tomt 1-15 (BFS1-4 og BKS6) kan avkøyrslar etablerast med direkte tilkomst til f\_SV3.1»*

2.8 Endra til: *«Felles leikeareal, avkøyrslar, vegar og delar av gangarealet skal opparbeidast samstundes med øvrig utbygging av området, og må seinast vere ferdig før nye bustader vert teke i bruk. Planområdet kan byggast ut i delfelt. Tomt 1-15 er eit eige delfelt, og saman med dette delfeltet skal tilhøyrande veg (f\_SV3), gangvegar (f\_SGG1-3), leikeareal (f\_BLK2) og kommunalteknisk anlegg (f\_BKT2) vere ferdigstilt før nye bustader vert tekne i bruk. Tomt 17-20 og tomt 22 er eit eige delfelt og saman med dette delfeltet skal tilhøyrande vegar (f\_SV1, f\_SV2), parkeringsplass (f\_SPP), leikeareal (f\_BLK1) og kommunalteknisk anlegg (f\_BKT1) vere ferdigstilt før nye bustader vert tekne i bruk.»*

3.1 Endra til: *«FRITTLIGGJANDE På området skal det byggast frittliggjande einbustader. BYA = 35%<sup>3</sup> inkl. garasje».*

3.3 Endra til: *«På tomt 15, 17 og 18 kan det setjast opp ein støyskjerm mot fylkesvegen».*

5.2 Endra til: *«FELLES LEIKEAREAL FOR BARN Arealet skal opparbeidast samstundes med*

*dei andre tekniske anlegga. På f\_BLK2 kan det setjast opp ein støyskjerm mot fylkesvegen.5».*

*5.3 Endra til: «ANNA FELLEAREAL / KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG6 Arealet skal nyttast som felles areal. På f\_BKT2 kan det setjast opp ein støyskjerm mot fylkesvegen.7».*

#### Oppstartsvarsel

Plankonsulent varsla oppstart av mindre endring av planen 01.07.2016, merknadsfrist var sett til 12.08.2016. Det har kome fleire merknadar til oppstartsvarselet, innkomne merknadar er vedlagt denne saka. Merknadar er i det følgjande kort gjengitt og kommentert av rådmannen.

*Bergen og omland havnevesen: ingen merknad.*

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE): ingen merknad.*

*Fylkesmannen i Hordaland: ingen merknad.*

*Fiskeridirektoratet: ingen merknad.*

*Statens Vegvesen: «Statens vegvesen ser positivt på at ny tilkomst til bustadområdet frå Fv 201 er teken inn i reguleringsplanen. Vidare vurderer vi at dei andre mindre endringane som er gjort gjeld innad i planen, meir enn når det gjeld for tilhøve til Fv 201. Vi ser det som fornuftig at internvegssystemet er avskåret mot sør, slik at ein slepp gjennomkøyring i bustadområdet. Dette ville ha gått ut over trafikktryggleiken i bustadområdet.*

*Ut over ovannemnde har Statens vegvesen ikkje avgjerande trafikale merknadar til reguleringsendringane.»*

Rådmannens kommentar: merknad vert teke til etterretning.

*Nils-Arild Eide: viser til at det i oppstartsvarselet var sendt ut feil plankart.*

Rådmannens kommentar: Rådmannens vurdering er at rett plankart er sendt ut ved varsel av oppstart av regulering.

*Konrad Kårevik: ... «Sameiet Kårevik gnr.42 bnr.4 hadde en avtale med tidligere eier om veirett på arealet som han regulerte 04.07.2007. Avtalen som da ble skrevet mellom Sameiet og tidligere eier gav tidligere eier rett til å bruke innkjørsel og vei over gnr. 42 bnr. 4 , som da gav Sameiet rett til å bruke den vei som ble anlagt i gjennom det planlagte området for å komme ned til strandsonen. Avtalen er tinglyst og jeg sender kopi av den i posten. Da det nå foreligger en ny reguleringsplan for området tenker jeg på om denne avtalen er juridisk bindende nå eller om den faller bort.»*

Rådmannens kommentar: dette er av privatrettsleg karakter som kommunen ikkje tar stilling til.

*Osvald Berg-Johansen:*

1. Ber utbyggingar om å lage tett gjerde og grensemur pga. trafikkstøy og innsyn.

Rådmannens kommentar: Det er ikkje søkt om endring av planen på denne lokaliseringa.

Dersom nabo skal gjere søknadspliktige tiltak på tomte, skal det normalt sett nabovarslast.

Det kan då sendast merknad i høve det konkrete tiltaket.

2. Sitka gran bør fjernast.

Rådmannens kommentar: Dette er ikkje ein del av søkte endring.

3. Det vert vist til at utbyggjar vil bore gjennom Berg-Johansen sin tomt for å få tilgang til kommunens reinseanlegg. Privat avtale om dette er ikkje på plass.

Rådmannens kommentar: plankonsulent skriv dette i høve denne merknaden: «*Dette må vere førre grunneigar, då noverande grunneigar ikkje har vore i kontakt med Berg-Johansen.*»

4. Har hytte og naustetomt i nærleiken som kan takast inn i planen.

Rådmannens kommentar: Vert vurdert å ikkje være aktuelt frå plankonsulent/tiltakshavar si side.

*Magnar Spilde: «Ved utskiftinga i 1923 for utmark Spilde gnr 41 og Kårevik gnr 42 vart det sett av ein vegrett til tomten S/K. Denne vegretten er ikkje markert i dei ulike mottekne kart. Indirekte er denne vegretten nemnt også då gnr 42 bnr 8 vart oppretta som eigen tomt i 1953/54 der det står skreven «.....grenser til utmark på alle sider». Med andre ord er ikkje gnr 42 bnr 8 eigande til grensa mot Spilde gnr 41. At eigar av gnr 42 bnr 8 og gnr 42 bnr 18 har tek seg til rette og bruker arealet der vegretten er, har ikkje betydning for denne saka.*

*Eg forventar at rettane nedfelt ved utskiftinga i 1923 vert oppretthalden og at det vert lagt til rette for tilkomst til tomten S/K. Enten ved å oppretthalde den gamle vegretten eller at det vert tinglyst vegrett og tilkomst til tomten S/K på anna måte.»*

Plankonsulent sin kommentar: «*Vi kan forresten ikke se at opplysningene i merknaden skal ha noen innvirkning for behandlingen av den mindre endringen, da den mindre endringen ikke endrer de forholdene som merknadsavsender beskriver. Den godkjente planen som allerede er i området, har ikke regulert inn en vei i tråd med stipla linje. Det er i gjeldene plan regulert en mulig veitilkobling gjennom planområdet og ned til nausttomtene, noe som den mindre endringen ikke endrer. Om merknadsavsender har veirett her, er imidlertid en annen sak, som må løses privatrettslig og ikke gjennom denne planen.*»

Rådmannens kommentar: rådmannen vurderer innkomen merknad på lik line som plankonsulent. Dette er av privatrettsleg karakter som kommunen ikkje tek stilling til.

Søre Naust vei veilag: «*I tillegg vil vi kommentere kommentar fra ARD 22.08.2016 vedkommende punkt 5 (kommentar) «Sameiet vil ha tilkomst til strandsonen som de har i dag via avkjørsel lenger nord»*

*Dette kan ikkje aksepteres fra veilaget grunna dette er en privat veg med begrensinger fra veivesen (vegvesenet aksepterer ikkje utvida bruk av denne utkjørsel JFR Jordskifte dom fra nov 1993).»*

*Henry Nesse: «I jordskiftedommen fra 1993 går det klart frem hvem som har vegrettigheter på den private sjøveien langs bryggene fra FV 555 og sørover mot næstene. Det går også klart frem at Vegvesenet ikke gir noen godkjenning på utvidet bruk av denne ,når det gjelder utkjørsel til FV555.»*

Rådmannens kommentar: rådmannen har fått beskjed frå plankonsulent om at plankonsulent sin kommentar i søknaden s. 7 pkt. 5 siste setning skal sjåast bort frå.

### **Vurdering:**

#### Mindre endring

Endring og oppheving av ein reguleringsplan skal i utgangspunktet skje etter dei same reglar som for utarbeiding av ny plan. Det går fram av plan- og bygningslova (pbl) § 12-14: «*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*»

Det går vidare fram av reguleringsplanretteleiaren, s. 56: «Mindre endringer (kan likevel) behandles enklere. Endringer som kan defineres som mindre, kan delegeres. Ved bagatellmessige endringer kan slik delegasjon gå til administrasjonen. Definisjonen av hva som er "mindre endring" er imidlertid stram. Innvendinger frå myndigheter eller berørte parter ekskluderer muligheten for mindre endring. Endring av arealformål er heller ikke forenlig med bruk av mindre endring – selv om justering av grensene mellom to formål kan være det».

Rådmannen vurderer søkte endringar i plan for Spilde å kunne gjerast som mindre endring. Det er ikkje kome motsegn frå offentlege instansar på dette punktet. Rådmannen rår til at søkte endringar i plan for Spilde vert handsama som ei «mindre endring».

### Leikeareal

Planområdet er hovudsakleg delt mellom to grunneigarar. Tomt 1-15 er lokalisert på ein eigedom, medan tomt 17-20 og 22 er lokalisert på ein eigedom. Føresegn 2.8 set krav til at leikeområde, vegar og fortau skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for tomtar innanfor respektive eigedomar. Plankonsulent skriv i søknaden at: «Dette er gjort då det er naturleg at planområdet er delt opp i to delfelt som kan byggjast ut uavhengig av kvarandre.»

Rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av leikeareal for tomt 1-15 er knytt til f\_BLK2. For tomt 12-14 er leikeareal f\_BLK1 nærmast, men f\_BLK1 er lokalisert på anna eigedom. Konsekvens av føresegn 2.8 er at inntil f\_BLK1 er opparbeidd, vert det lengre distanse til leikeplass. Nord for tomt 12-14 er tilkomstvegen no søkt å regulere bort. Dette gir direkte åtkomst til f\_BLK1 frå tomt 12-14, dette ser rådmannen på som positivt.

Krav til leikeareal i kommuneplanen er m.a. eit leikeareal på 250 m<sup>2</sup> for kvar 20 bueining, med maks avstand på 50 m. F\_BLK 1 og f\_BLK 2 er regulert med høvesvis 1127 m<sup>2</sup> og 883 m<sup>2</sup>. Avstand til einskilde bustadar i bustadfeltet vert lengre enn minstekravet i kommuneplanen. Rådmannen vurderer at avstandskravet kan fråvikast noko, spesielt med tanke på at leikeområda er mykje større enn minstekravet i kommuneplanen.

### Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad: det vert søkt om å auke utnyttingsgrad for frittliggjande bustadar frå BYA = 25 % til BYA = 35 %. Plankonsulent skriv dette i søknaden: «Dette er gjort for at ein skal ha noko slingringsmonn når ein planlegg dei nye husa. Den minste tomten er rundt 600 m<sup>2</sup>, og med 25% BYA kan ein byggja 150 m<sup>2</sup>. I dette areal skal garasje vere inkludert, sjølv om garasje ikkje skal oppførast samstundes. Ein har då om lag 100 m<sup>2</sup> att som kan nyttast til bustaden. Ved 35% BYA kan ein byggja 210 m<sup>2</sup> på ein tomt som er 600 m<sup>2</sup>. Når ein trekk frå garasje på 50 m<sup>2</sup> har ein då 160 m<sup>2</sup> att som kan nyttast til bustaden.»

I kommuneplanen er maks utnyttingsgrad for frittliggjande bustadhus sett til BYA = 30 % jf. føresegn 9.4. Krav til privat uteopphaldsareal er 300 m<sup>2</sup> på kvar einebustadtomt jf. føresegn 9.1 i kommuneplanen. I reguleringsplan for Spilde er minste tomt for frittliggjande bustadar på om lag 600 m<sup>2</sup>. Med BYA = 35 % vert det 210 m<sup>2</sup> til bustad og parkering -og 390 m<sup>2</sup> til privat uteopphaldsareal. Rådmannen vurderer at auke av utnyttingsgrad til 35 % kan gjerast.

### **Økonomiske konsekvensar:**

Ingen kjente økonomiske konsekvensar for kommunen.

**Tilråding til vedtak:**

Forvaltningsstyret-planutval vedtek med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 jf. § 12-14 mindre reguleringsendring for «*Gnr. 41 bnr. 17, og gnr. 42 bnr. 3, Spilde*» planid 1245-20070003. Plankart og føresegner sist revidert 14.09.2016.