



## Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
028/17	Plan og utvikling	08.05.2017
040/17	Kommunestyret	18.05.2017

Arkivsaknr.:	Arkiv	Sakshandsamar	Dato
16/1161 - 17/2939	K2 - L12, K3 - &21	Ingunn Bårtvedt Skjerdal 57 63 29 32	24.04.2017

### Reguleringsendring (detalj) Smiebakken byggeområde B1 - vedtak av plan

#### Saka gjeld

Saka gjeld slutthandsaming av reguleringsendring for Smiebakken.

#### Bakgrunn

Nordbohus Sogn AS er i gang med å planlegge utbygging av ei bustadblokk med 18 bueiningar på Solhammar i Aurland. I samband med dette arbeidet er det trong for endringar i føresegnene i gjeldande reguleringsplan for Smiebakken. Føremålet med endringa av reguleringsplanen er å opne for bygging av blokk med flatt tak og at parkeringskjellar ikkje vert rekna inn i etasjetalet.

Etter plan- og bygningslova §12-8 vart oppstart av planarbeid kunngjort i lokalavisa og ulike instansar var tilskreve med invitasjon til å kom med innspel til planarbeidet. Til varsel om oppstart av planarbeidet mottok regulant ingen merknadar.

Nordbohus AS har utarbeidd eit planframlegg med ROS-analyse. Planframlegg og ROS-analyse vart lagt fram for PUT i møte 23.01.2017, sak 007/17. Utvalet gjorde vedtak om å leggja planen ut til offentleg ettersyn.

For nærare gjennomgang av planframlegget vert det synt til vedlagd plan med tilhøyrande planføresegner, planomtale og ROS-analyse.

Planen har lege ute til offentleg ettersyn i perioden 03.02.2017 – 17.02.2017.

#### Vurdering

Det kom inn to merknadar i samband med høyring. Nedanfor er desse oppsummert. For nærare gjennomgang av merknadane er dokumenta tilgjengeleg i politikarportalen.

#### NVE, datert 03.02.2017.

I plankaret er skredfare synt som kombinert faresone saman med radon. NVE rår til

at ein markerer avgrensingane for skredfare som ei eige omsynssone H310.  
*Kommentar: vert innarbeidd som endring i planen.*

#### Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 20.03.2017

Fylkesmannen har ikkje avgjerande merknader til endringane innafør felt B1 i reguleringsplanen for Smiebakken.

I planen for Smiebakken er det stilt krav om skråtak, og reguleringsendring med føremål å opne for bygging av flatt tak er eit prinsipielt spørsmål. Difor vert endringa handsama som ei endring av reguleringsplan.

I gjeldande plan er område B1 regulert til blokkbebyggelse for inntil to blokker for terrasseleilegheiter. I planen er det ei generell føresegn at det skal vere saltak på alle bygg innanfor planområdet.

I Aurland har dei fleste bygg saltak, og det er dette som er lagt til grunn i dei fleste reguleringsplanane i kommunen. Nordbohus sine planar om oppføring av ei blokk med 18 leilegheiter, er den første saka med bygging av bustadblokk i Aurland. Vi har få døme på bygningar med heilt flate tak. Ryggjatun hotell hadde flatt tak. Dette er vidareført i gjeldande reguleringsplan for Ryggjatun, både tomte der hotellet sto og nabotomte. På Aurland helsetun er det ei kombinert løysing med skråtak og flatt tak, Aurland idretts- og samfunnshus har flatt tak. Av nyare bygg med flatt tak kan nemnast seksmannsbustad i Ty. Reguleringsplanen sette krav om saltak, men det vart søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen for å bygge bustad med flatt tak. Dette var ei løysing som tiltakshavar kom fram til i samråd med naboane.

Område B1 i Smiebakken ligg øvst i feltet. Over denne tomte stig terrenget bratt opp. Nordbohus har ikkje lagt ved illustrasjonar utover situasjonskart og snitteikningar av bygningen.

Nordbohus søker om høgare utnytting av arealet gjennom justert grense for høgde. Ut i frå knappheit på areal til bustadføremål i Aurland er det fornuftig å leggje til rette for ei høg utnytting i område lagt til rette for bustadbygging.

Det er føreslege ei endring av utforming av P/S. Området er regulert til kombinert føremål parkering og snuplass. Føremålet bør endrast til snuplass og tilkomst til B1.

#### Økonomi

Utbygging i Smiebakken føreset etablering av ny tilkomst i samsvar med gjeldande reguleringsplan i området. Det er sett av midlar i investeringsbudsjettet til etablering av infrastruktur i området.

#### Konklusjon:

Det er ikkje avdekt at planen reiser vesentlege utfordringar. Rådmannen tilrår at planen vert vedteke med fylgjande endring i føresegnene:

#### Tilråding:

Kommunestyret vedtek reguleringsendring(detaljregulering) for Smiebakken, i medhald av plan og bygningslova §12-12, med følgjande endringar:  
- avgrensingane for skredfare vert markert som ei eige omsynssone H310

## **08.05.2017 Plan og utvikling**

### **PUT-028/17 Vedtak:**

Kommunestyret vedtek reguleringsendring(detaljregulering) for Smiebakken, i medhald av plan og bygningslova §12-12, med følgjande endringar:

- avgrensingane for skredfare vert markert som ei eige omsynssone H310
- Samrøystes

## **18.05.2017 Kommunestyret**

### **KS-040/17 Vedtak:**

Kommunestyret vedtek reguleringsendring(detaljregulering) for Smiebakken, i medhald av plan og bygningslova §12-12, med følgjande endringar:

- avgrensingane for skredfare vert markert som ei eige omsynssone H310
- Samrøystes

### **Vedlegg:**

Planomtale - endring av reguleringsplanen for Smiebakken - område B1

Reguleringsføresegner - endring og tillegg til føresegner for Smiebakken

Plankart B1

Uttale frå Noregs vassdrags- og energidirektorat - mindre endring av reguleringsplan Smiebakken

Fråsegn til føreslegen endring av felt B1 i reguleringsplan for Smiebakken