
Oppdragsgiver:	Nybyggern AS
Oppdrag:	627793-02- Regulering Svenneviklia
Sak:	Planinitiativ – underlag for forhåndskonferanse
Dato:	30.3.2020
Skrevet av:	Kåre Kalleberg

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
2	Planinitiativ.....	2
2.1	Formål.....	2
2.2	Planområde.....	2
2.3	Bebyggelse og anlegg.....	2
2.4	Utbygningsvolum og høyder.....	3
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	3
2.6	Landskap	3
2.7	Forhold til kommuneplan og reguleringsplan	3
2.8	Interesser som berøres	4
2.9	Samfunnssikkerhet – ROS analyse	4
2.10	Varsling av planen.....	4
2.11	Samarbeid om medvirkning	4
2.12	Konsekvensvurdering.....	4
2.13	Utbyggingsavtale.....	4

1 BAKGRUNN

Dette notatet danner grunnlaget for forhåndskonferanse for oppstart reguleringsplan for Svenneviklia gnr 64/4,5 , 64/8 og 63/3.

Grunnlag er «Forskrift om behandling av private forslag til regulering etter plan- og bygningsloven» av 8.12.2017.

Notatet beskriver innholdet i planinitiativet med utgangspunkt i kravene i denne forskriften.

2 PLANINITIATIV

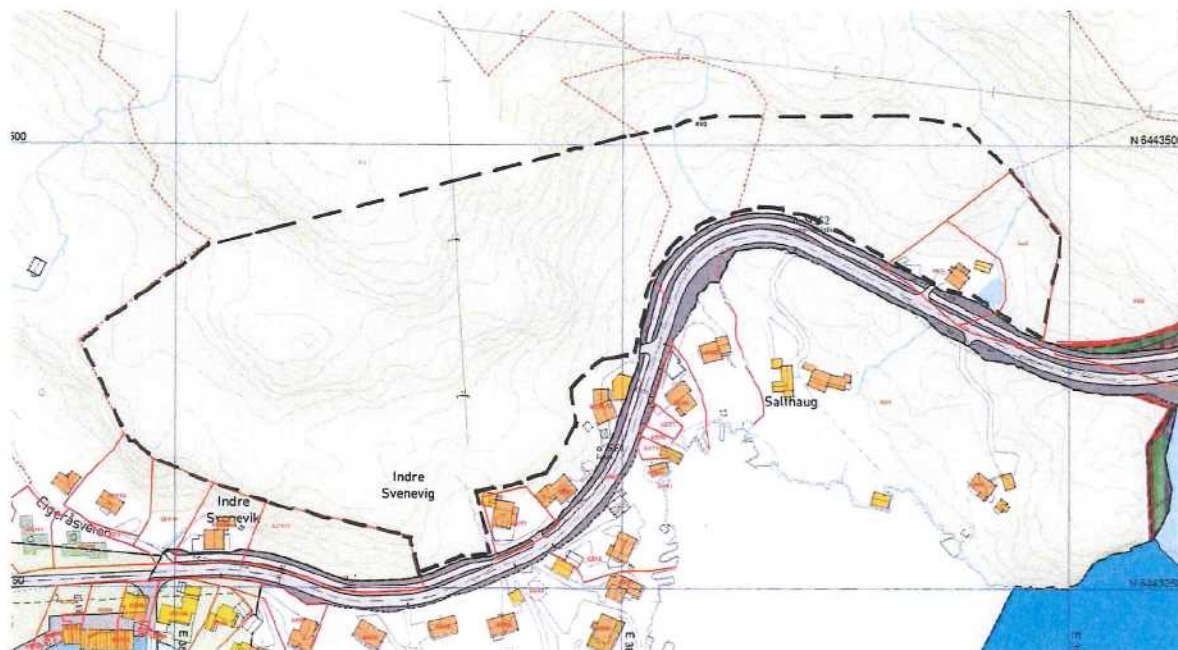
2.1 Formål

Reguleringsplanen skal utarbeides for området som er avsatt til bolig i kommuneplanen som vist på kartbilaget under. Hensikten er å regulere i tråd med dette formålet. Det er i dag en bolig i planområdet som er foreslått.

2.2 Planområde

Planområdet vil være som vist i kartutsnittet nedenfor. Området avgrenses av reguleringsplan for Hogganstien i sør samt eksisterende bebygde eiendommer.

I vest grenser planen til eiendomsgrensen og reguleringsplan for Eigerås under utarbeidelse. I øst er plangrensen lagt i eiendomsgrenser / avsatt næringsområde i K-Planen.



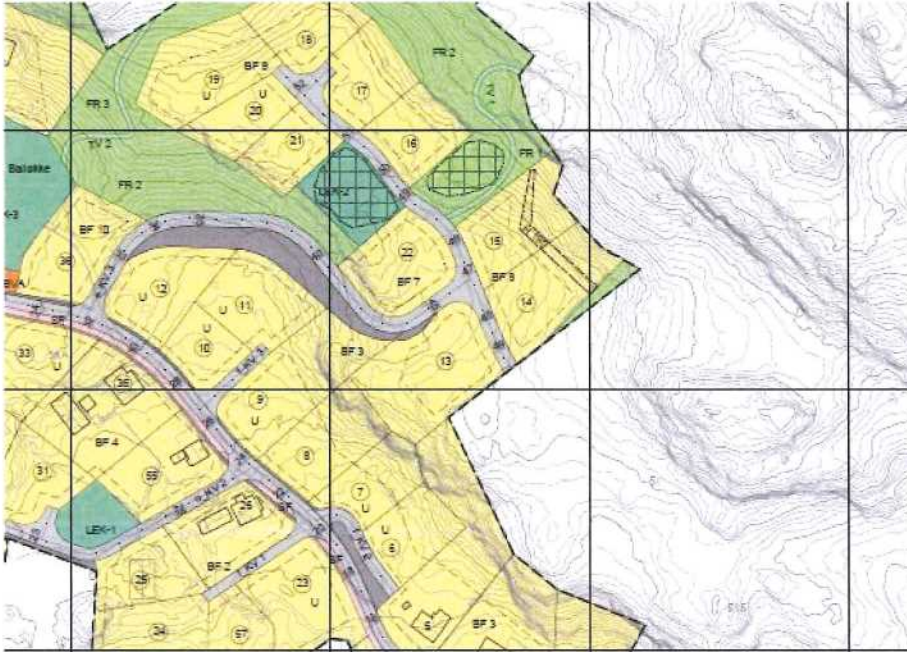
Planområde

Planarbeidet ansees ikke å få virkning utover planområdet. Kommunen må avklare om eiendommen som ligger nord for reguleringsplan Hogganstien skal medtas i planen.

2.3 Bebyggelse og anlegg

Atkomstvegen frem til området vil være fra Fylkesvegen med avkjøring i innersving nord for Salthaug. Det er i dag etablert en langbruksavkjørsel i dette området. Dette gir et kryss med gode siktforhold.

Gjennom boligområdet legges veg slik at en oppnår tosidig utnyttelse. Det er naturlig å ha en gangforbindelse mellom feltet og reguleringsområdet i plan Eigerås – jfr utsnitt av plan Eigerås nedenfor. Det er lagt opp til slik forbindelse i denne planen.



Utsnitt av planforslag Eigerås

2.4 Utbygningsvolum og høyder

Det legges opp til å bebygge området med eneboliger og noen eneboliger i kjede. Antall boenheter vil kunne bli ca 20- 25 enheter.

Bebyggelsen planlegges i 2 etasjer som da i prinsipp vil ha maks høyde på 8m med mønetak og 7m med flate tak /pulttak. Bebyggelsen planlegges av utbygger som bygger hus og styrer plasseringen slik at alle kan nyte utsikten over fjorden. På denne måten hindrer at hver tomtekjøper optimaliserer sin eiendom og i mindre grad tar hensyn til øvrige tomter.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Atkomstvegen vil betjene boligene for biltrafikk og myke trafikanter uten separering. Det legges opp til 30km/t fartsgrense. Det legges opp til kobling til plan Eigerås i vest for tilgang til kvartalslekeplass. Den praktiske løsningen for dette utformes i planarbeidet.

Åpne bekker gjennom området søkes beholdt åpne.

2.6 Landskap

Planen gir ikke vesentlig virkning på landskap og omgivelsene. Området ligger lavt i forhold til bakenforliggende hei. Det settes inn byggegrensler i planen for å styre plasseringen av boligene slik at en unngår uheldig eksponering. Det utarbeides 3D modell av utbyggingen for å få en god landskapstilpasning av bebyggelsen og visualiser den.

2.7 Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen vil være i tråd med kommuneplanen.

2.8 Interesser som berøres

Planen ansees ikke å berøre andre enn eiendommen i selve planområdet. Bebyggelsen som ligger på nordsiden av fylkesvegen har avkjørsel fra denne og ansees ikke å bli berørt.

2.9 Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Det utarbeides ROS analyse som del av planendringen. Vi kan ikke på dette stadium se forhold som berører samfunnssikkerhet.

Fare for ras/steinsprang må vurderes i egen utredning som del av planen.

2.10 Varsling av planen

Varslingsliste for planen er utarbeidet.

2.11 Samarbeid om medvirkning

Medvirkning fra andre vurderes ut fra innspill til meldingsfasen.

2.12 Konsekvensvurdering

Planendringen vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning ettersom det ligger i overordnet plan.

Det er registrering av område med rike edelløvskog i lia som er avsatt til bebyggelse. Vi oppfatter at forholdet til denne registreringen er avklart i K-planen og at området kan benyttes til bebyggelse og i mindre grad ta hensyn til denne naturlokaliteten.

2.13 Utbyggingsavtale

Det legges til grunn at det inngås utbyggingsavtale med kommunen for tekniske anlegg og overtakelse av grunn.

Vedlegg

Vedlegg 1. Plangrense for planen

Vedlegg 2: Varslingsliste for oppstartmelding