

# ENDRING REGULERINGSPLAN FURUHAUGEN

Planid: 5028\_2018002

Rev.31.01.2023

På vegne av tiltakshaver Skånøy Eiendomsutvikling, søkes om endring av reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser og illustrasjonsplan.

## 1.BESKRIVELSE ENDRINGER

### 1.1 Plankart

- Snuplass ved BKS1 er flyttet ca 10m, dette for å få 2 eneboligtomter øverst i veggen, 1 på hver side av snuplassen. Utforming snuplass er litt justert, men er utformet i hht Vegnormalene.
- Areal og plassering for renovasjon er endret i samråd med Remidt og Melhus kommune.
  - o Tidligere BRE2, BRE3, BRE5 og BRE6 utgår.
  - o Areal for BRE1 justeres litt.
  - o Ny plassering BRE2.
  - o Tidligere BRE4 kalles BRE3 og størrelse justeres.
- Snuplass er etablert ved lekeplass BLK3, lekeplass er justert litt (ca like stor som tidligere. Tidligere parkering ved lekeplassen utgår.
- Nye parkeringsplasser SPA6 og SPA7.
- Koter nytt terreng er lagt inn.
- Nye eiendomsgrenser er lagt inn.
- Bestemmelsesområder er nummerert.
- Byggegrense ved bekk er tatt bort. Det er ikke bebyggelsesområder inntil bekken så denne byggegrensa har ingen funksjon.
- O\_GT er justert forbi snuhammer inn mot kjøreveg ved BKS2. Dette fordi det er høydeforskjell mellom o\_GT og snuhammer.

### 1.2 Planbestemmelser

- § 4.1.2 suppleres med nytt avsnitt:  
I BFS2 kan det bygges veranda inntil 2m utenfor byggegrense mot GBG2.
- I §4.1.3 gjøres følgende forandringer:
  - o For feltene BFS1, BFS2, BFS3, BKS1 og BKS2 beskrives det at BYA=45% gjelder for hver tomt.
  - o For BFS3 og BKS1 forandres det til at det **kan** bygges underetasje, ikke skal.
  - o Det er tilføyd at veranda i BFS2 kan være max 3m over ferdig planert terreng under veranda.
- Kapittel 4.1.4 er flyttet til kapittel 5 og noe er plassert under 5.1 og noe er gitt nytt kapittel 5.2.
- I kapittel 6.3 er arealet gitt navn som stemmer med plankartet.
- Bestemmelsesområder er nummerert.
- Hensynssoner er tatt med i bestemmelser

### 1.3 Illustrasjonsplan

- Sti mellom boliger/tomter på BKS2 utgår.
- Koter i enden av BFS2 og BFS3, mot eiendommen 100/46, endres for å få plass til ei ekstra tomt. Det er tegnet inn enebolig på dette arealet.
- I felt BFS3 er det plassert inn en ekstra boenhet ved at en 2-mannsbolig er endret til 3-mannsbolig. Plassering av 3-mannsboliger videre oppover mot lekeplass er justert pga dette, for å få ca like store tomter.  
Økningen på en boenhet er innenfor antall boenheter tillatt i bestemmelsene.
- I felt BFS1 er det foretatt små justeringer på plassering eneboliger for å tilpasses tomteoppdeling. Høyder er beholdt.
- I felt BKS1 er det plassert inn 2 eneboliger i stedet for 2-mannsbolig øverst i feltet. I forbindelse med dette er plassering av de øvrige 2-mannsboligene justert. Kotehøyder på boliger er justert, høydeforskjell fra boliger i forhold til veg er ca den samme.
- Snuplass ved enden av BKS1 er flyttet ca 10 meter, for å tilpasses mellom de 2 eneboligene.
- Renovasjonsareal er justert etter samråd med Remidt og kommunen. Dette er også justert i plankartet.
- Snuplass lagt inn ved lekeplass og lekeplass justert
- Tegninga er justert i forhold til renovasjon, snuplasser og parkering som er justert i reguleringsplankartet.
- 

## 2 Konsekvenser endring reguleringskart og bestemmelser

### 2.1 Flytting snuplass:

- Gjelder snuplass lengst opp i vegen ved område BKS1.
- Samme utforming, flytting ca 10m lenger mot sør.
  - o Samme m2 areal veg og samme m2 areal bolig som før justering.
  - o Litt innbyrdes flytting mellom bolig- og vegareal.
  - o Flyttet for å få plass til 2 eneboligtomter i stedet for en 2-mannsbolig.
  - o Ingen endring på antall boenheter.

*Ingen konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

### 2.2 Justering renovasjon:

- Justering er utført etter samråd mellom Remodt, kommunen og utbygger.
  - o Endring er utført for å få akseptable stigningsforhold for renovasjonsbil ved oppstilling renovasjonsplasser.
- Det vil bli akseptabel avstand til renovasjonspunktene for eiendommene.

*Ingen konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

### 2.3 Planbestemmelsene vedrørende byggegrense veranda

- Byggegrense mot GBG2 er 10m fra tomtegrense , unntatt øverste i feltet.
- Det er bredt grøntareal mellom nye tomter og eksisterende boliger/tomter., GBG2.
- Arealet GBG2 er bratt og vil ikke bli brukt.

- Koter i illustrasjonsplanen viser at det for de fleste boliger vil være flatt fra bolig og ut til foreslått grense for bygging av veranda. Veranda vil da bli liggende ca 2,5m over ferdig planert terreng. I bestemmelsene er det foreslått at denne høyden settes til max 3m.

*Ingen konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

## **2.4 Planbestemmelsene vedrørende BYA**

BYA er justert til å gjelde hver tomt. Dette for å få lik behandling av alle tomter.

*Ingen konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

## **2.5 Planbestemmelsene vedrørende underetasje**

Gjelder for BFS3 og BKS1.

Bestemmelsen justeres for at tomtekjøperne kan velge om de vil ha underetasje. Tomtene i disse feltene er utformet slik at tomtene kan bygges med og uten underetasje.

Bestemmelsen endres derfor fra «skal ha underetasje» til «kan ha underetasje».

*Ingen konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

# **3 Konsekvenser endring illustrasjonsplan og reguleringsplan mot eiendommen 100/46**

## **3.1 Koter mot eiendommen 100/46**

### **3.1.1 Beskrivelse**

- Terrenget mot eiendommen 100/46 senkes som vist på skisse.
- Fjellskjæring er på det nærmeste plassert 1m fra eiendomsgrense.
- Det settes opp gjerde i eiendomsgrense mot 100/46 som vist på tegning.
- Hovedplan i enebolig på kote 212, dette er 3-4 meter lavere enn terreng ved bolig på eiendommen 100/46.
- Bolig er plassert på samme måte i forhold til adkomstveg som de andre eneboligene.

### **3.1.2 Plankart og bestemmelser**

- Arealet er regulert til boligareal, inngår i område BFS2 og BFS3.
- Bestemmelsene gir anledning til å ha 10 boenheter i område BFS2.
- Nye koter er tatt med i plankartet.

### 3.1.3 Naboer

#### 3.1.3.1 Eiendommen 100/46

- Terreng senkes nærmere grensa til 100/46
- Fjellskjæringa sikres med gjerde.
- Fjellskjæring er 1m fra grensa.
- Hovedplanet i ny bolig blir liggende 3-4 m lavere enn terreng ved bolig på eiendommen 100/46. Ingen/Lite endring i utsikt.

#### 3.1.3.2 Øvrige naboer

- Øvrige eksisterende eiendommer/boliger ligger så langt fra den foreslåtte endring av terrengkoter at de ikke vil bli berørt.

### 3.1.4 Tema vurdert i planbeskrivelsen

Arealet hvor terrenget senkes inngår i areal regulert til bolig, og arealet var derfor med i vurderingene som ble gjort i planbeskrivelsen.

Endringer på terrengkoter inn mot eiendommen 100/46 vil gi svært små endringer i alle konsekvenser som er vurdert i planbeskrivelsen.

*Tiltak vil komme nærmere eiendommen 100/46, men totalt sett vil senking av terreng med tilhørende bolig gi små konsekvenser og delvis ingen konsekvenser for temaene vurdert i planbeskrivelsen.*

### 3.2 Øvrige høyder i illustrasjonsplanen

I forbindelse med justering av plassering boliger er høyder for de boligene som flyttes delvis justert. Dette er gjort for at krav til stigning fra veg skal overholdes. Høydeforskjell fra veg er de samme som i illustrasjonsplan som utgår.

Terrenghøyder er også litt justert i forhold til tilpasning til tverrfall på veger og høydesprang mellom boliger etter justert plassering av boliger.

*Dette er bare små justeringer og har ingen konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

### 3.3 Sti tegnet i Illustrasjonsplan utgår

- Gjelder sti tegnet mellom bygninger/tomter på område BKS2
- Dette er ingen naturlig gangforbindelse, og ingen «snarveg».
- Mot vest så ender sti inn mot areal som er tenkt som fordrøyningsbasseng for overvann. Det er ikke ønskelig med at det tilrettelegges for gangtrafikk inn mot dette området.
- Stien har ingen forbindelse med andre stier.

*Ingen negativ konsekvenser for noen av temaene som er vurdert i planbeskrivelsen.*

*Positivt at det ikke tilrettelegges for gående inn i dette arealet.*