

Planendring av reguleringsplan Solvåg, gnr. 5, bnr. 124, Ålgård

1. Sammendrag

Reguleringsplanen for Solvåg er en plan fra 2004.

Formål med planen er frittliggende boligbebyggelse. I planen var det tilrettelagt for fradeling av 5 boligtomter. Tomt 1 og 5 er per i dag utbygd og ferdigstilt.

Eier av eiendommen ønsker å foreta noen mindre grensejusteringer for en bedre tilpasning av tomtene. I tillegg endres planformål for ett lite området i nordøst.

Vei endres til privat, og det avsettes områder til renovasjon.

Samtidig med planendring, endres reguleringsbestemmelsene for å bedre tilpasse til dagens situasjon.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Endring av tomtegrenser:

Grensen mellom tomt 1 og 2, samt eksisterende eiendom i nord, justeres for å bedre tilpasse tomtene til slik tomt 1 er utbygd. Grensejusteringen omfatter ett lite areal, og er av mindre art.

Grensen mellom tomt 4 og 5 justeres. Denne grensen er tidligere justert og oppdatert i matrikkel. Justeringen oppdateres nå samtidig i plankart.

Byggegrenser:

Byggegrense for tomt 4 er flyttet lenger nord. Byggegrensen i sør er nå plassert slik at avstand til VA-ledninger er minimum 2 meter.

Byggegrense for tomt 3 er flyttet lenger nord, da sørlige del av tomten er mest hensiktsmessig uteoppholdsareal.

Endring av planformål i nordøst:

Ett areal på ca 50 kvm i nordøst ved adkomst/vei endres planformål til «annen veggrunn». Dette er for å sikre området til snølagring, etc. I tillegg avsettes deler av området til renovasjon.

Veien skal være privat. Det avsettes området til renovasjon i nedre del av området, samt øvre del. Den nedre (RA1) skal fortrinnsvis benyttes av alle tomter. Den øvre (RA2) skal benyttes hvis forholdene tilsier at det ikke er mulig å kjøre ned med renovasjonsbil.

Planlagt bebyggelse er fjernet fra plankart.

Gang- og sykkelvei langs Berlandsveien er endret til fortau.

2.2 Forslagsstiller

Hjemmelshaver av eiendommen og forslagstiller er Tor Einar Berland. Plankart er utarbeidet av Prosjektil AS. Planbestemmelser er utarbeidet av TM Byggtek AS.

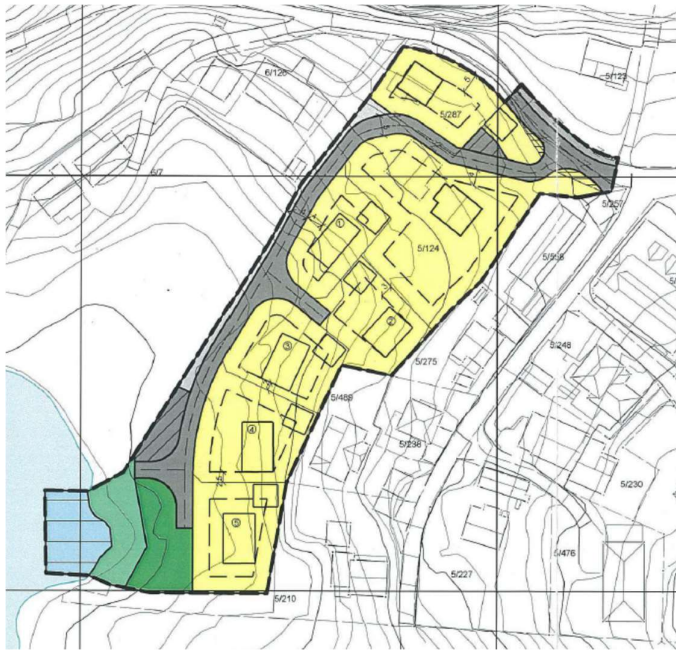
2.3 Prosess

Representanter for forslagstiller har vært i dialog med kommunen angående planprosess. Kommunen har anbefalt endring av plan i stedet for søknad om dispensasjoner. Det anes at planinitiativet oppfyller kravene til endring av plan etter forenklet prosess, jf. Pbl. § 12 – 14.

3. Gjeldende planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Reguleringsplan Solvåg, gnr. 5, bnr. 124, Ålgård.



Utsnitt av gjeldene plan.



Utsnitt planendring.

3.2 Tilgrensende planer

Anser at planendringen ikke medfører konsekvenser for tilgrensende planer.

4. Stedsanalyse: Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

4.1 Dagens bebyggelse og arealbruk

Planområdet omfatter 2 eiendommer i nord med eksisterende bebyggelse. Det var 5 nye tomter innenfor planen, hvorav tomt 1 og 5 er bebygde.

Vei, fellesparkering og området for lek er ferdigstilt. I reguleringsbestemmelsene §6 var det satt rekkefølgekrav som omfatter vei, fellesparkering og området for lek. Siden disse er oppfylt, kan dermed rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene strykes.

4.2 Tilstøtende bebyggelse og arealbruk

Nærmeste arealer i nord og øst er regulert til boligbebyggelse, og er bebygde med eneboliger.

Området øst for eiendommen er avsatt til friområdene og rekkehusbebyggelse.