

Saksbehandlar: Espen Helgeland
Sak nr.: 20/10887-3

Mindre endring - detaljreguleringsplan for Lerum brygge

Kommunalsjefen rår plan- og forvaltningsutvalet til å gjere slikt vedtak:

Plan- og forvaltningsutvalet vedtek mindre endring av detaljreguleringsplan for Lerum Brygge i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14.

Endringane går fram av:

- plankart dagsett 18.11.2020;
- føresegner dagsett 16.12.2020 og;
- planomtale for endring dagsett 16.12.2020.

Vedlegg:

1. plankart dagsett 18.11.2020
2. føresegner dagsett 16.12.2020
3. planomtale for endring dagsett 16.12.2020
4. illustrasjonsplan
5. kart med siktlinjer
6. 3D frå bygda
7. 3D frå elva
8. 3D ovanfrå/situasjon
9. 3D frå fjorden
10. 3D frå fjorden aust
11. merknad Statsforvalteren i Vestland
12. merknad Sigfred Bolstad
13. merknad Geir Arne Lomheim
14. plankonsulent sine kommentarar til merknader
15. uttale Vestland fylkeskommune

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Grunnen for at saka er fremja

Arkitektkontoret 4B har på vegne av Lerum Brygge AS søkt om mindre endring av detaljreguleringsplan for Lerum Brygge (planID 1420-2017002). Føremålet med planendringa er å legge til rette for bygging av tre blokker i staden for fire, slik som reguleringsplanen legg opp til. Grunngevinga for ønsket om endringa er at ein får større avstand mellom blokkene, slik at tilhøva for utsikt og dagslys vert betre, i tillegg til at ein får

større uteoppholdsareal. Det er i tillegg fremja endring av føresegner knytt til storleik på bygningar utanfor byggegrensa, med omsyn til skur/bod for sykkelparkering.

Konseptet med skråtak, nedtrapping mot trehusbebyggelsen og gode siktlinjer mellom blokkene, ligg fast. Tidlegare blokk C og D er i endringsframlegget slått saman til ei blokk, som består av eitt volum tilsvarande tidlegare blokk C og, eitt lågare tilsvarande blokk D.

Endringsframlegg

Endringsframlegget inneheld endring av plankart, føresegner og planomtale, av juridisk bindande dokument.

Endringsframlegg av plankart:



Figur 1: Eksisterande plankart til venstre og framlegg til endra plankart til høgre.

Framlegg til endra plankart (vedlegg 1) syner at det vert lagt opp til 3 bustadblokker i staden for 4. Byggegrenser og høgdelinjer er revidert ut ifrå dette. Felles byggegrensa med 18/67 er flytta nordover til 2,0 m frå felles eigedomsgrensa.

Det er fremja følgande endringar av føresegnene, merka **raudt**:

5.2.2 Plassering av bygg på tomta:

«Bygningar over terreng skal plasserast innanfor dei byggegrensar som er vist på plankartet. Mindre bodar, sykkelskur, avfallsløysing, trapper og liknande med BRA mindre enn **30** m² tillatast oppført utanfor byggegrensa i samsvar med landskapsplan.»

Eksisterande føresegn opnar for 15 m². Grunngevinga for å endre denne føresegna er ønske om å bygge større sykkelskur enn planen tillèt for å sikre innandørs sykkelparkering i samsvar med krav i reguleringsplanen.

5.2.3 Høgde på bygningar:

«Maksimum tillate byggehøgde innanfor byggegrensa er vist på plankartet med kotehøgde (m.o.h). Det høgste bygingsvolumet på kvar blokk skal skrå frå fjorden og ned mot trehusbebyggelsen. Bodar, sykkelskur og liknande utanfor byggegrensa kan oppførast i byggehøgde **3,0** meter frå gjennomsnittleg planert terreng.»

Eksisterande føresegn opnar for byggehøgde på 2,4 meter. Grunngevinga for å endre denne føresegna er den same som for føresegn 5.2.2, ønsket om større sykkelskur.

5.2.9 Sykkelparkering

Det skal etablerast minimum to sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA. Minst halvparten av parkeringsplassane for sykkel skal vere under tak. **Det vert opna opp for at sykkelparkering kan løysast med sykkelstativ i to etasjer.** Det skal leggjast til rette for lading av el-syklar.

Setninga er teke inn i føresegna med same grunngjeving som dei to føresegnene ovanfor.

5.2.6 Landskapsplan

Det er også fremja endring av føresegn 5.2.6 *Landskapsplan*. Endringa gjeld eit tillegg av punkt under tilhøve som landskapsplanen skal vise; **Plassering av trafo.**

Grunngjevinga for denne endringa er at tidlegare planlagt trafo ved Elvaparken vert flytta.

9.1 Bevaring av trehusmiljø H 570

Fremja tillagt setning: **Eksisterande lysthus på eigedomen 18/67 kan rivast og erstattast med eit nytt.**

Endringa er gjort på bakgrunn av at grunneigar Geir Arne Lomheim i sin merknad til planendringa (vedlegg 13) fremjer ønske om å rive og bygge opp igjen lysthuset sitt. Dette ønsket er grunngjeve med at terrenget i hagen må hevast med omsyn til havnivåstiging/stormflo, og at lysthuset difor må rivast.

Merknaden frå grunneigar vart send på avgrensa høyring seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune som er regionalt kulturminnemynde den 18.12.2020. I deira svar av 07.01. 2021 (vedlegg 15) har dei ikkje merknader til tillegget i føresegn 9.1, men ber om å få saka til uttale dersom lysthuset skal rivast og erstattast.

2. Høyring og merknader

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 (3) vart framlegg til planendringar sendt på høyring til myndigheiter og grunneigarar med høyringsfrist den 14. desember. Endringsframlegget vart også kunngjort i Sogn Avis og lagt ut på Sogndal kommune si heimeside. Det vart i tillegg halde nabomøte på kommunehuset i samband med planendringa. Det er kome inn tre merknader, som i det følgjande vert oppsummert og kommentert.

Statsforvaltaren i Vestland, 05.01.2021:

Statsforvaltaren har ikkje merknader til planendringane. Meiner at kommunen må vurdere om endringa vil kunne gje uheldige verknader for aktuelle interesser og omsyn, som t.d. natur- og miljø, landskap, friluftsliv og barn og unge, og om den føreslegne planendringa ligg innanfor det som kan handsamast gjennom ein enklare prosess etter plan- og bygningslova § 12-14. Minner også om at kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å sjå til at samfunnstryggleiken vert ivareteken i alle planar etter plan- og bygningsloven. Ved endring av ein eksisterande reguleringsplan, er det tilstrekkeleg å gjere ei ROS-analyse for dei nye tiltaka som planen legg til rette for.

Vår kommentar:

Vi vurderer at planendringa ikkje vil kunne gje uheldige verknader for aktuelle omsyn og interesser. Endringa opnar ikkje for nye tiltak av tyding utover det som ligg i vedteken reguleringsplan, og vi vurderer at ROS-analysa er tilstrekkeleg oppdatert.

Sigfred Bolstad

Sigfred Bolstad ønsker at blokk C skal bli utforma i samsvar med føresegnene § 5.2.4 Utforming av bygningar, og at denne bygningen ikkje får ei utprega bakside mot bygda.

Plankonsulent sin kommentar:

Planen legg opp til to høgder på blokk C med skråtak på det høgaste bygningsvolumet. Bygningen sin arkitektur vil bli utforma med verkemidlar i form av fasadesprang, vindusutforming og materialbruk. Ved detaljprosjektering av Blokk C vil vi arbeida for å gi denne ei utforming som vil markere innfallsporten til Lerum Brygge på ein positiv måte.

Vår kommentar:

Administrasjonen støtter seg til plankonsulent sin kommentar til merknaden.

Geir Arne Lomheim

1. Med tanke på brannmotstand ønsker Lomheim at illustrasjonsplanen vert endra slik at avstanden mellom blokk B og hans hus vert 8 meter.

Plankonsulent sin kommentar:

I plankartet som føl søknaden om reguleringsendring er byggegrensa flytta frå 1,0 til 2,0 meter frå ny eigedomsgrense. Vidare prosjektering vil avklare avstanden mellom hovuddelen av blokk B til uthuset. Presiserer skilnaden mellom illustrasjonsplan og landskapsplan. Det vert ikkje vist til illustrasjonsplan i føresegnene, men landskapsplan, som skal utarbeidast i samband med søknad om tiltak jf. føresegn § 5.2.6 i reguleringsplanen.

Vår kommentar:

Vi støtter oss til plankonsulent sin kommentar. Illustrasjonane som følger planen er ikkje juridisk bindande. Byggjeregrense i plankart er auka i høve til Lomheim sin eigedom. Ved søknad om tiltak innanfor 8 meter frå bygningar på eigedomen hans, må ansvarleg syte føre at brannkrava er tilfredsstilte.

2. Lomheim peiker på at føresegnene som er innteke i § 4.1 Brann og utrykking er eit forskriftskrav og at ein ikkje kan avgrense dette til nokre etasjar.

Plankonsulent sin kommentar:

§4.1 er utforma slik etter ønske frå Sogndal kommune. Sogndal kommune kan eventuelt vurdere denne merknaden på nytt.

Vår kommentar:

Merknaden gjeld tilhøve som er teke stilling til gjennom vedtak av planen. Vi vurderer denne som ikkje relevant for søknaden som er til handsaming.

3. Lomheim ønsker å rive eksisterande lysthus på sin eigedom og erstatte dette med eit nytt. Terrenget i hagen må hevast noko med tanke på havstiging/stormflo, og lysthuset må difor fjernast. Ønsker følgjande endring av føresegn 9.1:

«...Bygningar som likevel må rivast eller som krev hovudombygging grunna brannskadar, **klimateilpassing/flaumsikring** eller andre vesentlege tekniske øydeleggingar, skal byggast opp på same stad.

Plankonsulent sin kommentar:

Ønsker å ta inn følgjande setning i føresegn § 9.1 Bevaring av trehusmiljø:

«Eksisterande lysthus på eigedomen 18/67 kan rivast og erstattast med eit nytt.»

Vår kommentar:

Merknadsstillar har gode argument for å tillate riving av lysthuset på sin eigedom. Ettersom seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune ikkje har merknader til plankonsulent sitt endringframlegg, støtter vi oss til dette. Vi tilrår at det vert lagt inn følgjande tillegg: Før løyve til riving, skal søknaden sendast kulturminnestyresmakt til uttale.

4. Lomheim ønsker ikkje bodar som ikkje går fram av landskapsplan jamfør reguleringsføresegn § 5.2.2 *Plassering av bygg på tomta.*

Plankonsulent sin kommentar:

Det er ikkje laga ein landskapsplan. Når vi går i gang med prosjekteringa av blokk B vil vi søke å finne den beste løysinga for alle partar innanfor gjeldande plan.

Vår kommentar:

Plassering av bodar skal gå fram av landskapsplan, jf. føresegn 5.2.6.

5. Lomheim ønsker å legge same kotehøgder til grunn for nedtrapping av blokk A som for B.

Plankonsulent sin kommentar:

Plankartet syner maks kotehøgde på bygningane. Bygningane skal trappast ned , noko

som går fram av § 5.24 *Utforming av bygningar*. Prosjektering av blokkene vil avklare korleis blokkene skal trappast ned og med kva kotehøgder. Det er sett ei total arealramme for prosjektet som ein vil halde seg innanfor.

Vår kommentar:

Vi støtter oss til plankonsulent sin kommentar. Byggjehøgde for blokk A og B er fastsett i gjeldande plan, og det er søkt om ei mindre endring av desse på 10 cm. Vi ser ikkje grunn til å ta desse opp til ny vurdering.

6. Lomheim ønsker å setje opp eit gjerde mellom gangveg GA1 og hans eigedom.

Plankonsulent sin kommentar:

Opplyser at Lomheim har orientert om at han tidlegare har hatt dialog med oppmålingsavdeling i kommunen om denne saka. Som han skriv i merknaden har han fått tilbakemelding frå kommunen om at dette er noko kommunen saman med han og Lerum Brygge AS vil kunne sjå på i samband med anna grensejustering som skal gjerast i området.

Vår kommentar:

Vi støtter oss til plankonsulent sin kommentar.

3. Handsaming etter forenkla prosess

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 kan kommunestyret delegerer myndet til å treffe vedtak om endringar av reguleringsplan. Dette gjeld for endringar som «... i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikkje går utover hovuddrammene i planen, og heller ikkje berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder...»

Administrasjonen vurderer at reguleringsendringa kan handsamast etter denne heimelen. Endringsframlegget vil ikkje påverke gjennomføringa av planen elles, og går ikkje utover hovuddrammene i planen. Omsynet til natur- og friluftsområder er avklara i gjeldande reguleringsplan, og endringane rører ikkje om slike tilhøve.

Omsyn til risiko og sårbarheit for tilhøva som gjeld planendringa er vurdert i ROS-analysa til reguleringsplanen. Etersom endringa opner for ei mindre utnytting av området og bygningane vert plassert om lagt likt som i gjeldande reguleringsplan, vurderer vi at det ikkje til behov for ny oppdatert ROS-analyse.

4. Konklusjon

Endringsframlegget syner løysingar som gjev betre kvalitetar til nærmiljøet. Uteoppaldareal, utsikt og soltilhøve vert betre med dei omsøkte endringane.

Kommunalsjefen rår plan- og forvaltningsutvalet til å vedta mindre endring av detaljreguleringsplan for Lerum Brygge i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14.

Endringane går fram av:

- plankart dagsett 18.11.2020;
- føresegner dagsett 16.12.2020 og;
- planomtale for endring dagsett 16.12.2020.

Leikanger, 02.02.2021

Arne Abrahamsen
kommunalsjef
Plan og samfunn