

Beskrivelse mindre reguleringsendring

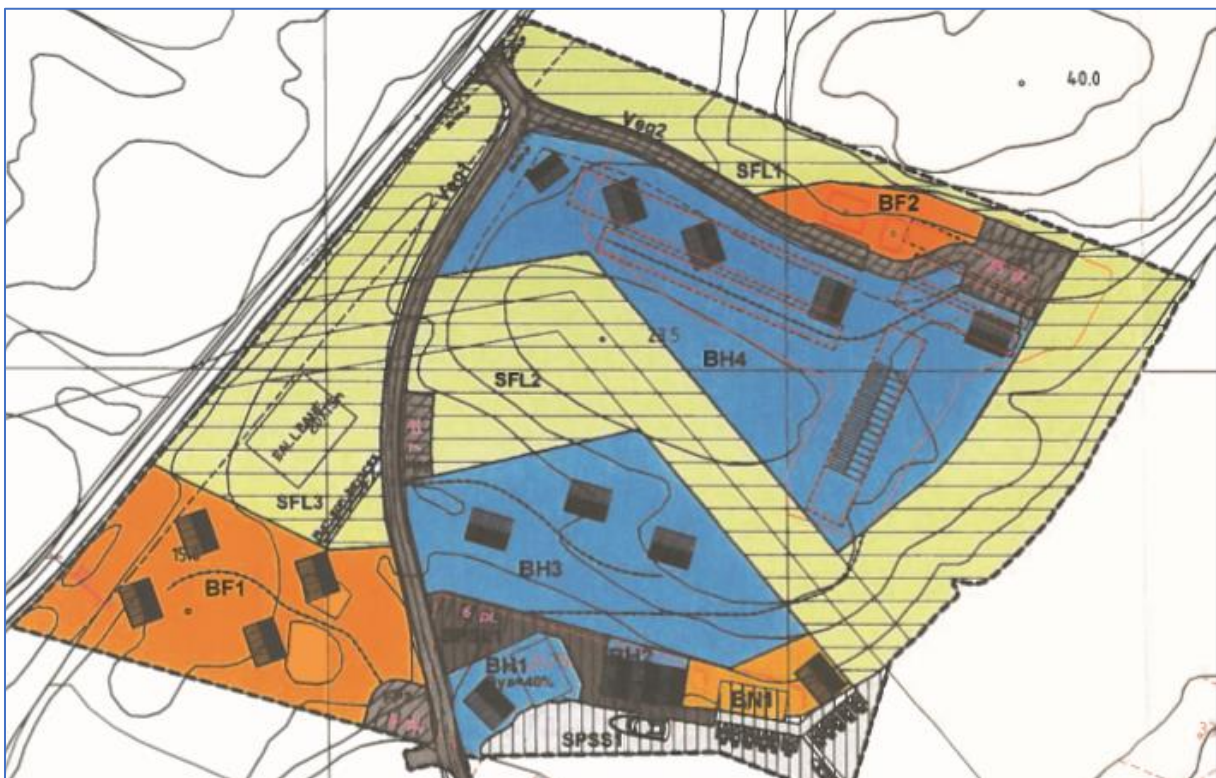
Bergen 28.09.2017

Eksisterende situasjon og gjeldende planer

Planområdet er ca. 25 daa og ligger på Golta. Området er regulert i reguleringsplan Nedre Golta, arealplanID 20070008 (vedtak i kraft 17.04.07). Innenfor området ligger en nedlagt revefarm, naust og småbåthavn. I gjeldende plan åpnes det for utbygging av fritidsbebyggelse og herberge/bevertningssted. Det er forutsatt at de eksisterende bygningene tilhørende revefarmen (regulert til herberge/bevertnings og parkering) skal rives. Felt BH2 er ferdig utbygget med 6 utleie-enheter. Felt BH1 er delvis utbygget med en utleie-enhet over naust.

Gjeldende formål innenfor planområdet:

- fritidsbebyggelse (felt BF1-2)
- herberge/bevertningssted (felt BH1-4)
- naust (felt BN)
- privat småbåtanlegg på land (SPSL)
- privat småbåtanlegg i sjø (SPSS)
- spesialområde - friluftsområde på land (SFL)



Figur 1 Plankart i gjeldende plan med Nedre Golta, arealplanID 20070008

Beskrivelse av endringer

Planarbeidet gjelder endring av reguleringsplan. Forslagsstiller ønsker å justere plassering av noen av formålene innenfor planområdet samt redefinere bestemmelser om takform. Følgende endringer ble presentert for Sund kommune i oppstartsmøtet avholdt 31.08.17.

Felt BF1 (fritidsbebyggelse) og BH4 (herberge/bevertningssted)

- Felt BF1 omdisponeres til formål utleiehytter. I gjeldende plan er det åpnet for 4 fritidsboliger. Det foreslås å legge til rette for 4 utleiehytter. Utleiehyttene blir da samlet i den lavereliggende delen av området, fordelt på felt BH1-3 samt felt BF1 i gjeldende plan. Med dette kan en legge bedre til rette for at arealet ved sjøen blir mer allment tilgjengelig.
- Felt BH4 omdisponeres til formål fritidsbebyggelse og friluftsområde. I gjeldende plan åpnes det for oppføring av 5 utleiehytter og et større fellesbygg (BYA 250 m²). I endringsforslaget foreslås det å legge til rette for 5 fritidsboliger og at fellesbygget tas ut.
- Med overnevnte endringer blir fritidsboliger og herberge/bevertningssted samlokalisert henholdsvis nord og sør i planområdet. Dette er en fordel for fremtidig drift og eventuelt salg av delområdene.
- Gjeldende bestemmelser åpner for BYA = 100 m², 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde. Anslagsvist gir dette maksimalt 150 - 175 m² BRA per enhet, avhengig av bygningens utforming. Bruksareal per enhet gjeldende plan åpner for ønskes videreført.

Felt FP1 (parkering) og felt FL1-2 (friluftsområder)

- I gjeldende reguleringsplan er det vist en parkeringsplass (felt FP1) nordøst i planområdet. Feltet er i dag bebygd med driftsbygninger for den nedlagte revefarmen. Det vurderes som uheldig å etablere en parkeringsplass her da den vil bli skjæmmende sett fra sjø, samt at det vil trekke biler og trafikk unødvendig langt inn i planområdet. Videre har området stort potensiale som hyttetomt, med gode solforhold og utsikt over Goltosen.
- Det foreslås å flytte parkeringsplassen (felt FP1) nærmere offentlig vei og at feltet omreguleres til fritidsboliger. Dette gjøres ved at formålsgrensen for fritidsboliger (felt BH4, herberge og bevertningssted, i gjeldende plan) justeres. Feltet blir ikke større da en gir tilbake et tilsvarende areal til friluftsområde.
- Ved ny lokalisering av parkeringsplass vil en se på å omdisponere mindre deler av friluftsområde (felt FL1 og/eller felt FL2) som ligger i tilknytning til felt BH4 og/eller benytte felt BF2 som i dag er bebygd med garasje og uthus. Dersom en omdisponerer friluftsområde vil en tilsvarende del av byggeareal (felt BH4 i gjeldende plan) omreguleres til friområde. En har som intensjon å gjøre parkeringsplassen minst mulig synlig, sett både fra offentlig vei og fra sjø, utnytte eksisterende planeringer i området samt å skape minst mulig trafikk mellom bebyggelsen.

Takform

I gjeldende bestemmelser er det sikret at bygningene skal utformes med saltak. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt. Da gjeldende kommuneplan (KPA 2011) ikke gir bestemmelser om saltak ønskes det å åpne for en fleksibilitet i valg av takform igjennom reguleringsendringen. Det foreslås å ta ut bestemmelser om takform fra bestemmelsene.

Oppsummering omfang og arealbruk

Samlet utbygging på felt BF1 og BH4 endres fra 5 utleiehytter, 4 fritidsboliger og ett felleshus til herberge/bevertning til 4 utleiehytter, 5 fritidsboliger og ingen felleshus. Maksimalt bruksareal (BRA) per enhet i tråd med gjeldende plan foreslås videreført. Den totale utnyttelsesgraden for planområdet reduseres noe ved at fellesbygget tas ut. Andel friluftsområder opprettholdes i planforslaget.

Avsluttende kommentarer

Som det står i oppstartsmøtenotatet datert 19.09.17 anbefaler rådmannen oppstart av mindre endring av reguleringsplan og vurderer at de endringene som ble lagt frem i oppstartsmøte kan behandles som en mindre endring. Gjeldende plan er utarbeidet etter tidligere plan- og bygningslov. Derfor ønsker rådmannen at bestemmelser og plankart blir oppdatert til gjeldende plan- og bygningslov.