

Arkivsak:

Planens navn: Reguleringsplan for Storvegen 33-35

PlanID: 155

Gjeldende plan vedtatt: 19.03.2020

Forslagsstiller: Rabb84 AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen): 23.05.2025, revidert 17.07.2025

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt: fylles inn etter vedtak



Flyfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linje)

Bakgrunn for planendringen

Feltet som nå er tenkt bygget ut er BK1 i planen. BK1 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er satt til BYA=35%. Det er ikke angitt minimum antall boliger i feltet, men BK1 er delt i 3 med regulerede tomtegrenser.

Det er ikke gitt i planens bestemmelser hva slags type bebyggelse som tillates, utover at det skal være konsentrert småhusbebyggelse og at det skal være en samordnet struktur og utforming, samt

at boligene skal ha saltak med møne langs terreng. Med dette vurderes det at det kan bygges både tettstilte boliger, rekkehus og kjede eneboliger i dette feltet med grunnlag i gjeldende plan.

Den en nå ønsker å etablere i feltet er 2 frittliggende boligbygg, der det vestre bygget bygges med en sekundærleilighet på ca 50 kvm. Det vil da etableres 3 boenheter i feltet. Den ønskede tettheten i plan vil da være oppfylt.

Frittliggende småhusbebyggelse vil ikke være i tråd med gjeldende plan og regulerte tomtegrenser i BK1 gjør at man ikke kan etablere 2 tomter som ønsket.

Det er relativt stor forskjell i terrenghøyde fra østre del av BK1 til vestre del av BK1. Det er ønske om en mindre justering av bestemmelsen om støttemur.

Tiltakshaver og forslagsstiller mener at frittliggende småhus vil være bedre tilpasset eksisterende bebyggelse i dette området enn konsentrert småhusbebyggelse.

Beskrivelse av planendringen

Hovedpunktene i planendringen er følgende (disse er utdypet under):

1. Endre formål fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse
2. Endre regulerte tomtegrenser i plankartet
3. Endre bestemmelsene i samsvar med endret formål (konsentrert til frittliggende) og for støttemur.

Punkt 1. Endret formål

Begge formålene er småhusbebyggelse og endringen gjøres for å få planen formelt riktig i forhold til planlagte tiltak. Antall boenheter ivaretas.

Punkt 2. Endrede tomtegrenser

I dagens situasjon består feltet BK1 av to eiendommer, gbnr 200/3713 og 200/3714. Endringer består i å fjerne de regulerte tomtegrensene som angir en oppdeling i 3 og angi tomtegrense der den reelt er i dag.

Punkt 3. Endring av bestemmelser

Bestemmelsene endres slik at de stemmer med plankartet. I tillegg foreslås en justering av siste linje i 3.1.5 vedrørende støttemur.

Gjeldende bestemmelse 3.1.5:

3.1.5 Byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,0m over ferdig planert terrengnivå.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0m over ferdig planert terrengnivå.

(for boligtomt lengst vest: Maks tillatt mønehøyde c +15,5 og maks gesimshøyde c +13,5

for midtre boligtomt: Maks tillatt mønehøyde c +15,2 og maks gesimshøyde c +13,2

for boligtomt lengst øst: Maks mønehøyde c +13,2 og maks gesimshøyde c +11,2)

Maksimalt tillatt høyde på grunnmur og støttemur er 1,2m over ferdig planert terrengnivå.

Forslag til ny bestemmelse 3.1.5:

3.1.5 Byggehøyder

Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,0m over ferdig planert terrengnivå.

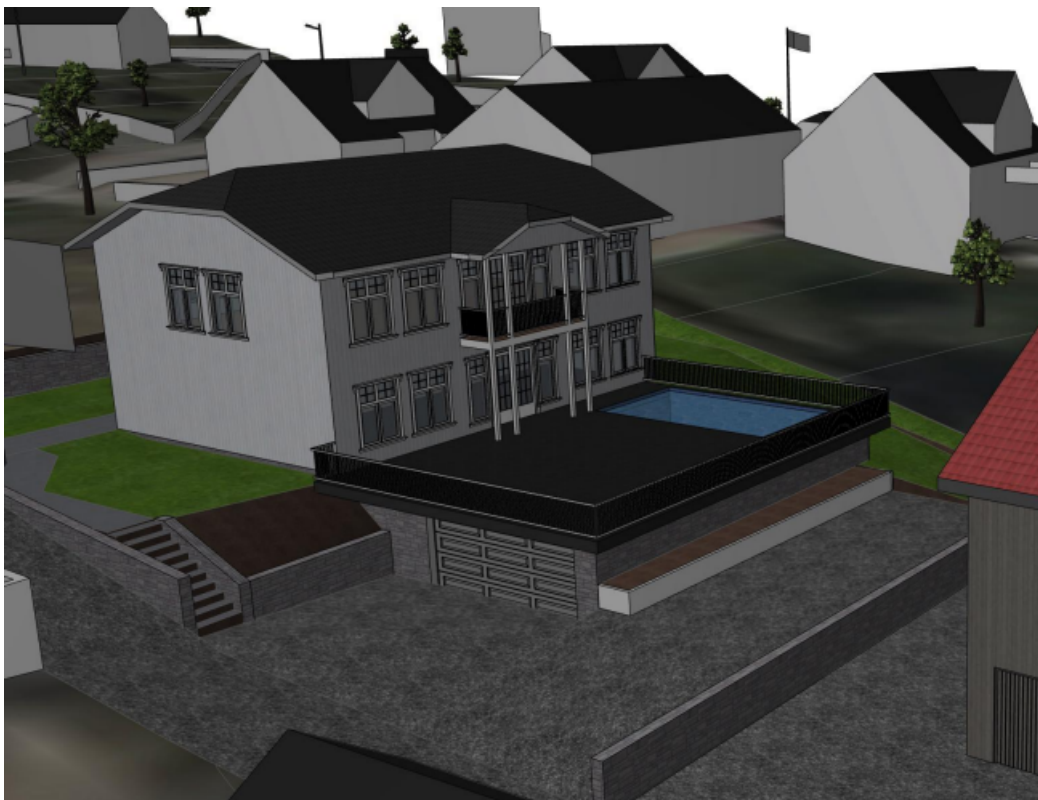
Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0m over ferdig planert terrengnivå.

(for boligtomt lengst vest: Maks tillatt mønehøyde c +15,5 og maks gesimshøyde c +13,5

for boligtomt lengst øst: Maks mønehøyde c +13,2 og maks gesimshøyde c +11,2)

Maksimalt tillatt høyde på grunnmur og støttemur er 1,4m over ferdig planert terrengnivå.

Endringene av bestemmelse om støttemur gjøres med en marginal økning i generell høyde. En slik mindre økning av høyde på støttemur vil ha begrenset synlighet og en generell økning med 20 cm vil bidra til å få til løsning på tomten som har stor terrengforskjell.



Utsnitt av gjeldende plan og endret plan

Gjeldende plan:



Forslag til planendring:



Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Forslagsstillers vurdering er at endringen oppfyller kravene til å behandles etter forenklet prosess.

Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen. Planen legger fortsatt til rette for småhusbebyggelse.

Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Boligene kan etableres innenfor gjeldende byggehøyder i bestemmelsene.

Forslagsstiller mener at det er lite konsekvenser av foreslåtte endringer i planen. Frittliggende småhus vurderes som en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse i dette område enn f.eks rekkehus eller kjeda boliger.