

Revidert etter vedtak 01.06.2021

## Planbeskrivelse for endring etter enklere prosess

### Detaljreguleringsplan for Haslerlia – PlanID: 1013

Arkivsak:

Planens navn: Detaljreguleringsplan for Haslerlia.

PlanID: 1013

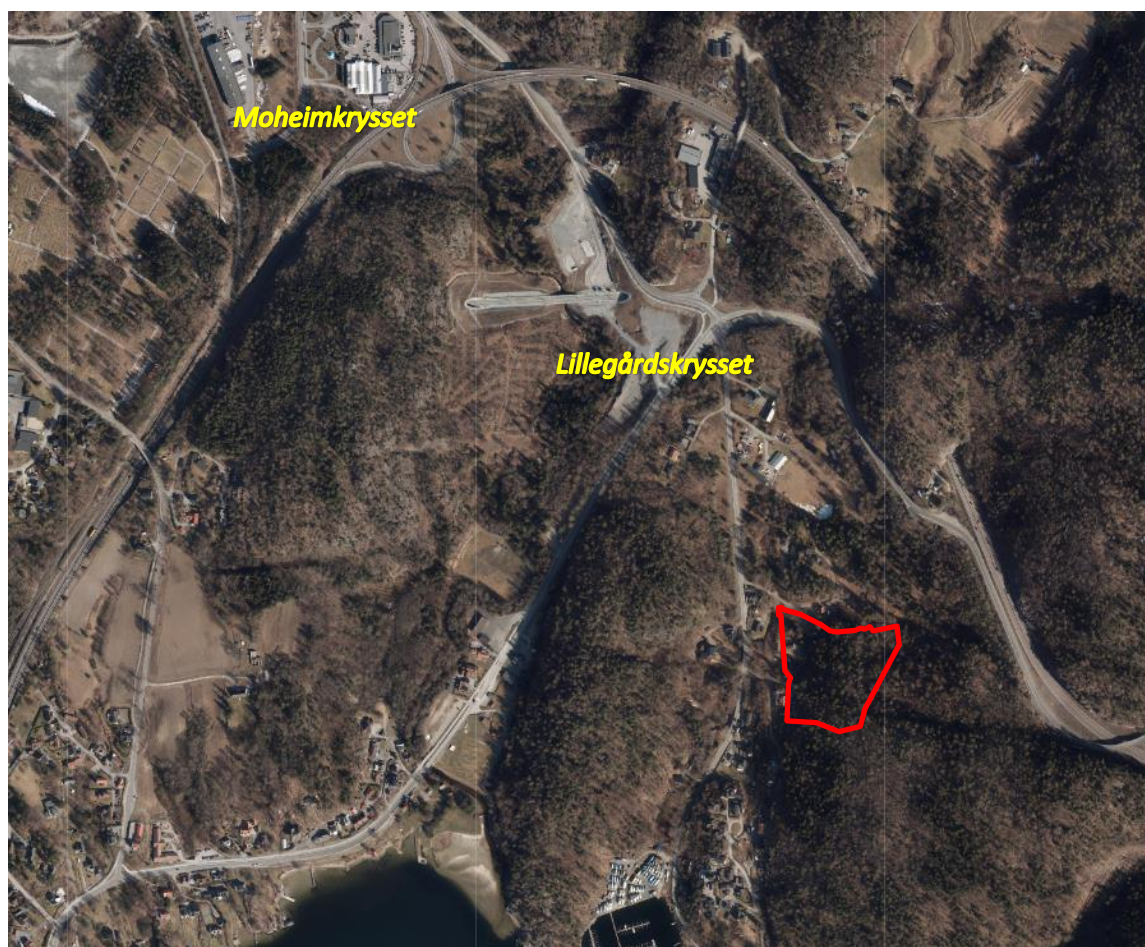
Gjeldende plan vedtatt: Godkjent av bystyrets 12.01.12. Revidert andre gang i henhold til administrativt vedtak 10.02.14.

Forslagsstiller: Stian Madsen og Martin Petterson-Moe.

Plankonsulent: Feste Sør AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 05.05.21.

Planendring vedtatt: 01.06.2021



Figur 1: flyfoto som viser planområdet beliggenhet og avgrensning markert med rødt.

## Bakgrunn for planendringen

Planendringen legger til rette for bygging av rekkehus i stedet for eneboliger som i gjeldende plan. Bakgrunnen for å søke om å endre planplanendringen er et ønske om i større grad å kunne møte etterspørselen etter rimelige familieboliger. Det er hensiktsmessig å kunne tilrettelegge for flere enheter i planområdet enn det som er mulig innenfor gjeldende plan.

## Beskrivelse av planendringen

*Endringer i plankartet:*

- Boligformålene BF1-4 endrer navn til BKS1-3 og BFS.
- Vegformålet FV4 endres noe ved at den østlige veg-armen med adkomst til BKS1 (BF1) blir tatt bort og erstattet med en avkjøringsplass fra hovedtraseen.
- Avkjøringene (vist med piler) fra FV4 til BKS2 flyttes og det tillates 4 avkjørsler her. (mot 2 avkjørsler i eksisterende plan.)
- Noe av opprinnelig vegareal i FV4 blir innlemmet i boligformålet BSK1.
- Juridiske linjer som blir endret: byggegrensene i BSK1 (BF1) endres og de regulerte tomtegrensene blir tatt bort.

Endringene gjør at det kan bygges tettere, for eksempel rekkehus, enn i gjeldende plan. FV4 endres for å muliggjøre en effektiv utnyttelse av arealene og for å gi fleksibilitet til å utforme husklyngene på en god måte i detaljprosjekteringen. Byggegrensene og tomtegrensene må endres for å kunne etablere en tettere småhusbebyggelse i stedet for eneboliger.

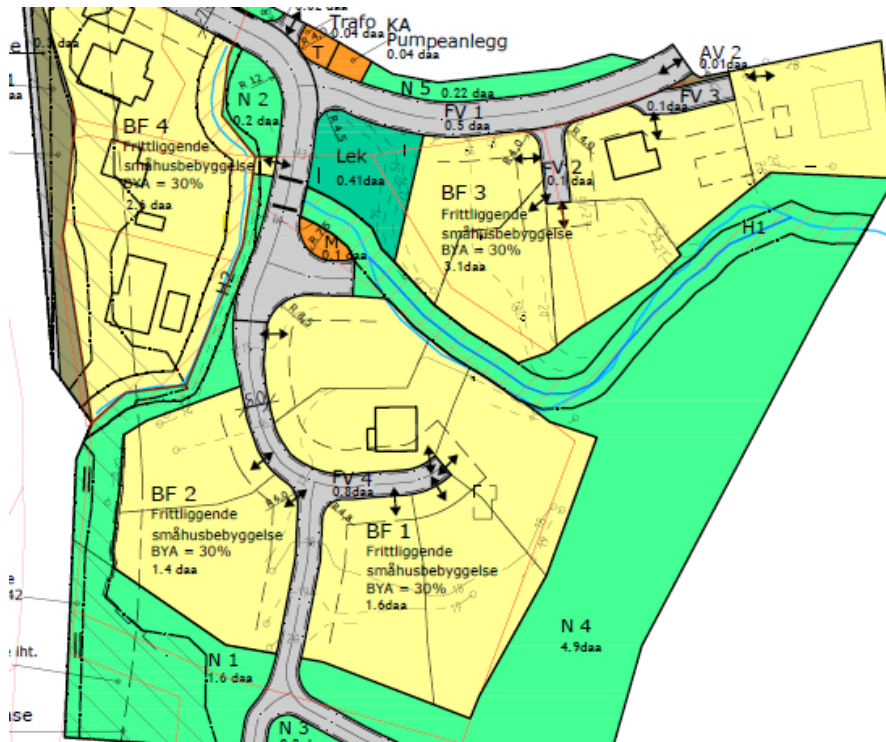
*Endringer i bestemmelsene:*

- Formålene BF1-BF3 blir endret fra *frittliggende småhusbebyggelse* til *konsentrert småhusbebyggelse* BKS1-BKS3.
- Tillatt gesimshøyde endres fra 6,5 til 7,5 m.
- Ny fellesbestemmelse om overvannshåndtering er tatt inn.
- Nytt dokumentasjonskrav er tatt inn: Krav til teknisk plan ved søknad om tiltak.
- Krav til at nye småbarnslekeplasser skal integreres i BKS 1 og BKS3.
- Parkeringskravene er oppdaterte i henhold til dagens kommuneplanens arealdel 2018-2030

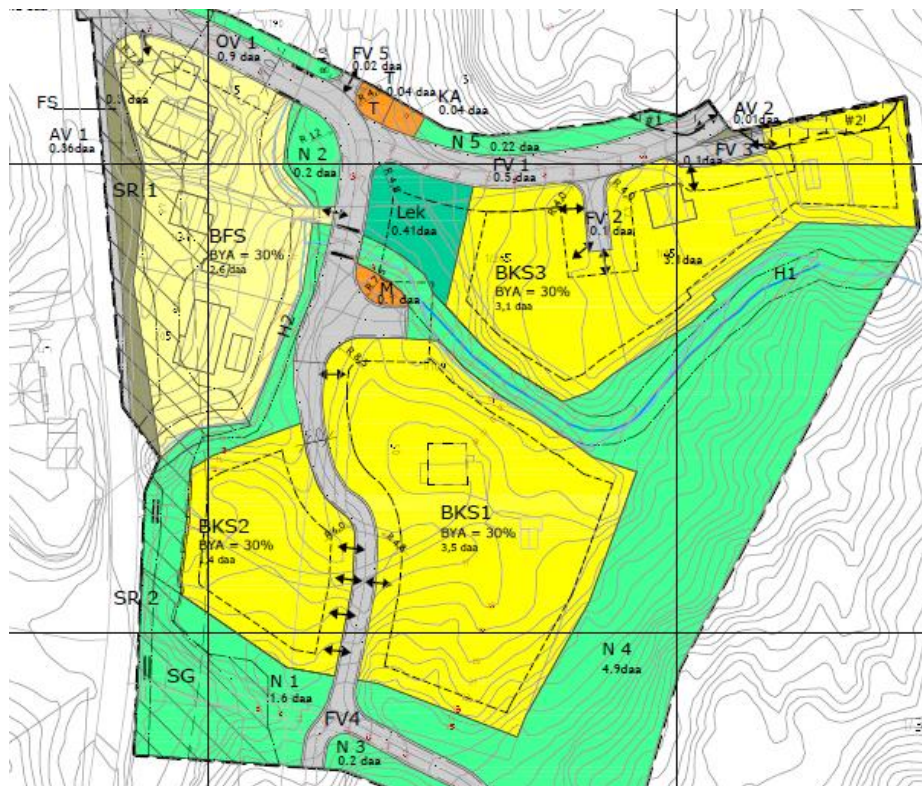
Gesimshøyden endres for å gi fleksibilitet i utformingen av bebyggelsen. Overvannshåndtering er blitt viktigere i tiden etter at gjeldende plan ble vedtatt og jo tettere bebyggelse, jo viktigere blir det å håndtere overvannet godt. Kommunen ønsker at blant annet overvannshåndteringen skal dokumenteres i en teknisk plan ved søknad om tiltak. Nye krav i kommuneplanens arealdel gjør at det må legges inn småbarnslekeplasser innenfor 50 m avstand til enhver bolig. Parkeringskravene reduseres i tråd med arealdelen.

Endringene gir ikke rom for en høyere utnyttelse enn det som foreligger i gjeldende plan men de gir rom for flere boenheter der hver boenhet legger beslag på mindre BYA enn i gjeldende plan.

Utsnitt av gjeldende plan og endret plan:



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan



Figur 3: utsnitt av forslag til planendring

**Kulturminner:**

Etter at gjeldende plan ble vedtatt er det funnet en rekke kulturminner nord og øst for planområdet. To av sikkerhetssonene til lokalitetene ligger delvis innenfor plankartet. Disse arealene er frigitt av kulturminne-myndighetene på betingelse av at det settes opp beskyttelsesgjerdene mot selve kulturminnene, både midlertidig og permanent. Arealene er vist som bestemmelsesområder i plankartet.

**Illustrasjonsplan:**

Illustrasjonsplanen viser at det er rom for ca 26 nye boenheter innenfor planområdet. Boligene vil kunne få et boareal på ca 85m<sup>2</sup>. Det er to eksisterende boliger i planområdet. Det nordlige huset blir inkludert i planforslaget mens det sørlige huset er foreslått revet.

Illustrasjonsplanen viser et forslag til løsning der alle boenheter har p-plass integrert i bygningsvolumet. I tillegg har noen av boligene en ekstra p-plass ved egen bolig og noen boliger har tilgang på plass i felles p-areal. Boenhetene i BKS2 tillates direkte adkomst fra FV4. Dette for å ikke ta unødig stor del av utearealet til veiformål.



Figur 4: illustrasjonsplan som viser mulig utbygging innenfor reguleringsplanens rammer. Planen viser sol/skygge-forhold kl. 15:00 den 21. mars. Illustrasjonen viser at uteområdene har gode solforhold.

Det store, felles lekeområdet som ligger inne i gjeldende plan skal videreføres som et felles lekeområde for hele boligområdet. Dette området oppfyller også arealkravet om minimum 150 m<sup>2</sup> småbarnslekeplass for boligene i BKS3. Kommuneplanens arealdel sier at alle boliger av denne typen (konsentrert småhusbebyggelse) skal ha tilgang til småbarnslekeplass innenfor 50 m radius fra boligen. Derfor er det stilt krav om en ekstra småbarnslekeplass på minimum 30 m<sup>2</sup> for de tre øverste boligene i BKS3. Dette fordi de ligger noe lenger enn 50 m fra hoved-lekeplassen. I BKS1 og BKS2 er det også noen boenheter som har lengere enn 50 m avstand til hoved-lekeplassen. Derfor er det lagt inn krav til småbarnslekeplass på minimum 150m<sup>2</sup> innenfor BKS1 som skal betjene disse boligene. Illustrasjonsplanen viser dermed en løsning der alle boenheter får en småbarnslekeplass innenfor 50 m radius fra boligen.

Alle de illustrerte boenhetene har plass til privat uteareal på minimum 5x7 m. Alle de private uteplassene grenser opp mot enten et felles uteareal eller skogsområder.



*Figur 5: 3D skisse som viser mulig utbygging innenfor reguleringsplanens rammer.*

## **Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering**

Virkningene av planendringen vil ikke være vesentlig forskjellige fra virkningene av gjeldende plan. Arealbeslaget vil bli det samme og virkninger på naturmiljø og kulturmiljø vil bli som med gjeldende plan. Som for gjeldende plan vil det også være lav risiko for naturfare eller andre farer ved gjennomføringen av dette planforslaget.

Visuelt vil planendringen gi et tettere boligmiljø enn det eksisterende plan har åpnet for. For omgivelsene utenfor planområdet vil endringene ha liten betydning da terrenget er kupert og det er frodig skog på alle kanter. Det er lite innsyn til området. Bebyggelsen vil bli relativt lite eksponert og planområdet vil påvirke en liten del av et større dal-drag som er preget av skog og spredt bebyggelse.

Planendringen vil gi plass til flere folk enn det som er tilfelle i foreliggende plan. Boligene vil trolig være attraktive for småbarnsfamilier og det vil kunne prege bygda på en positiv måte.

Deler av sikringssonen til to automatisk fredede kulturminner inngår i planen, disse er frigitt av fylkeskommunen og selve kulturminnene blir sikret med gjerde.

*Virknninger i forhold til gjeldende planverk:*

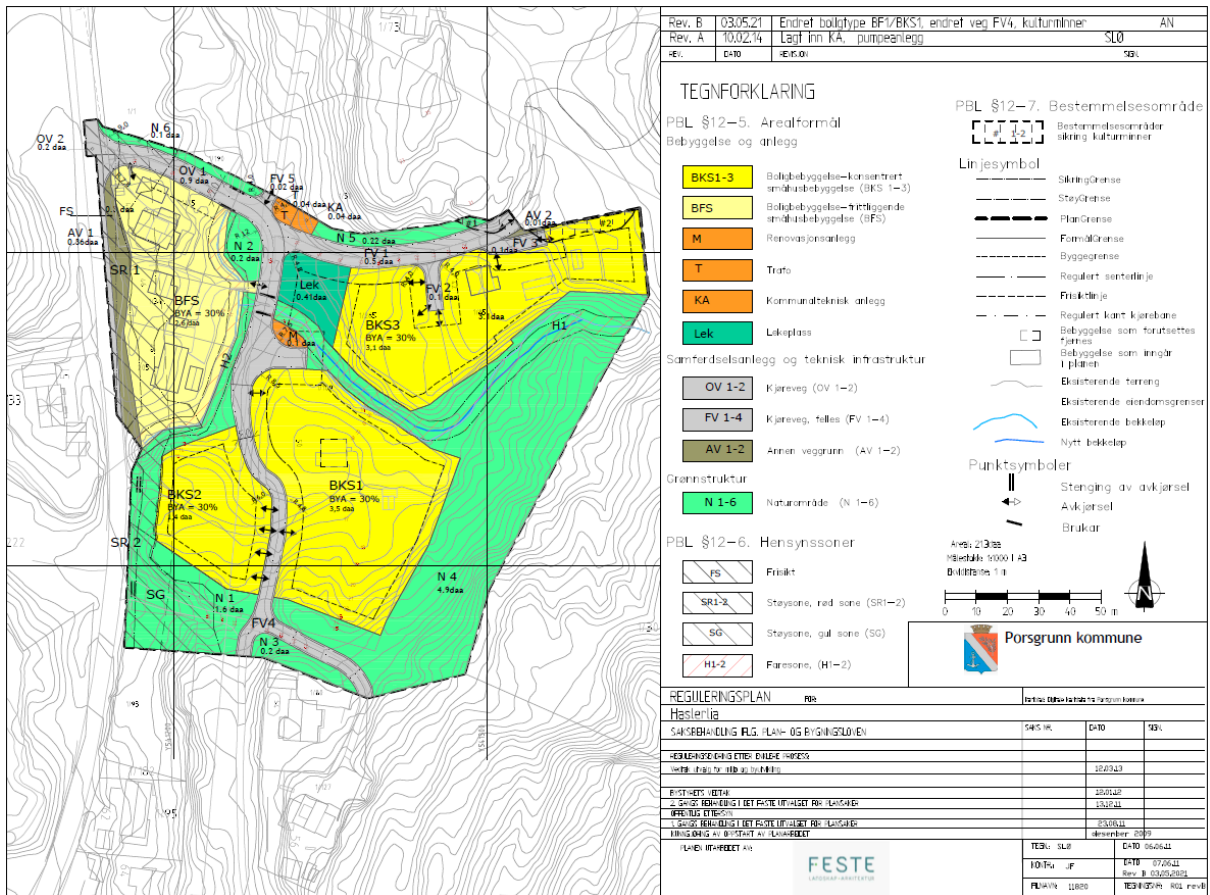
Arealbruken i planendringen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

*Oppsummering:*

Planendringene vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftslivsområder da planendringen ikke vil medføre endret arealbeslag eller vesentlig endret bruk i forhold til gjeldende plan.

Endringene vil ikke gå ut over hoveddrammene i eksisterende plan. Planavgrensningen er den samme og balansen mellom bebygde og ubebygde arealer er den samme som før. Formålene og formålsgransene i planen endres ikke vesentlig.

Endringen vil påvirke gjennomføringen av planen da den i større grad enn gjeldende planforslag, tilpasser seg boligmarkedet på en god måte og den blir dermed mere gjennomførbar.



Figur 6: nedfotografert plankart med planendring.