



PlanId-
ME1994001,
PlanNavn-
Reguleringsendri
ng for
bustadutvikling
på gbnr. 188/1,
GNR-188/1, K2-
L1, PlanType-31
Arkiv:
JournalpostID: 23/42063
Sakshandsamar: Gerd-Alice
Blindheim
Dato: 17.11.2023

SAKSPAPIR

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr
Teknisk utval	14.12.2023	087/23

Mindre reguleringsendring av ein plan på Ytterland (PlanID: 1994001)

Innstilling:

Teknisk utval vedtek med heimel i plan- og bygningslova §12-14 å legge forslag til mindre reguleringsendring innafor reguleringsplan "Endring av plan for Skjong Ytterland del II og III" med PlanID: 1994001 ut til avgrensa offentleg ettersyn. Endringsforslaget går fram av vedlagte plandokument.

14.12.2023 Teknisk utval

Innstillinga vart samrøystes godkjend.

TU - 087/23 Vedtak:

Teknisk utval vedtek med heimel i plan- og bygningslova §12-14 å legge forslag til mindre reguleringsendring innafor reguleringsplan "Endring av plan for Skjong Ytterland del II og III" med PlanID: 1994001 ut til avgrensa offentleg ettersyn. Endringsforslaget går fram av vedlagte plandokument.

Vedlegg

.PLANOMTALE_reguleringsendring for bustadutvkling på g_bnr 188_1

.A-RP Reguleringsplan

.GK_1994001_NYE SAMORDNA REGULERINGSFØRESEGNER FOR SKJONG - YTTERLAND DEL I II og III

.ILLUSTRASJONSPLAN_reguleringsendring for bustadutvikling på g_bnr. 188_1

Saksutgreiing:

Det er kome inn ønske frå grunneigar om endring av reguleringsplan "Endring av plan for Skjong Ytterland Del II og III" med PlanID: 1994001 for gbnr 188/1. Grunneigar/forslagstillar og plankonsulent har møtt med kommunen både i juni og i august 2023. Første forslag til dokumenter kom inn i september 2023. Endringa går i hovudsak ut på å endre formålet offentleg/almennyttig formål - aldersbustad (raudt formål) til bustader (gult formål). Endringa er i samsvar med formålet i gjeldande kommuneplan frå 2018.

Det er levert inn plankart, føresegner og planomtale for området som endrast. Sjå vedlagte dokumenter. Raud tekst i føresegna er det som leggst inn av ny tekst.

Forslagstillar meiner at reguleringsendringa er lita nok til å behandlast gjennom forenkla prosess etter plan- og bygningsloven §12-14. For at endringa skal gå som ei slik mindre reguleringsendring, må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikkje gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikkje råke omsynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunestyret har delegert myndigheten til å treffe vedtak om endringer etter §12-14 til teknisk utval. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Endringa leggst derfor først ut på høyring eller avgrensa høyring, før den kan vedtas av Teknisk utval. Dersom det i høyringsperioda kjem inn motsegn frå råka myndigheiter vil endring måtte handsamast etter ordinær planprosess og vedtak fattast av kommunestyret sjølv.

Heimelsgrunnlaget

- PBL §12-3. Detaljregulering
- PBL §12-14. Endring og oppheving av plan

Økonomiske konsekvensar:

Gebyr etter kommunens gebyrregulativ

Vurdering:

Området som foreslås endra er idag regulert til Offentleg/Allmennyttig formål (A), aldersbustader med maks BYA=50%. Det er ikkje bygd noko innafor planendringa si avgrensing. I kommuneplanen er arealet avsett til bustad. Det er også bustad grunneigar ønsker å nytte arealet til. Med dette som mål har grunneigar hatt dialog og møter med kommunen for å få starta opp ein prosess for å endre arealformålet i planen.

I tillegg til endring av arealformål frå offentleg/almennyttig formål til bustad, er det regulert inn tilhøyrande leikeplass, frisiktsoner, veg og turveg, og føresegner knytt til desse. Det er og i innleverte føresegner lagt inn følgjande utfyllingar:

- Endra høgdebegrensingar i samråd med gjeldande kommuneplan

- Tilpassing til eksisterande terreng
- Krav om geoteknisk rapport i byggesaker ettersom området ligg i aktomheitssone for marin leire ([Kart fra oversiktskartlegging kvikkleire - Aktsomhetsområder \(arcgis.com\)](#))
- Føresegn om støy
- Plikta om å stoppe arbeidet dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne
- Rekkefølgekrav om opparbeiding av infrastruktur, leikeplass og grønstruktur.

For å behandlast gjennom forenkla prosess må desse krava vere oppfylt:

- Endringa vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
- Endringa går ikkje utover hoveddrammene i planen
- Endringa råkar ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringa vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Det er regulert til eldrebustader, men det er ikkje utbygd og grunneigar ønsker heller ikkje å ha offentleg/allmennytting formål her. Gjeldande kommuneplan har heller ikkje lagt opp til at dette området lenger skal nyttast til regulert formål.

Endringa går ikkje utover hoveddrammene i planen. Det kan vere mogleg å gjere endringar i arealformål gjennom forenkla prosess. Saka må da ikkje vere spesielt konfliktfylt. For å få ei formålsendring gjennom forenkla prosess, må ein vurdere kva tiltaket gjeld og kva interesser som blir råka. Dersom det er grunnlag for motsegn eller endringen får konsekvenser av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringa i ein større sammenheng, vil det ikkje vere aktuelt å behandle endringa uten ordinær prosess.

Endringa fører til at det blir mindre areal regulert spesifikt til eldrebustader, men fleire frittliggande småhus på Ytterland. Formålet i kommuneplanen er bustad, noko som fortel at ein ikkje ser for seg eit behov for offentleg/allmennytting formål her. Området er godt eigna til bustad. Det er allereide etablert bustadfelt i området rundt. Slik det kjem fram av vedlagt illustrasjonsplan (ikkje juridisk bindadne) er det tenkt at det i området for endring skal kome 5 nye hus. Leikeplassen som regulerast inn i denne endringa er på 0,27 daa. I følge krava i gjeldande kommuneplan er denne stor nok for 5 bueiningar. Leikeplassen kan bli tilgjengeleg både frå turveg f_GT og frå innregulert gang- sykkelveg i naboplan. Denne gang- sykkelvegen er idag ikkje bygd.

I Giske kommune er det vanleg i nyare planar at grad av utnytting er %BYA=30 for einebustader og %BYA=35 for tomannsbustader eller frittliggande einebustad med sekundærleiligheit over 40 m², dette kjem også fram i kommuneplanens arealdel (KPA). I denne endringa er det foreslått frittliggande småhus med %BYA=35, og moglegheit for inntil 1 sekundærleiligheit på inntil 40 m² per bustad. Grad av utnytting er altså i tråd med KPA. Det er ikkje nemnt tomannsbustad i planendringa.

I kommuneplanen kjem det fram at tomtestorleik for frittliggande småhusbusetnad bør vere mellom 600 og 800 m². BFS-områda er tilsaman 4,88 daa. BFS er i innlevert forslag til endring ikkje oppdelt i tomter. Der ligg ei føresegn om godkjent plan for delområder før det kan utbyggast (§6 i eksisterande føresegn). I ein slik plan passar det godt om også tomteinndeling visast.

Endringa råkar ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområder. Området er ikkje eit kartlagt friområde, men det er kort veg til tursti langs sjøen. Reguleringsendringa legg til rette for kort og trygg tilkomst til tursti for gåande. Turstien er registrert som grøn fottur hos Morotur (tubasen til fylket). Berre 100 meter unna ligg Skjonghamna bål plass, som er registrert som svært viktig friluftslivsområde i kommunen sin friluftskartlegging frå 2016. Her er ei godt tilgjengeleg fjøre/strandsone som eignar seg til leik. Det er ikkje registrert kulturlandskap i området. Det er ikkje registrert artar eller naturtyper innfor området som må takast spesielle omsyn til. Men litt utanfor området for endring, nede ved sjøen, er det registrert naturtypen Strandeng med stor verdi.

Endringen kan vurderes til å oppfylle plan- og bygningslova sine krav for å kunne behandle som ei mindre reguleringsendring etter forenkla prosess (§12-14). Dersom det kjem motsegn må planen gjennom vanleg reguleringsprosess.

Parter:

Kåre Svein Ytterland

Plot Arkitekter As