

SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Knut Vidar Svanheld
Arkivsaksnr.: 20/3912-6

Arkiv:

Planendring detaljreguleringsplan Botn

Rådmannen si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningsloven § 12-14 2. og 3. ledd vedtek plan- og forvaltningsutvalet i Luster kommune endring av reguleringsplan Botn i tråd med saksframlegget. Dette inneber følgjande:

1. Tursti GT2 vert teke ut av planen.
2. Tomtene på BFS og BFS4 vert forlenga ut til der GT2 er i gjeldande plan.
3. BUN 2 vert drege inntil BUN 3 med ein korridor på minimum 5 meter i mellom.
4. § 6.3 b) vert endra til «Tursti langs vatnet skal vere ferdig etablert før 50% av einebustadane i planen har fått bruksløyve, og seinast 01.01.2024». Denne paragrafen må då takast vekk frå overskrifta *Før bygg vert teke i bruk*.

Saksutgreiing:

Prenta vedlegg:

Uprenta vedlegg:

Samandrag:

Utval som har vedtaksmynde:

Plan- og forvaltningsutvalet

Fakta:

Botn Eigedom AS har søkt om planendring av Botn bustadfelt. Endringsforslaget vart synfart 03.02.2021. Sett frå kommunen sitt synspunkt var synfaringa svært nyttig, då ein tydeleg såg korleis terrenget er med å legge føringar for løysingane her.

Endringane kjem fram lengre ned.

Rådmannen meiner at desse endringane er av ein slik karakter, at me kan handsame dei etter § 12-14 2. og 3. ledd:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når 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.

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. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

Rådmannen går gjennom omsøkte endringar punkt for punkt.

1. Ta ut tursti GT2 slik vist med raud ring på plankart under.

Synfaringa viste at terrenget gjer sitt til at denne ikkje vert funksjonell. Det som kjem til å skje i praksis, og som allereie er etablert, er at når ein går opp på vegen frå GT 1 og ut av planområdet, kjem ein inn på eksisterande gangveg. Det same gjeld for bruk av naust utanfor planområdet, då det vert enklare å gå ned vest for tomt BFS enn langs planlagt turveg. Rådmannen meiner denne endringa ikkje påverkar gjennomføring av planen.



Kart 1.

2. Ein ønskjer å forlengje tomtene på BFS og BS4 ut til der turvegen er regulert.

Rådmannen vurderer at desse tomtene er svært små, om lag 400 m². Ved å utvide tomtene 2-5 meter, så blir dette tomtar som det er muleg å utnytte på ein betre måte. Tomtene har også regulert byggegrense nærare tomtegrense enn vanleg 4 meter. Ein kan vurdere byggegrense på nytt ved planending.

3. Flytte naustområdet BUN 2 nærare BUN 3, jf kart nedanfor.

Grunngevinga for dette er at området der BUN 2 er regulert inn er bratt, og det er vanskeleg å etablere naust der utan store terrenginngrep. Dreg ein heile området nærare BUN 3 og set att ein korridor i mellom, så vert det ei meir praktisk løysing.



Kart 2

4. Rekkjefølgjeføresegner

Dersom ein ser til punkt 6.3 pkt b. i føresegnene jf under, så heiter det seg at tursti langs vatnet skal opparbeidast/ sikrast opparbeidd før bygg vert teke i bruk.

6.3 Før bygg vert teke i bruk

- a. Før bustader får bruksløyve, skal gang- sykkelveg og fortauet langs hovedvegen vere asfaltert.
- e. Leikeområda BLK skal planerast/tilretteleggjast for formålet og gangvegssystem skal opparbeidast samtidig som annan offentleg infrastruktur og før bustadane i områda BKS og BFS vert tekne i bruk.
- b. Tursti langs vatnet skal opparbeidast og/eller vere sikra opparbeidd samstundes med andre vegar i planområdet.
- c. Tursti på nedsida av tomtene BFS4 og BFS5 skal opparbeidast og/eller vere sikra opparbeidd før bustadene vert tekne i bruk.

Luster kommune har skrivne ei utbyggingsavtale med utbygger som seier at kommunen skal bidra til at det vert søkt om spelemidlar til denne turstien, då den skal inngå i ein samanhengande turveg frå Modvo til Årøy. Korkje Botn Eigedom eller kommunen vil vere kvalifisert for å søkje om spelemidlar, og kommunen jobbar med ei løysing for å få med ein aktør som kan søkje. Dette har ein del å seie for finansiering og det totale prosjektet som er svært bra sett i eit folkehelseperspektiv. Kommunen vil difor endre denne føresegna til følgjande: «*Tursti langs vatnet skal vere ferdig etablert før 50% av ein bustadane i planen har fått bruksløyve, og seinast 01.01.2024*». Dette er ei løysing som betre sikrar finansiering og gjennomføring av planen.

Når det gjeld vurdering av dei andre punkta, så meiner Luster kommune at punkt 2 og 3 heng nøye saman. Det går fram av omtala at terrenget er dårleg egna for tursti. Samstundes så er tomtene såpass små at dei med fordel kan utvidast noko. Denne endringa påverkar ikkje gjennomføring av planen elles, men den betrar situasjonen for forsvarleg gjennomføring av tomtene som er omtala.

Rådmannen ser at tiltak kan koma nokre meter nærmare Hafsluvatnet, men ser ikkje at det har ekstra negativ verknad på vatnet, fugleliv, eller likande Tiltaket vert heller ikkje ekstra privatiserande. Det er så bratt ned mot vasskanten her at det er vanskeleg å bruke den. Samstundes så vert kollen framfor bustadane sikra som friområde.

Justert plassering av nausttomt BUN 2 påverkar heller ikkje gjennomføring av planen negativt. Det går også ann å argumentere for at det er ein fordel at desse inngrepa vert samla, og at ein får ei meir samanhengande ubrotten strandline nordover langs vatnet. Totalt sett meiner Luster kommune at desse endringane er innanfor endringar som kan handsamast etter § 12-14 andre ledd i plan- og bygningsloven.

Tredje ledd seier at berørte partar skal få mulegheit til å uttale seg til denne endringa. Utbygger er grunneigar og slik sett vert ikkje andre grunneigarinteresser rørt ved, men det er andre interesser som må høyrast. I høyringsprosessen kom Statsforvaltaren og Vestland fylkeskommune med tilbakemelding på vurderingane over.

Statsforvaltaren har uttala at han ikkje avgjerande merknader til at endringane vert handsama etter pbl. § 12-14, 2. og 3. ledd.

Fylkeskommunen har uttala at dei ikkje har avgjerande merknad til at saka vert vedteken.

Vurdering:

Rådmannen viser til vurderingane over samt forslag til vedtak, og rår til at detaljreguleringsplan Botn vert endra i tråd med vedtak.

Dato: 26.03.21

Jarle Skartun

Knut Vidar Svanheld

rådmann

Plansjef

Særutskrift skal sendast:
m/kopi til: