

**DELEGERT VEDTAK**

Delegert saksnr	Utval	Vedtaksdato:
08/14	Delegert plan- og utbyggingssjefen	08.01.2008

Mindre vesentleg endring i reguleringsplan for gnr 10, bnr 1 - Halsvarden Søkjar: Dig Plan AS

Saksopplysningar/vurdering:

Dig Plan AS har på vegne av Jatro AS søkt om endring i reguleringsplan for gnr 10, bnr 1 - Halsvarden - Skoge.

Saka gjeld endring av grad av tomteutnytting (§ 1.01 i føresegnene) slik:

Delområde	T-BRA i gjeldande plan	Omsøkt T-BRA
B1	450 m2	580 m2
B2	300 m2	450 m2
B3	300 m2	450 m2
B4	230 m2	280 m2
B5	230 m2 (for kvar tomt)	280 m2 (for kvar tomt)

Søknaden vert grunngjeven med at den tillatne storleiken på husa ligg under den storleiken som er etterspurd for bustader i dette området. Det vert også vist til at bygga vert plassert innanfor byggjegransene og at øvrige krav i føresegnene vert følgd.

Saka har vore sendt til uttale. Det er kome inn tre merknader; frå Fylkesmannen i Hordaland, -miljøvernavingdelinga, -landbruksavingdelinga og Hordaland Fylkeskommune. Ingen av desse har særlege merknader til endringa.

Vurdering:

Utbyggjar ønskjer å auke utnyttingsgraden i det regulerte bustadfeltet med grunngjeving i at det ikkje er etterspurnad etter så små bustader i dette området.

Når det gjeld delområde B1, B4 og B5 så er desse relativt store og vil kunne tåle ein auke i utnyttingsgraden slik det vert søkt om utan at ein treng koma i konflikt med regulerte byggjeliner, eller at kvaliteten og storleiken på uteareala vert redusert i nemnande grad. På desse delområda ligg det difor til rette for ei moderat auke av utnyttingsgraden slik det er søkt om.

Når det gjeld delfelta B2 og B3 er tilhøva litt annleis. Desse delfelta er dei minste i planen og den føreslegne auken i utnyttingsgraden er den største (frå T-BRA=300m² til T-BRA=450m², dvs 50% auke). Plan- og utbyggingssjefen kan ikkje sjå at det er mogleg å auke utnyttingsgraden så mykje for desse delfelta, utan å koma i konflikt med regulerte byggjelinjer og at storleik og kvalitet på uteareala vert redusert, særleg når ein veit at det også skal plasserast garasjar innafor dei regulerte byggjelinene. Dersom ein ønskjer å auka storleiken på bustadene kan eit alternativ vera at ein reduserer talet på bustadeiningar i delfelta B2 og B3 slik at dei attverande bustadene kan byggjast større. Plan- og utbyggingssjefen finn difor at det ikkje er grunnlag å endra utnyttingsgraden for desse to delfelta slik det vert søkt om.

Den omsøkte endringa for delfelta B1, B4 og B5 bryt ikkje i vesentleg med intensjonane til reguleringsplanen og plan- og utbyggingssjefen vurderer den omsøkte endringa av utnyttingsgraden for desse delfelta som mindre vesentleg endring av gjeldane plan.

Ein kan ikkje sjå at planendringa vil medføra auka kostnader for kommunen, jfr. §28-1, nr 2 i plan- og bygningslova.

Etter plan- og bygningslova har det faste utval for plansaker høve til å vedta mindre vesentlege endringar i reguleringsplan. Denne avgjerdsretten er delegert til rådmannen og vidare til plan- og utbyggingssjefen.

Delegert vedtak:

I medhald av §28- 1, nr. 2 i plan- og bygningslova godkjenner plan- og utbyggingssjefen endring i § 1.01 i reguleringsføresegnene til reguleringsplan for gnr 10, bnr 1 - Halsvarden – Skoge slik:

Delområde	T-BRA i gjeldande plan	Endra T-BRA
B1	450 m²	580 m²
B4	230 m²	280 m²
B5	230 m² (for kvar tomt)	280 m² (for kvar tomt)

Plan- og utbyggingssjefen ser på endringa av reguleringsplanen som mindre vesentleg.

Endring av utnyttingsgrad for delfelta B2 og B3 vert ikkje godkjent.

Straume 08.01.08

Willy Sørensen
plan- og utbyggingssjef

Einar Lunde
fagleiar

Handsama i Komité for plan og utvikling - 12.02.2008:

Vedtak i Komité for plan og utvikling - 12.02.2008: