



MØTEBOK

49/274 hellandsjøen - Mindre reguleringsendring

Utval sak	Utval	Møtedato
3/24	Utval for plan og miljø	23.01.2024

Vedlegg:

- 1 2041-Føresegner Hellandssjøen 18.10.2023.docx
- 2 2041-01 rev12.07.2023.pdf

Bakgrunn:

Detaljregulering for Hellandsjøen PlanID201301 vart sist endra i møte i PMU 15.06.2021 etter forenkla prosess. Planvedtaket vart klaga på av grunneigarar av bustadeigedomar i planområdet. Forslagstillar trekte etter dette framlegget om dei endringane som gjaldt bustadområdet. Klagen vart handsama i møte i PMU 12.10.2021 i sak 71/21 der PMU gjorde slikt vedtak i samsvar med framlegg frå rådmannen:

Utval for plan og miljø godkjenner reguleringsendring for Hellandsjøen PlanID201303 slik det går fram av vedlagde plankart og føresegner datert 06.09.2021, der bustadområdet i planen er tilbakeført til å vera i tråd med reguleringsplan vedteken i 2015. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 og 12-14, og reglement for utval for plan og miljø §2.

Kommunen gjorde i realiteten då eit nytt vedtak om endring av planen samanlikna med det som vart vedteke i PMU 15.06.2021, sendt til råka parta og kunngjort 01.07.2021.

Når eit vedtak vert endra av kommunen i klageomgangen, gjeld dette som eit nytt vedtak som det er klagerett på. Utgangspunktet er då at vedtak skal sendast ut på nytt og det skal gjevast høve til å klage på det vedtaket som sist vart gjort.

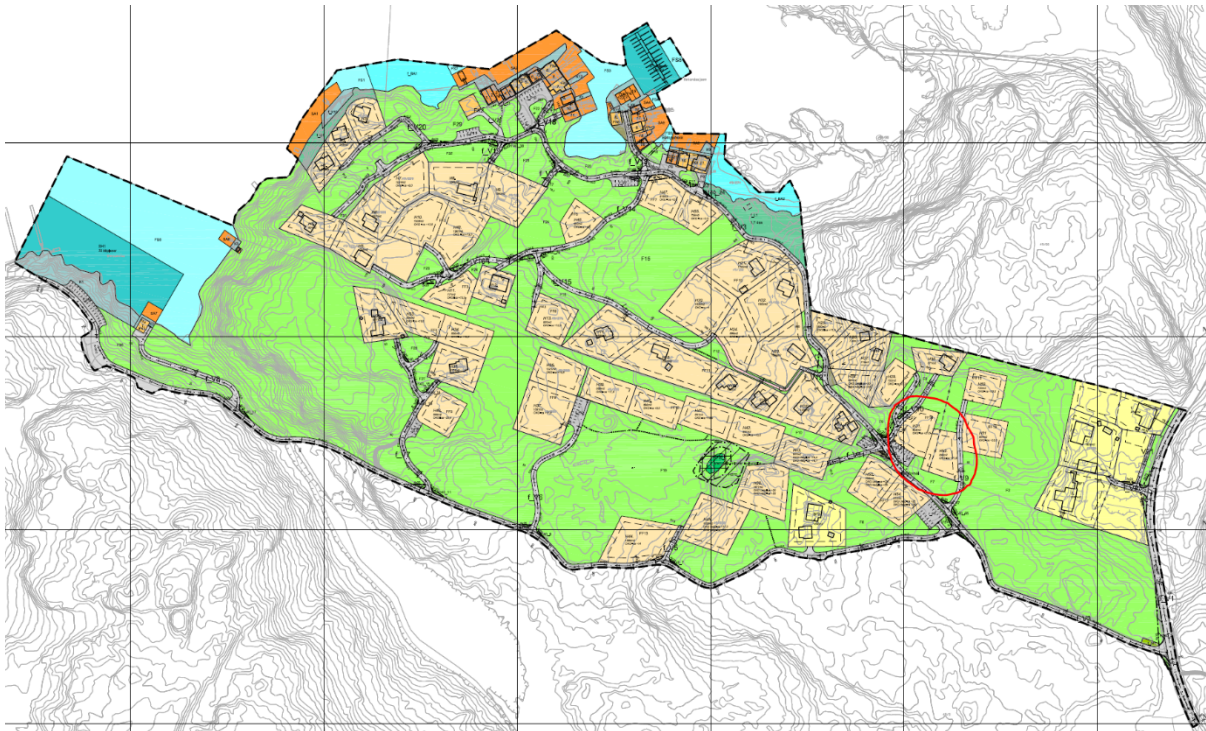
Statsforvaltaren har i brev av 26.01.2022 gjort kommunen merksam på at planen ikkje er vedteken i tråd med sakshandsamingsreglane og returnerer saka til kommunen:

Som følgje av at kommunen sitt vedtak av planen av 12.10.2021 i sak 71/21 ikkje er kunngjort i tråd med pbl. § 12-12 femte ledd, finn Statsforvaltaren at planendringa ikkje er vedteken i samsvar med sakshandsamingsreglane etter pbl. § 12-12, jf. § 12-14.

Etter dette har forslagstillar kontakta kommunen med ønskje om ny endring av planen som han ønskjer å få utført før kommunen tar saka til ny handsaming for å få med desse nye endringane ved ny kunngjering.

Framlegg til ny endring:

Forslagsstillar Karsten Helland ønskjer i ny endring av planen å opna for å bygga mikrohytter på 2 tomter i planområdet. Dei 2 tomtene vist som H31 og H52 i plankartet er på 808 og 843 m². Gjeldande plan opnar for å bygga 1 fritidsbustad med BYA maks 100 m², det kan byggjast maks 1 etg. pluss innreidd loft, Maks mønehøgd er 6,0m. Det kan først opp inntil eitt anneks/bod/lysthus o.l. (frittliggjande eller i tilknytning til fritidsbustadene) med maks BYA 30 m² og maks mønehøgd på 4,5m.



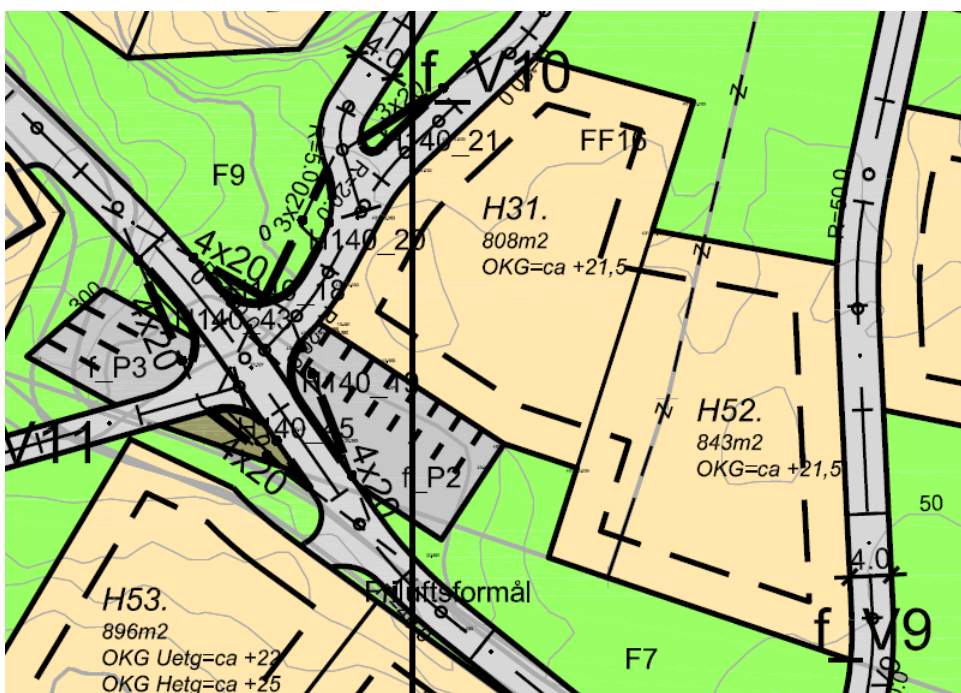
Plankartet for PlanID201301, dei 2 aktuelle tomtene er markert med rød sirkel.

Det vil seia at gjeldande føresegner opnar for å bygga ut kvar av tomtene med 130 m², og mønehøgdd 6,0m.

Forslagstiller ønskjer i planendringa å endra desse 2 tomtene til følgjande:

Det kan byggjast 2-4 fritidsbustadeiningar på kvar av tomtene H31 og H52, kor største storleik pr. fritidsbustadeining er 65m², og maks BYA pr tomt er 130m². f_P2 skal vere felles parkeringsplass for einingane på desse to tomtene og einingane skal ha felles uteområde.

I forslag om planendringa er føresegner endra slik at det tilsaman på desse 2 samanhengande tomtene kan byggjast 4-8 frittliggjande fritidsbustadeiningar, der ingen av dei kan ha større grunnflate 65 m², og at samla BYA på dei 2 tomtene er 130 + 130 m² = 260 m². Det skal ikkje vera parkering på tomtene, men på felles p-plass P2. Etasjetal og maks mønehøgdd er same som før.



Utklypp av plankartet som viser H31 og H52

Vurdering:

I dei seinaste åra har dette med mikrohus/mikrohytter blitt meir og meir populært. Det er også kommt frå 01.07.2023 nye reglar i byggesaksforskrifta for mikrohus som skal nyttast til heilårsbustad. I byggteknisk forskrift er eit mikrohus ein frittliggande bustadbygning på inntil 30 m² i ein etasje og der maks høgde er 4,5m over bakken. Forslagsstiller ønsker å nytta ut desse 2 tomtene med noko som kan vera mikrohus eller noko større. Kommunedirektøren er positiv til å tenka nytt i høve storleik på fritidsbustader og meiner dette er noko som bør prøvast ut i kommunen. Forslagsstiller ønskjer ikkje å låsa seg til å begrensa storleiken til 30m² og høgde 4,5 m, men ha litt større spelarom i høve kva marknaden ønskjer, difor ha høve til å bygga hytter på opptil 65 m² med mønehøgd opptil 6,0m. I Fitjar i dag har me ingen gjeldande reguleringsplanar der storleiken på bustader/fritidsbustader er begrensa til dei nye forskriftene om mikrohus. Administrasjonen meiner denne planendringa kan utførast som mindre endring, også kalla forenkla prosess. Dette fordi:

- Føremålet å reguleringsplanen vert uendra
- Tomtestorleiken for aktuelle tomter vert uendra
- Samla BYA pr. Tomt vert uendra.
- Maks mønehøgd vert uendra

Konklusjon:

Kommunedirektøren er positiv til ønske om denne planeendringa, og meiner at endringa ligg innanfor det som kan utførast som ei mindre endring.

Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §§12-11 og 12-14 at denne planendringa kan gjennomførast som mindre endring og at planforslaget med føresegner datert 18.10.2023 og plankart datert 12.07.2023 kan sendast på høyring.

Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 23.01.2024

Behandling:

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Utval for plan og miljø tilrår med heimel i PBL §§12-11 og 12-14 at denne planendringa kan gjennomførast som mindre endring og at planforslaget med føresegner datert 18.10.2023 og plankart datert 12.07.2023 kan sendast på høyring.

John Karsten Raunholm
konstituert kommunedirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.