

Referat

Rettleiingsmøte – Endring av reguleringsplan for Straume Sør,
gbnr. 35/5, 58 m.fl. - Straume

Saksnr.: 24/23261

Dato: 16.12.2024

Til stades	
Frå Øygarden kommune	Linn-Cecilie Bjordal Martinson, Tonje Kyrkjeeide Åsebø
Tiltakshavar/konsulent	Holon v/Jan Espen Vik og Petter Tenold Straume Mestebbygg v/ Kim Straume og Stian Nilsen

Saksopplysningar	
PlanID	124620080011
Plannamn	Reguleringsplan for Straume sør

Tema til drøfting:

Tema	Drøfting
Presentasjon frå tiltakshavar og plankonsulent	Plankonsulent og tiltakshavar opplyste om at prosjektet som er omsøkt på 35/65 m.fl. har aldri blitt realisert. Det var utfordringar med både økonomi og nabomerknader. Utgangspunktet for at tiltakshavar no vil å gjennomføra ei reguleringsendring er at det er ønskeleg å føra opp eit liknande bygg som i <i>detaljregulering for Bakkane</i>. Bygget skal ha same type karakter, men må tilpassast tomta. Det har vore dialog med nabo på gbnr. 35/38, og det har resultert i at dei vil ha ulik byggehøgde på bygget og variere frå 2-4 etasjar. Den delen av bygget som det får 2 etasjar er av omsyn til nabo som det har vore dialog med, mellom anna med bakgrunn i ein solstudie som er gjennomført. Kommunen oppmodar til dialog med naboar på gbnr. 35/727 også, slik at ev. utfordringar kan løysast før varslina. Det vert opplyst om at leilegheitene er planlagt med ulik storleik, mellom om lag 50 m2 – 100 m2. Kommunen er samd i at det bør verte planlagt for ulik leilegheitsstorleik.
Uteoppfallsareal	I arbeid med endringa må ein sjå på korleis ein vil løyse krav til uteoppfallsareal. Det er i gjeldande plan stilt krav om 50 m2 uteoppfallsareal for bustadeiningar under 65 m2, og 100 m2 for bustadeiningar over 65 m2. På lik linje med endring nr. 5 av planen som er varsla, kan kommunen gå med på ein reduksjon i kravet til uteoppfallsareal for bustadeiningar over 65 m2, slik at kravet vert 60 m2 per bustadeiningar. Plankonsulent og tiltakshavar vart gjort merksam på TEK17 § 5-6, der det står at kommunen kan bestemme at «hele eller deler av ikkje overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som

	uteoppholdsareal». Det kan difor ikkje bli planlagt for uteopphaldsareal på overbygde terrasser. Det er viktig med gode kvalitetar på uteopphaldsareal. Leikearealet vert gjennom endringa planlagt for å bli etablert delvis på garasjetak, og elles på terreng som vert heva til nivå på garasjetak. Kommunen ser at leikearealet vil få ein betre plassering slik det vert planlagt gjennom endring, framfor slik det er regulert i gjeldande plan. Det vil truleg bli betre solforhold på leikearealet med den plasseringa som det vert planlagt for. Føresegn for leikeareal er noko uheldig utforma i gjeldande plan, då den gir lite føringar. Det vart frå kommunen si side opplyst om at de må ta inn krav om minimum 4 leikeapparat på leikearealet, og elles ha føresegn som sikrar at det vert opparbeidd på ein god måte.
Renovasjon	Renovasjon er tenkt løyst inne i garasje. Kommunen oppmoda om dialog med ØyVAR om renovasjonsløyisinga. Det er i utgangspunktet krav om nedgraven løyising for renovasjon på Straume. Tiltakshavar opplyser om at dei kan få utfordring med grunnvatn dersom de skal etablere nedgraven løyising. Kommunen vist til at det er mogleg å få til andre løyisingar enn nedgraven system. Det vert planlagt for at ØyVAR ved tømning vil kunne få tilgang til garasje gjennom dør inn til anlegget. Det vil bli etablert plass utanfor garasjeanlegget der ØyVAR kan stå plassert ved tømning. Vi ber om at de tek kontakt med ØyVAR for å sikra at løyisinga er gjennomførbar og at det er nok areal avsett til renovasjon med omsyn til antall fraksjonar etc.
Parkering/ avkøyrsløse	Det er ikkje planlagt endring av parkeringskravet på 1,5 per bustadeining i gjeldande plan. Tiltakshavar har ikkje utfordringar med å klare å løyse kravet på 1,5, og kan i tillegg ende opp med å få plass til parkeringsplassar utover minimumskravet. Kommunen er elles positiv til at all innkøyring til planområdet vert kanalisert til ein avkøyrsløse, i motsetning til at det i gjeldande plan var regulert for to avkøyrsløse.
Endring etter forenkla prosess	Kommunen er positiv til å gjennomføre endring etter forenkla prosess. Vurderer at endringa i utgangspunktet ikkje kjem i konflikt med vilkåra i pbl. § 12-14 andre ledd. Det er ikkje storleiken av endringa som er avgjerande, men konsekvensane av endringa. De må likevel vere bevisst på at det kan kome merknader frå Statsforvaltaren i Vestland eller andre regionale mynde som kan gi grunn til å vurdere at endringa må gå etter full prosess. Kommunen opplyser likevel om at det er mogleg med dialog opp mot regionale mynde i ettertid av mottak av merknader, der det kan bli gjort forsøk

	på å justere endringa i samsvar med merknadene, og slik unngå at det vert tale om full prosess. Det må også bli gjort vurdering av eventuelle nabomerknader og deira betyding for prosessval. Det kan også vera ei utfordring at dette vert endring nr. 6 av planen, då Statsforvaltaren i Vestland har reagert på andre endringar der det har vore fleire planendringar på kort tid. Endring nr. 5 er enno ikkje behandla, og det er usikkert når dette vil skje. Det gjer det også usikkert om det er denne endringa som faktisk vert endring nr. 5 av planen. Det var opplyst om at for endring av reguleringsplanar ved forenkla prosess gjeld dei generelle utgreiingskrava i kap. 4 i plan- og bygningslova, mellom anna er det krav om risiko- og sårbarheitsanalyse dersom endringa omfattar utbygging. Dette er gjort tydeleg gjennom ei nyleg uttale frå Kommunal- og distriktsdepartementet. Mal for planskildring ved endring etter forenkla prosess er å finna på kommunen si heimeside. Kommunen skal ha tilsendt plandokument for endringa til gjennomgang, og vil gje tilbakemelding om ein kan gå vidare med varsling. Endring bør bli varsla med merknadsfrist på minst 4 veker.
--	--

Oppsummering

Før endringsdokument vert sendt inn bør det bli sett nærmare på løysing for uteopphaldsareal, og ein bør ha dialog med ØyVAR om renovasjonsløysing. Kommunen er positiv til å gjennomføre endringa etter forenkla prosess, då ein som utgangspunktet ikkje ser at endringa kjem i konflikt med vilkåra i pbl. § 12-14 andre ledd.