

REGULERINGSPLAN FOR DORHOLT/HASLERUD, NOME KOMMUNE

VARSEL VEDRØRENDE REGULERINGSENDRING

Vestvendt utbygging AS ønsker å foreta en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for Dorholt/Haslerud/Brennås vedtatt 28.06.1984 (arealplanid 4018_1984_02) iht. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14, 2. ledd. Før det treffes vedtak skal saken forelegges berørte myndigheter samt eiere/festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Disse skal gis anledning til å uttale seg til foreslått planendring, jf. pbl. § 12-14, 3. ledd.

Bakgrunn for og beskrivelse av planendringen

Hensikten med reguleringsendringen er å oppdatere reguleringsplanen i henhold til gitte tillatelser, oppdatert planverk og -retningslinjer, samt å tilpasse tomtestruktur og tillatt utnyttning til dagens behov. Gjeldene reguleringsplan er fra 1984 og eksisterende tiltak er noen steder ikke etablert i henhold til plan. Det er ønskelig å få justert planen slik at alle tiltakene er i henhold til plan før resten av feltet bygges ut. I tillegg er det behov for å gjøre noen mindre tilpasninger av gjeldende plan til hvordan man bygger i dag. I dialog med kommunen er det vurdert at disse endringene kan behandles som en reguleringsendring etter pbl. § 12-14 annet ledd.

Endringen medfører følgende endringer av plankart og bestemmelser:

Endringer i plankart (se også vedlegg):

- Plangrense og tomtegrenser er tilpasset de fradelte eiendommene.
- Det er justert på tomtegrenser, tomtestruktur og tomteareal for de ubebygde tomtene.
- Eksisterende trafo er regulert med arealformål Energianlegg (EA). Areal tidligere regulert til trafo er regulert til bolig (del av tomt 23).
- Et mindre friareal er tillagt tomt 20.
- Areal som tidligere var avsatt til skiløype er etter tilbakemelding fra kommunen tatt bort og tillagt tilgrensende boligtomter i område B6.
- Hensynssone for høyspent er tatt ut da høyspent er lagt i bakken.
- Adkomstveier er tilpasset eksisterende situasjon.
- Tomt 5 og 6 har fått et tilleggsareal mot fylkesveien. Reguleringsformålet friluftsmål opprettholdes.
- Tomt 9-11 har fått et mindre tilleggsareal mot jernbanen. Dette arealet er regulert til boligformål.
- Det er regulert 30 meter byggegrense mot jernbanen på tomt 11 og 12.
- Landbruksformål i frisiktsone ved fylkesvegen er regulert til jordbruk.
- Areal tidligere regulert til jord/skogbruk mot jernbanen er endret til friluftsmål.
- Areal tidligere regulert til friareal under tidligere kraftlinje er endret til friluftsmål.
- Offentlig vei til tomt 9 er endret til privat vei (KV11) og den er forlenget frem til plangrensen i sør og har fått vendehammer for liten lastebil.
- Eksisterende adkomstvei til tomt 25 og 26 er regulert med punkt/symbol «stenging av avkjørsel».
- Byggegrensen til o_KV3 er vist 4 meter i fra regulert annet veiareal.
- Siktsoner i avkjørsler og kryss ved fylkesveien er regulert inn iht. håndbok N100.

- Lekeplassen er flyttet til motsatt side av o_KV3.

Endringer i bestemmelsene (se også vedlegg):

Generelt

- Byttet ordet «bygningrådet» med «kommunen».
- BYA for garasje er økt til 50m²
- Krav om situasjonsplan
- Bestemmelse om hva som er tillatt mellom byggegrense og kjørevei.
- Krav om vann, avløp og overvannsplan (VAO-plan) og bestemmelser for å sikre god overvannshåndtering.
- Krav om at plassering av adkomst til tomt fra offentlig vei skal vises i situasjonsplan og godkjennes av kommunen.
- Formålet friluftsmål er tilføyd i §3
- I §4 er det tatt inn jordbruksformål.

For område B1-B6

- Bestemmelse om møneretning er tatt ut.
- Bestemmelse om takform er tatt ut, alle takformer er tillatt.
- %BYA er økt fra 25% til 30%.
- Tillatt med både eneboliger og 2-4. mannsboliger.
- Oppdaterte bestemmelser om byggehøyder.
- Bestemmelse om vilkår for plassering av garasje parallelt med og vinkelrett på kjørevei.
- Bestemmelse om at stabilitet på tomt 9 skal undersøkes og at eventuelle tiltak skal beskrives av fagkyndig.
- Krav til parkering.
- Bestemmelse til trafo
- Bestemmelser til lekeplass og utforming av denne.
- Bestemmelser til veg, gang- og sykkelveg samt annen veggrunn – grøntareal.
- Hensynssoner - Bestemmelse til hensynssone for frisikt.
- Bestemmelsesområder, Nr. 1 – Utforming. Grøfter for overvann.
- Rekkfølgebestemmelser vedr. sprenging, tilføring av masser, og inngrep i grunnen, ferdigstillelse av lekeplass og infrastrukturtiltak inkludert slokkevann.

Vurdering av foreslått løsning

Endringene er i hovedsak justeringer av gjeldende plan i tråd med gitte tillatelser slik at eksisterende forhold samsvarer med regulerte forhold. Fra før er det tillatt utbygd både eneboliger, 2 mannsboliger og 4. mannsbolig. Dette er nå hjemlet i bestemmelsene. Tiltak er flyttet (trafo), ikke etablert (skiløype og lekeplass) og vil ikke bli etablert (skiløype). Videre var ikke regulert område til friområde og jord- og skogbruk en presis angivelse av arealbruken. Disse områdene er nå regulert til friluftsmål.

I gjeldende plan er det regulert inn tomtegrenser. I etterkant er flere av tomtene fradelt, uten at eiendomsgrensene følger regulerte tomtegrenser. I endringsforslaget er tomtegrensene justert slik at disse sammenfaller med eller er tilpasset de etablerte eiendomsgrensene. Det er to færre tomter i endret planforslag. Kommunen har gitt uttrykk for at de tror tomtene har vært for små i området. Tidligere salg viser at noen har kjøpt flere tomter eller deler av nabotomt. Tomtestørrelsen er nå økt slik at alle de usolgte tomtene er i over 1 daa, se vedlegg Illustrasjon tomtestørrelser. (Tomt 4 er solgt.)

I endringsforslaget er eksisterende veier regulert der de er bygd. Videre er ubebygde veier justert i endringsforslaget slik at de tilpasses eksisterende situasjon og slik at alle tomtene er sikret adkomst. Formålet for kjøreveg er lagt i vegkanten, og areal for annen veggrunn følger eiendomsgrensene. Vendehammeren i enden av o_KV3 flyttet noe av hensyn til fradelt og bebygd eiendom. Det er regulert

vendehammer for liten lastebil i forlengelse av vei til tomt 9 og endret eierform fra offentlig til annen (privat) eierform.

Eksisterende adkomstvei til tomt 25 og 26 er regulert med punkt/symbol – stenging av avkjørsel. Gjeldende plan viser ikke noen avkjørsel her.

Adkomstveien til tomt 19 og 23 er redusert slik at den stopper ved boligtomtene og ikke strekker seg nordover til plangrensen. Restarealet er endret til friluftsmål.

I gjeldende plan er det regulert inn felles avkjørsel til tomt 16 og 18. I endret planforslag har disse fått adkomster fra hver sin ende av vendehammeren.

I gjeldende plan er det regulert inn felles avkjørsel til tomt 22 og 24-26. Dette arealet er regulert til kjørevei KV4, med tillegg av kjøreareal ned mellom tomt 22 og 24 da det er bygd en firemannsbolig på tomt 24 som trenger adkomst til de to leilighetene i underetasjen. Tomt 25 og 26 har adkomst direkte fra fylkesveien, men planen hjemler stenging av denne og fortsatt den opprinnelige løsningen (KV4) med adkomst fra internvei.

Byggegrensene er i hovedsak videreført fra gjeldende plan, men vist 4 meter fra annet veiareal langs den kommunale veien o_KV3 istedenfor 5 meter. Dette fordi eksisterende bygg dels er oppført 4 meter fra kant vegareal (annen veggrunn – grøntareal), dette harmonerer med de generelle bestemmelsene om 4 meter byggegrense til nabogrense og fordi vi ikke anser det nødvendig med 5 meter byggegrense med tillegg av bredden på annet veiareal til snøopplag, vedlikehold, for breddeutvidelse av vei eller bygging av fortau eller av trafikksikkerhetshensyn. Langs mindre sideveier er byggegrensen lagt 2 meter fra kant vegareal. Byggegrensen mot fylkesveien er videreført fra gjeldende plan med 12,5 meter og det er lagt inn 30 meter byggegrense mot jernbanen. I kryss ved fylkesveien er det tegnet inn sikt i henhold til vegvesenets håndbok N100 med (6x(1,2x65)) og tatt inn bestemmelser til hva som er tillatt innenfor siktsonen.

I gjeldende plan er det avsatt et areal til skiløype. Det er ikke opparbeidet skiløype i området og det er ifølge kommunen ikke lenger aktuelt å etablere en skiløype eller ferdselskorridor her, arealet er derfor endret til boligformål og lagt til de tilgrensende tomtene. Fri ferdsel er fortsatt ivaretatt med utgangspunkt i kjøreveien mellom tomt 19 og 23.

Tomt 5 og 6 har fått utvidet tomtearealet mot fylkesveien, men reguleringsformålet er friluftsmål.

Det kan ikke utelukkes at det er utfordrende grunnforhold på deler av tomt 9. Det er derfor lagt til et tilleggsareal på denne tomten slik at man har større plass til å etablere sikringstiltak ved behov. I bestemmelsene er det stilt krav til at geolog eller person med tilvarende kompetanse skal undersøke grunnforholdene på tomten og forskrive nødvendige sikringstiltak, før byggetillatelse kan gis. Formåls grensen for tilstøtende lekeplass og tomt 10 og er tilpasset endringen for tomt 9.

Lekeplassen i området har aldri blitt opparbeidet. Det er kort avstand til opparbeidede lek- og aktivitetsområder for barn og ungdommer i Åskollen og sentrum av Lunde. Oftest har familier med små barn lekeareal på egen eiendom der det er sandkasse, et sted å sitte, huske og trampoline ol. og hvor barn i nabolaget leker hjemme hos hverandre. Behovet for en lokal lekeplass antas å være liten og avgrenset til et tilbud til de minste barna og mer som et møtested for beboerne. I endret planforslag er lekeplassen flyttet 50 meter fra nordsiden til sørsiden av den kommunale kjøreveien. Ny tomt for lekeplass har tilnærmet samme kvaliteter for formålet og vil grense til grøntareal og stien mot Landsmarka.

Utnyttelsesgraden er økt med 5 % til %-BYA=30% da parkering nå skal inkluderes i beregningsgrunnlaget og omfatter parkering til både bil og sykkel. Dette samsvarer også med bestemmelse om utnyttelsesgrad for boligtomter utenfor tettsteds-/sentrumsavgrensing i kommuneplanen. Byggeområdet for boligbebyggelse har formålet «boligbebyggelse» da dette passer best med den utbyggingen som faktisk har funnet sted med både eneboliger og flerfamiliebolig (to-

og firemannsbolig). Dette er videreført og medtatt i bestemmelsene. Det er åpnet for å bygge boliger med alle typer tak da dette vil kunne åpne for løsninger som gir en god tilpasning til terrenget på de ulike tomtene.

Det er regulert inn bestemmelsesområder for å sikre grøfter til overvann og for å avklare plasseringen i forhold til tomtene.

Det er stil krav om situasjonsplan for hver tomt. Denne skal vise plassering av bolig, garasje, atkomst, parkering på terreng, manøvreringsareal, samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles.

Før utbygging tar til skal det utarbeides og godkjennes en plan for vann, avløp og overvann inkludert slokkevann.

Plassering av avkjørsel til tomt fra kommunal veg skal vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen.

Hver bolig skal ha søppeldunker på egen tomt. Disse skal settes ved kjørevei i henhold til avfallsselskapets instruks på hentedagen.

Det er medtatt rekkefølgekrav om at det skal legges fram dokumentasjon på at tiltaket vil bli utført slik at det ikke oppstår fare for skred og utglidning i området eller tilstøtende områder i forbindelse med sprenging, masseoppylling, bygging og andre inngrep i grunnen. Videre krav om ferdigstilling av lekeplass og infrastrukturtiltak inkludert slokkevann.

Ut fra en samlet vurdering av endringene kan vi ikke se at endringene går ut over hoveddrammene i gjeldende plan eller får vesentlige konsekvenser for landskap og omgivelser. Det er kun gjort mindre justeringer og tilpasninger til eksisterende situasjon i området i plankartet. Bestemmelsene følger intensjonen i gjeldene plan, men er oppdatert iht. dagens regelverk og kommuneplanens bestemmelser.

Endringen vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser knyttet til ferdsel- og friluftsliv, naturområder eller naturmangfold, kulturminner mv.

Konklusjon

I 2017 ble plan- og bygningsloven endret, bl.a. ved at adgangen til å gjøre endringer av reguleringsplan iht. § 12-14 ble utvidet. Det tidligere kriteriet «*mindre endring*» ble erstattet av formuleringen «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*».

Gjennomføring av tiltakene som planendringen legger til rette for, vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for landskapshensyn. Endringene medfører ingen konsekvenser for ferdsels- og friluftsinnteresser eller naturområder/naturmangfold da mye av området og infrastrukturen allerede er utbygd og området er snauhagd. Planendringen vurderes ikke å få konsekvenser for bruk av tilstøtende eiendom. En vurderer på denne bakgrunn at den utvidede adgangen til å foreta planendringer iht. pbl §12-14, gjør seg gjeldende i denne saken.

Med hilsen

Stærk & Co AS

Erling I. Aas

Jordskifte kandidat/Arealplanlegger

Stærk.

Vedlegg:

- Endret reguleringsplankart
- Endrede reguleringsbestemmelser
- Illustrasjon tomtestørrelser.

Kopi:

Vestvendt Utbygging AS