

# SAKSFRAMLEGG

---

Sakshandsamar: Arne Ingjald Lerum  
Arkivsaksnr.: 19/3706

Arkiv: L12

---

## **Reguleringsendring Bolstadmoen - Øvre Område B7 PlanID – 2019001. Godkjenning**

### **Rådmannen si tilråding:**

Plan- og forvaltningsstyret sluttar seg til rådmannen si tilråding knytt til innkomen fråsegn frå Vestland fylkeskommune.

I medhald av reglane § 12-14 i plan- og bygningslova, vedtek plan- og forvaltningsstyret reguleringsendring for Lerkeskogen, Plan-Id 2019001, vedlegg 1.

**Saksutgreiing:**

**Prenta vedlegg:** 1. Reguleringskart.

**Uprenta vedlegg:** Andre dokument i saka.

**Samandrag:**

Frå lokalt hald er det gjort merksam på at det ikkje er tilgjengelege, byggjeklare tomter for einebustader i Bolstadmoen. For å rette opp i dette har Luster kommune fremja ei reguleringsendring der ein tomt for tomannsbustad blir omregulert til 2 tomter for einebustader. Reguleringsendringa har vore ute på høyring, utan at det kom merknader. Det blir rådd til at plan- og forvaltningsstyret vedtek reguleringsendringa.

**Utval som har vedtaksmynde:**

Plan- og forvaltningsstyret, jf. politisk delegeringsreglement, delegert mynde knytt til § 12-14 i plan- og bygningslova.

**Fakta:****Bakgrunn.**

Frå lokalt hald i Skjolden vart det hausten 2019 gjort merksam på at det var kome ein førespurnad om å få føre opp einebustad innanfor reguleringsområdet i Bolstadmoen. Ein gjennomgang av situasjonen viste at det ikkje var ledige, byggjeklare tomter for einebustader i området.

Saka vart drøfta av plan- og forvaltningsstyret som i møte 27.09.2019, sak 71/19, gjorde slikt vedtak:

« PFS gir rådmann fullmakt til å utarbeide reguleringsendring, jf. notat, og leggja framlegget ut til ettersyn.»

**Sakshandsaming til no.**

Ved annonse og ved brev av 18.12.2019 til regionale fagorgan, grunneigarar og naboar, vart det sendt ut varsel om oppstart av reguleringsarbeidet, jf. reglane i § 12-8 i plan- og bygningslova. Frist for å kome med innspel/merknader, vart sett til 20. januar 2020.

Det kom svar frå Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Fylkesmannen i Vestland hadde ikkje merknader.

Vestland fylkeskommune finn at det er uheldig å endre arealbruk til einebustader og slik få ei lågare arealutnytting.

**Kommentar:**

Det er rett som fylkeskommunen skriv, at uansett om ei tomt på 1,7 da blir bygd ut med ein tomannsbustad eller med 2 einebustader, er tomteutnyttinga låg. B7 har ei form, nær kvadratisk, som gjer det vanskeleg å dele tomta ytterlegare.

Rådmannen finn det rett å påpeike at det er andre område i Bolstadmoen som er regulert til konsentrert bustadbygging, men desse er i dag ikkje i kommunal eige og er ikkje byggjeklare. Når grunnverv er gjennomført vil det vere eit variert tomtetilbod i Bolstadmoen.

**Tilråding:**

**Plan- og forvaltningsstyret noterer seg kommentaren frå Vestland fylkeskommune.**

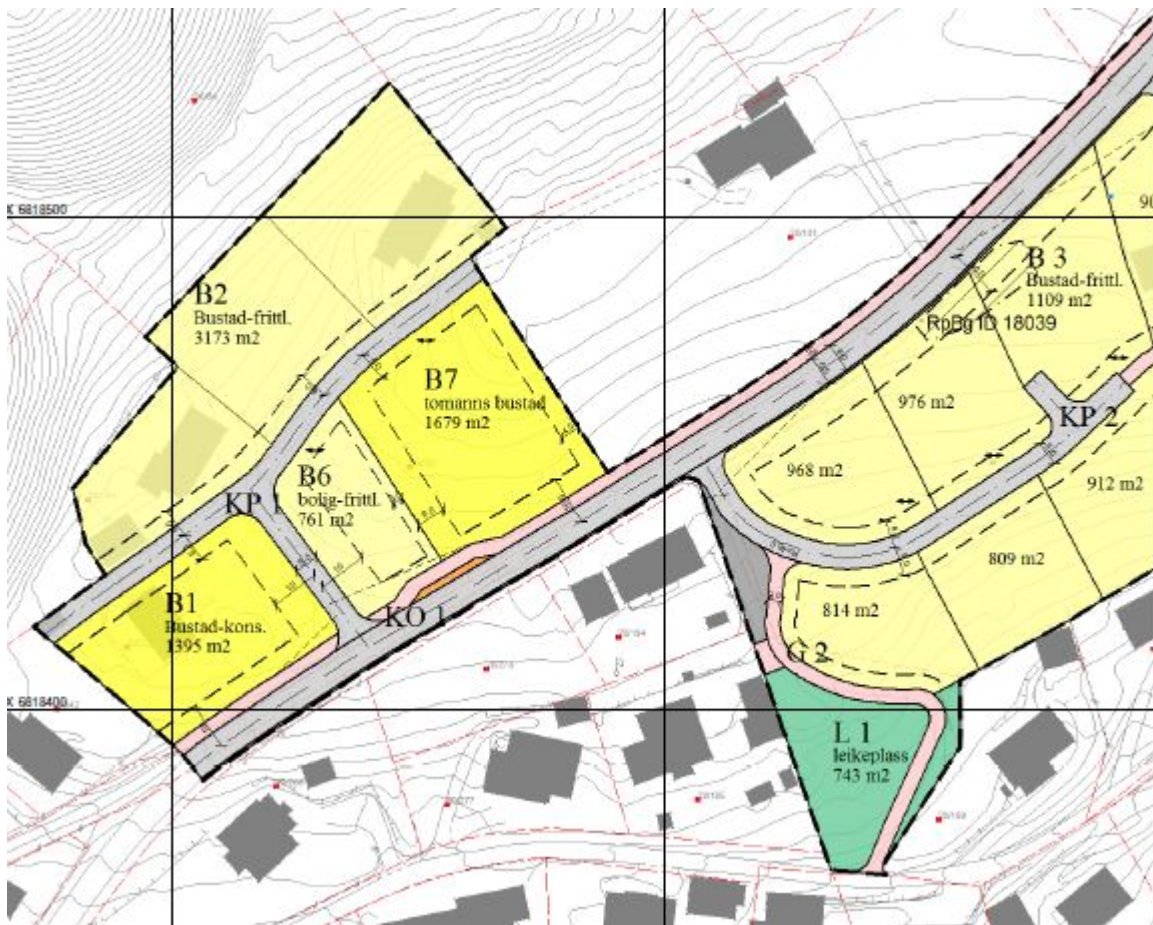
Det kom ikkje innspel frå grunneigarar eller naboar.

**Framlegg til reguleringsendring.**

Rådmannen v/plan har etter dette utarbeidd framlegg til reguleringsendring.

#### Gjeldande plan.

For denne delen av Bolstadmoen gjeld reguleringsplan Bolstadmoen Øvre, vedteken av kommunestyret i møte 18.06.2015, k. sak 46/15. Reguleringsplanen har Plan-ID 2011005. I planen er eit område, med nemninga B7, (Lerkeskogen), avsett til bygging av tomannsbustad. B7, med areal ca. 1,7 daa.



Utsnitt av gjeldande reguleringsplan.

For byggeområda gjeld i dag slike reguleringsføresegner, jf. spesielt rekkjefølgjekrav :

#### **Einebustader:**

- Områda B2, B3 og B4, skal nyttast til frittliggjande einebustader innanfor dei byggegrensene som er vist på kartet.
- Krav om utbyggingsrekkefølge: B 4 skal utbyggjast før B 3.

#### **Konsentrert bustadbygging og tomt for tomannsbustad:**

- Områda B1 og B5 er avsett til konsentrert bustadbygging.
- I området B1 skal minst ei buening vera universelt utforma med tilgjenge for alle.

- o) Området B5 kan byggjast ut samla eller i to etappar.
- p) I område B 7 skal det byggjast tomannsbustad. Krav om utbyggingsrekkefølge: B 1 og B 5 skal vera utbygd før B 7.

Kravet om rekkjefølgje, knytt til B3, som er regulert til 6 nye tomter, vart grunngeve med at B3 er eit landbruksområde i aktiv drift.

Føresegna for B7 har sin bakgrunn i rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Lerkeskogen vart omregulert frå friområde til byggeområde utan at det vart innregulert nytt friområde av tilsvarande kvalitet.

#### Reguleringsframlegget

Føremålet med reguleringsendringa er å leggje til rette for bygging av einebustader i område B7 som i dag er regulert til tomt for tomannsbustad. Området er på ca. 1,7 daa. Aktuelt reguleringsføremål er bygg og anlegg, bustad, og samferdselsanlegg, veg, jf. § 12-5 i plan- og bygningslova. Sjå kart, vedlegg 1. Reguleringsendringa medfører også at reguleringsføresegner om utbyggingsrekkefølge innanfor reguleringsplan Bolstadmoen – øvre, blir endra slik at B7 kan byggjast ut først. Reguleringsendringa har plannamn Lerkeskogen med plan-ID 2019001. For område B7 er reguleringsføremålet endra frå tomannsbustad til einebustad, 2 tomter. Dei endra reguleringsføresegnene ser slik ut:

#### **Einebustader:**

- a) Områda B2, B3, B4 og B7 skal nyttast til frittliggjande einebustader innanfor dei byggegrensene som er vist på kartet.
- b) Krav om utbyggingsrekkefølge: B 4 og B7 skal utbyggjast før B 3.

#### **Konsentrert bustadbygging.**

- m) Områda B1 og B5 er avsett til konsentrert bustadbygging.
- n) I området B1 skal minst ei bueining vera universelt utforma med tilgjenge for alle.
- o) Området B5 kan byggjast ut samla eller i to etappar.

#### **Ettersyn/høyring**

I samsvar med reglane i 3. ledd i § 12-14 i plan- og bygningslova, vart framlegg til reguleringsendring, ved brev av 26.01.2020, sendt over til regionale grunneigarar/naboar for uttale. Frist for innspel vart sett til 20. mars 2020. Det er per i dag kome svar frå fylkesmannen, som ikkje har merknader.

#### **Vurdering:**

Som det går fram ovanfor, vurderer rådmannen dette til å vere ei reguleringsendring der plan- og forvaltningsstyret kan gjere endeleg vedtak, jf. reglane i § 12-14 i plan- og bygningslova, og i politisk delegeringsreglement knytt til § 12-14.

Det er ikkje kome merknader til reguleringsframlegget. Rådmannen rår til at reguleringsendringa blir godkjend.

Dato: 24.03.2020.

Jarle Skartun  
rådmann

Knut Vidar Svanheld  
plansjef

---

Særutskrift skal sendast:  
m/kopi til:

