

Arkivsak:

Planens navn: Reguleringsplan for Solheim

PlanID:1114

Gjeldende plan vedtatt: 07.05.2019

Forslagsstiller: TVB TOMTER AS

Plankonsulent: Maxbo Tekniske Tjenester AS/ v Steffan Lithell

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**

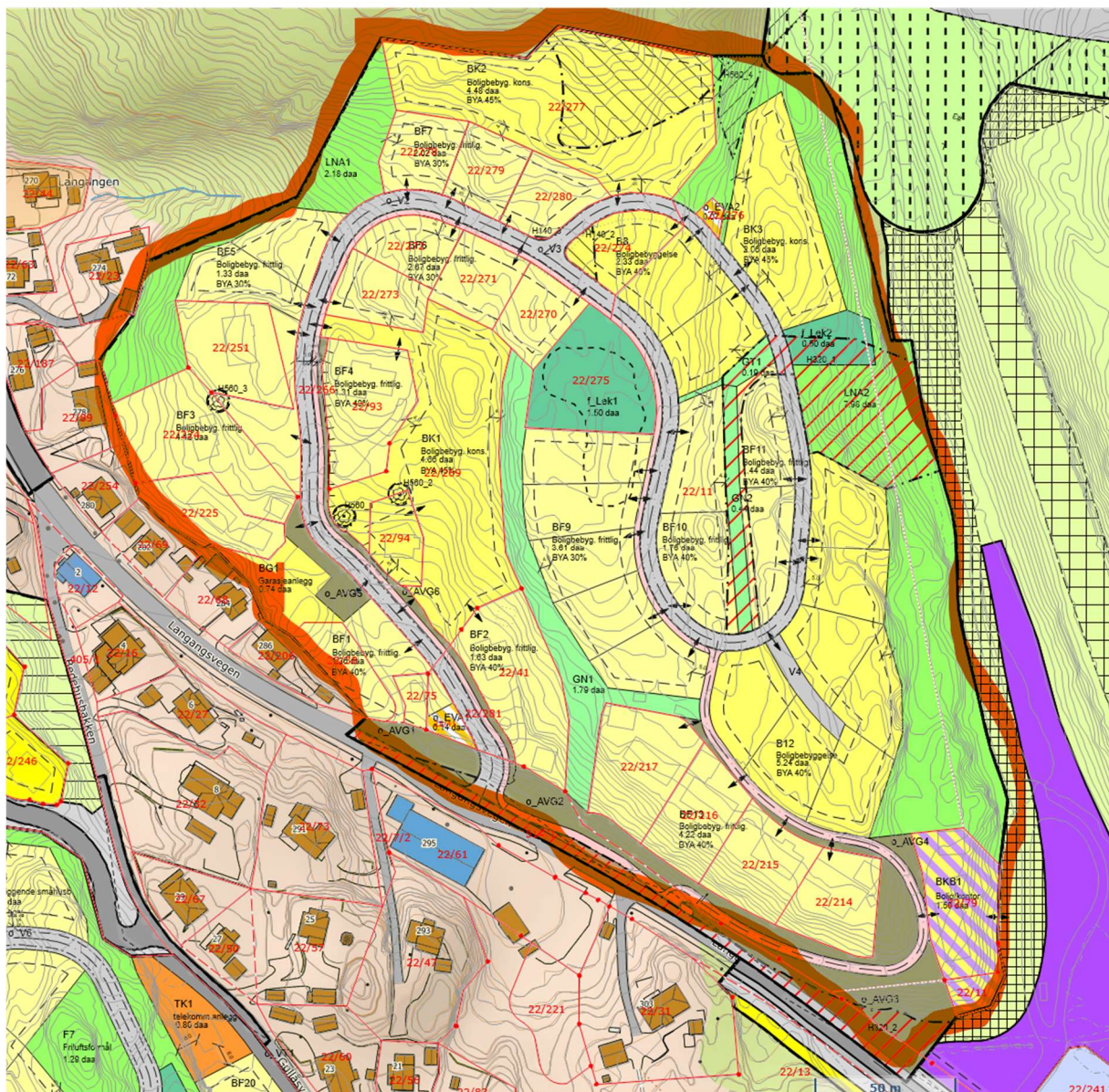


Figure 1: Oversikt over planområde

Bakgrunn for planendringen

Grunnen til at det er ønske om å endre dagens reguleringsplan, er at dagens plan etter utført infrastruktur samsvarer dårlig med bestemmelser i forhold til hvor det skal være plate på mark og underetasje, samt at enkelte regulerte adkomstpiler er plassert steder hvor adkomstvei ikke er mulig i forhold til topografi.

Samtidig er det gjort endringer og suppleringer der det har vært benyttet feil ordlyd eller manglende tema som eks garasje og forstøtningsmurer

Beskrivelse av planendringen

§1 GENERELT

1.2 Området reguleres for følgende formål

- Boligbebyggelses – konsentrert BK3 er endret til BK2
- Boligbebyggelse B8 er endret til B7
- Veg tilført V5

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 rekkefølgekrav

- 2.1: BK2 er endret til B7, som medfører at BK3 endrer navn til BK2
- 2.1: Ny regulert vei på B7(BK2) har fått formålsnavn V5
- 2.1: BK er avgrenset til BK2 og B7 er lagt inn i bestemmelsen
- 2.1: Ordlyden hvert enkelt byggeområde endres til for området som omsøkes. Begrensningen til området som omsøkes, er for å redusere omfanget å unngå at en plan som vil gå over mange år, til å kun omhandle det delefeltet som faktisk omsøkes.
- 2.1: Er fjerde og femte ledd fjernet, da det blir en gjentakelse, samt at radon inngår som en del av teknisk forskrift
- 2.1 sjetten ledd er tiltaket begrenses til utomhusareal for det omsøkte tiltaket skal være ferdig før søknad om midlertidig brukstillatelse. Da delefeltene vil omsøkes i ulike perioder.
- 2.1 syvende ledd er kravet om grovplanering av områder avsatt til frittliggende boligbebyggelse før midlertidig brukstillatelse fjernes, da dette medfører store kostnader ubetinget om tomtene er solgt.

2.3 MILJØFORHOLD

2.3.2 Radon

- Dokumentasjon for forebygging av radoninntrenging bortfaller, da radonsperre har blitt et forskriftskrav.

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

- Ordlyden universell utforming er endret til tilgjengelig boenhet, da universell utforming kun tiltrer ved næring og publikumsbygg. Grunnet områdets topografi er krav til tilgjengelig boenhet begrenset til i den grad det lar seg gjøre, noe som likestiller bestemmelsen til dagens forskrift.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.2 Byggegrenser

- Da forstøtningsmur ikke inngår i dagens bestemmelser, er det tilført tekst som tilsier at forstøtningsmur kan plasseres utenfor angitt byggegrense.

3.1.3 Byggehøyder

- Da angivelse i dagens bestemmelser ikke samstemmer med infrastruktur eller topografi, er det utarbeidet mer generelle bestemmelser for utforming som også gjenspeiler de ulike takformene. Det er samtidig tydeliggjort at bruk av takterrasse er tillatt, da dette har vært ønske i tidligere planer.

3.1.4 Utnyttelse

- Utnyttelse for BF er økt 5% for å være i tråd med en mer normal utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse. B som er samspill mellom BF og BK er økt med 5% utnyttelse for å ha lik utnyttelse som BK.

3.1.5 Bygningsutforming

- Ordlyden samordnet, moderne arkitektonisk utforming er fjernet for å gjøre det mulig å oppføre mere tradisjonelle boliger, noe som er mer etterspurt i utkantstrøk enn i byområder. Tilpasning til terreng og nye veier i området er endret til terreng og adkomstvei til eiendommen. Det er gjort med hensyn av at flere eiendommer er tilknyttet flere veier hvor det vil være naturlig å sette adkomstveien i fokus for tilpasning.

3.1.6 Terreng og vegetasjon

- Det er fjernet ordlyden om at forstøtningsmur mot friluftsområder og lekeområder ikke tillates. Dette er gjort av hensyn til at dagens topografi etter infrastruktur tilsier at flere eiendommer kan ha behov for mindre murer mot disse områdene.

3.1.7 Atkomst

- Det er gjort en tilføring der nytt formål BF7 kan velge mellom adkomst fra V5 eller V2. Dette grunnet topografi som gjør at flere tomter er bedre egnet for adkomst via V5

3.1.9 Krav til parkering

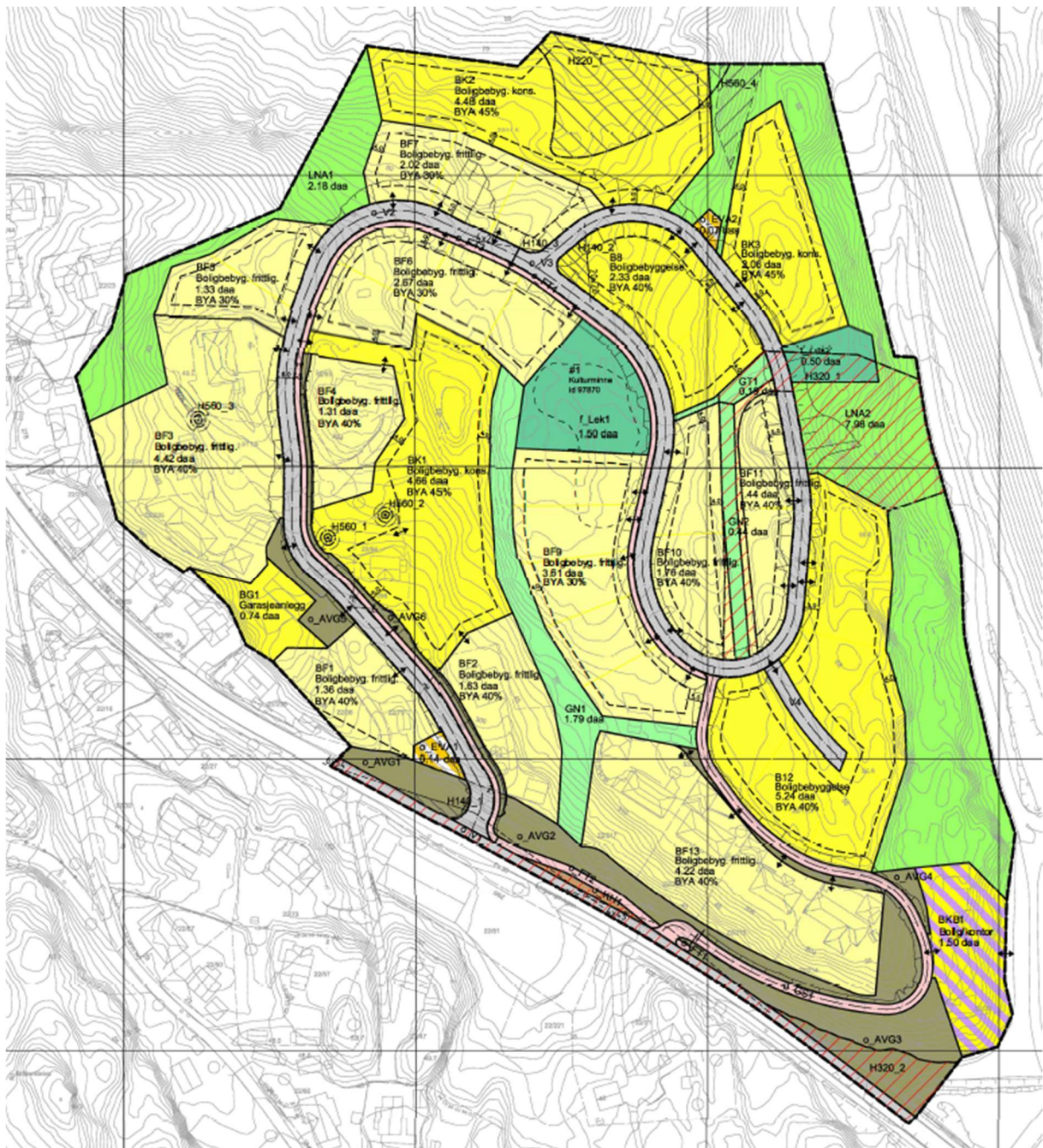
- For frittliggende boligbebyggelse, er parkering endret til og også inneholde parkering for sekundærbolig

3.1.10 Renovasjon

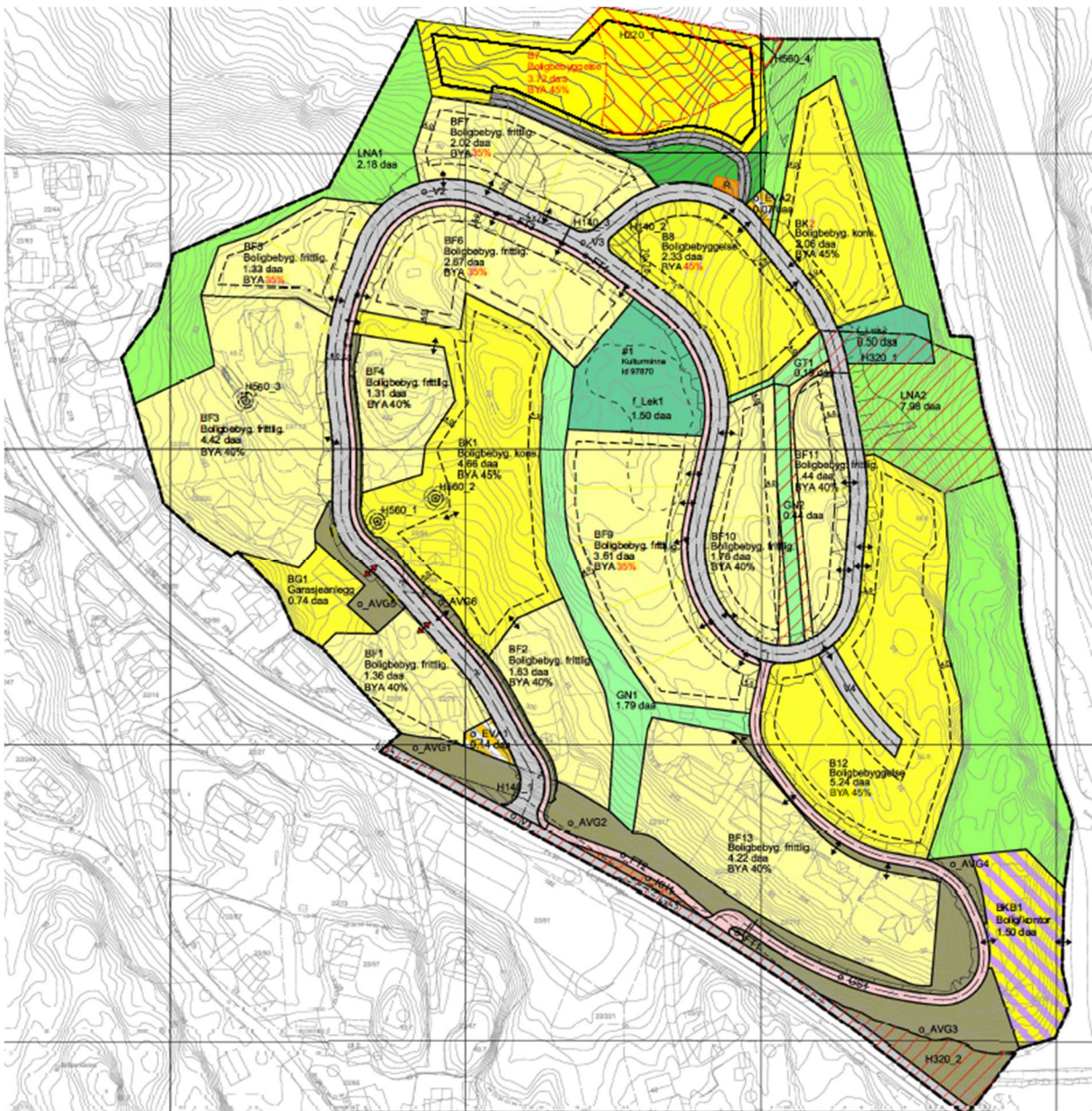
- Endring av ordlyd, der avfallshåndtering for B7 skal anlegges i felles miljøstasjon anvist i plan. Dette er gjort av hensyn til at V5 er privat vei og renovasjon er betinget av et felles avsatt område.

ENDRINGER I PLANKART

- BK2 er endret til B7 for å kunne imøtekomme både frittliggende boligbebyggelse og konsentrert, noe som vil være svært aktuelt for dette området som har krevende topografi som gjør at enkelte deler av området burde løses med tettstilte boliger. Det er samtidig avsatt areal til privat adkomstvei V5, samt felles areal for renovasjon, da denne delen av planen anses som eneste mulighet for adkomstvei i forhold til høydedifferanse til kommunal vei V3. Endring har medført at man må ta noe av friområde ved EVA for å kunne ivareta stigning på adkomstvei. Dette arealet er kompensert med et lang større areal på sørsiden av V5.
- Endring av adkomstpiller. Det er fjernet en adkomstpil fra BF5 og BF3, samtidig er adkomstpiller noe endret på BF1 og 0-AVG5. Disse er avmerket røde i revidert plan. Endringen baserer seg på at regulerte piler strider mot områdets topografi da infrastruktur med teknisk plan er prosjektert etter regulert plan.
- BF5-BF7, BF9 og B7, B8 og B12 har fått endret utnyttelse i planen i hht endringer av reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.14



Figur 2: Utsnitt gjeldene plan



Figur 3: Forslag til revidert plan

Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Forslag til endring er gjort med tanke på området topografi, hvor man ser at reguleringsbestemmelser ikke samstemmer med de ulike delefeltene etter ferdigstilt infrastruktur. Det er derfor foretatt endringer som baseres på bebyggelsen skal tilpasses terrenget, som igjen gjenspeiler plan- og bygningslovens § 29-2.

Samtidig er det gjort endringer der man begrenser tiltaket til vært delefelt, da planen er i den størrelse at byggearbeider vil foregå over flere år. Det vil da ikke være hensiktsmessige å stille krav om at tiltaket for hele feltet skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse.

Endring av BK2 til B7 er gjort da regulert adkomst ikke er mulig å få til grunnet stor skjæring fra V3 og inn til området. Det er derfor utarbeidet et forslag der veien ligger best i forhold til dagens topografi slik at det faktisk er mulig å komme seg inn til B7 (BK2). Dette har gått på bekostning av et mindre

areal av naturområde, men hvor man imøtekommer med og gi et langt større areal sør for V5. At formålet er endret fra BK til B, er fordi at vi ser at dette område kan være godt egnet for en kombinasjon av bebyggelse grunnet delefeltets utforming.

Konklusjon

Ut fra de endringer som er gjort anses revidert plan å være bedre tilpasset områdets topografi i forhold til de utfordringer som har vist seg etter ferdig opparbeidet infrastruktur. Planen vil få en bedre helhet der man legger plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 til grunn uten å måtte gjøre større arrondering av terrenget som vil være i motstrid til lovens intensjon. Endringer anses å ha liten eller ingen ulempe for naboer og gjenboere. Samtidig vil det være av positiv karakter at utbyggere kan sette søkelys på hvert enkelt delefelt, noe som gjør at det blir lettere å igangsette bebyggelse, samt at det åpner muligheten for flere entreprenører på området fordelt på ulike delefelt.

Vedlegg

1. Plankart
2. Reguleringsplan for Solheim
3. Revidert plankart
4. Reviderte bestemmelser med anviste endringer pdf
5. Reviderte bestemmelser med anviste endringer word
6. Reviderte bestemmelser pdf
7. Reviderte bestemmelser word
8. Begrunnelse TVB tomter AS