

GJESDAL KOMMUNE

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS PÅ GNR. 6, BNR. 658

PLANID 19890005 Ålgård/Figgjo, JUS G2-vest

Innhold

1 Bakgrunn	2
2 Endring i plankart	2
2.1 Beskrivelse av endring	2
2.2 Konsekvens	2
3 Endring i bestemmelser	2
3.1 Beskrivelse av endring	2
3.2 Konsekvens	4
4 Justering av formålsgrenser og tomtegrense for 6/658	4
4.1 Beskrivelse av endring	4
4.2 Konsekvens	4
5 Etablering av vendehammer	4
5.1 Beskrivelse av endring	4
5.2 Konsekvens	6
6 Justering av arealformål PBL§25-1. NR. 1	6
6.1 Beskrivelse av endring	6
6.2 Konsekvens	6
7 Planprosess	7
8 Nabovarsel	7
9 Oppsummering	7

1 Bakgrunn

På vegne av tiltakshaver LT Aase Eiendomsutvikling AS søker Drag Arkitektur og Byggteknikk AS i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd om mindre reguleringsendring for deler av reguleringsplanen for Ålgård/Figgjo, JUS G2-vest Gnr. 6 Bnr. 658. PLANID 19890005, vedtatt 22.03.1988.

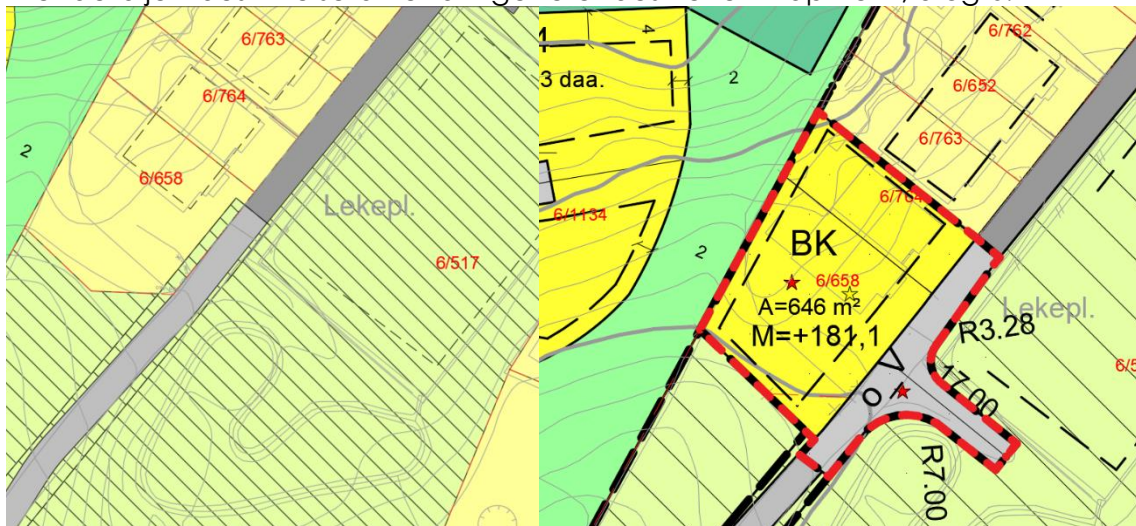
Søknaden inneholder endringer i vedtatte plankart og bestemmelser for reguleringsplanen.

2 Endring i plankart

2.1 Beskrivelse av endring

- Endring av formålsgrenser; friluftsmål, boligbebyggelse frittliggende småhus og veg
- Ny vendehammer

Mer detaljert beskrivelse av endringene er beskrevet i kapittel 4, 5 og 6.



Figur 1: Utklipp til venstre viser eksisterende plan. Utklipp til høyre viser forslag til endring

2.2 Konsekvens

Forslag til reguleringsendringen vil ikke påvirke gjennomføring av den vedtatte reguleringsplanen. Forslag til reguleringsendringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i nåværende reguleringsplan.

3 Endring i bestemmelser

3.1 Beskrivelse av endring

På tomten 6/658, Torvmyrveien 35 er står det i dag ½ av tomannsbolig.

Det er ønske om å oppføre 2 nye boenhet på tomten. Ny bebyggelse vil danne et rekkehus på 4 boenheter sammen med boenheten på 6/764. Det rød omrisset i figur 1 viser hvor stor del av planen som søkes endret.

De 2 nye boenhetene vil ha en mønehøyde på ca. 7,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks mønehøyde for eksisterende bygg er på +181,1 moh. Ny bebyggelse søkes inn med samme mønehøyde som eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse ligger noe lavere i terrenget. Veien heller nedover mot vest, og bebyggelsen vest på tomten er derfor lagt lavere i terrenget. Det er prosjektert med en forstøtningsmur

imellom eksisterende og ny bebyggelse. Forstøtningsmuren er ca. 1,5 meter høy, og det søkes derfor om å tillate forstøtningsmur på 1,5 meter i bestemmelsene. Se fasade tegning. Snitt og fasade tegninger er også vedlagt.



Figur 2: fasade ny bolig. Mur i forkant mellom boliger

I gjeldene bestemmelser for byggeområder for boliger (II.) er det ikke satt noen maks høyder for grunnmurshøyde, gesimshøyde eller mønehøyder. I §7 står det følgende «Bygningsrådet kan fastsette grunnmurshøyde, gesimshøyde og mønehøyde». Det er i bestemmelsene laget egne bestemmelser for området det søkes om endring for. Det er ikke fastsatt maks etasjeantall for bebyggelsen, men en maks mønehøyde. Mønehøyden er lik som for eksisterende bolig.



Figur 3: Illustrasjon av forslag til ny bebyggelse

3.2 Konsekvens

Bebyggelsen reguleres inn med samme mønehøyde som eksisterende bebyggelse, og byggegrense er lagt in i plankart. Det gjøres ingen endringer i bestemmelsene for området ellers, og forslag til reguleringsendringen vil dermed ikke ha noen konsekvens for bestemmelsene i eksisterende plan.

4 Justering av formålsgrenser og tomtegrense for 6/658.

4.1 Beskrivelse av endring

Det søkes om en justering av formålsgrensen for 6/658. Røde piler i utklippet under viser hvilke formålsgrenser som er justert. Rødt markert område viser areal som ønskes omregulert fra «friluftsmål» til «boligformål». Nåværende boligtomt er 420,7m². Ny størrelse på tomt vil være 445m².



Figur 4: Endring av formålsgrenser

Endringer i tomtegrenser og formålsgrenser betinger at grunneier, i dette tilfellet Gjesdal kommune, samtykker til salg av areal.

4.2 Konsekvens

Området i forkant av tomten er i dag avsatt til friluftsområde. I praksis vil dette området ikke ha verdi som friluftsmål, da dette er i forkant av en boligtomt, og ikke er tilknyttet noen andre friluftsområder videre i planen. En utvidelse av eksisterende boligtomt vil dermed ikke ha negativ konsekvens for området avsatt til friluftsmål.

5 Etablering av vendehammer

5.1 Beskrivelse av endring

Det er regulert inn en vendehammer mellom ballbingen og sykkelstien. Området er i dag regulert til friluftsområde. Området er bestående av gress og grus, og i praksis ser dette ut som å benyttes som en snuplass i enden av veien.

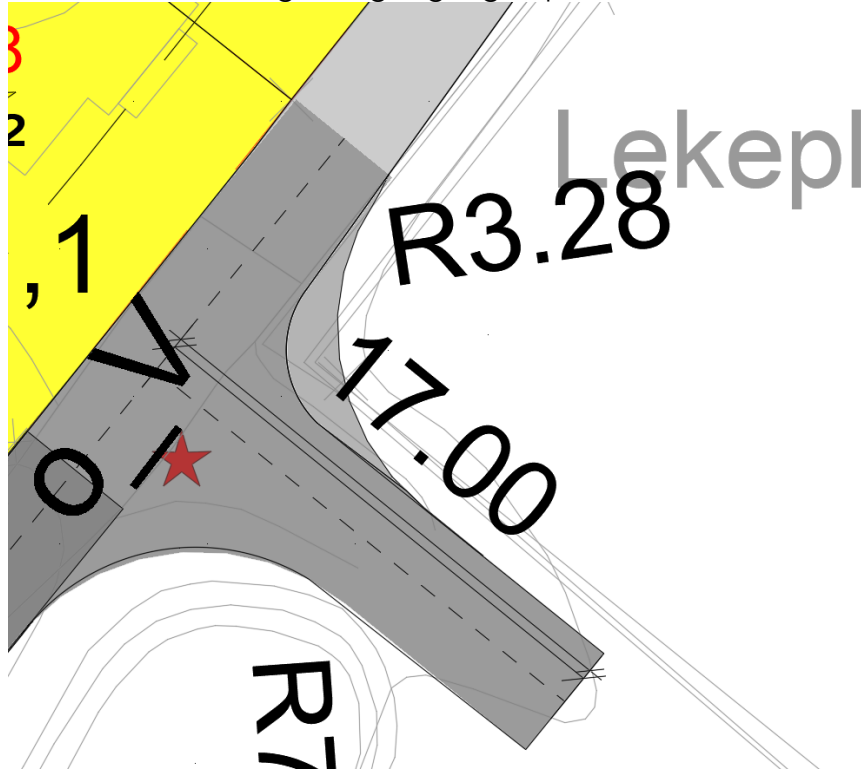
Torvmyrveien 35 ligger innerst i en blindvei, og større kjøretøy som renovasjonsbil har behov for å kunne snu i enden av denne veien. Det er ikke regulert inn noen vendehammer i blindveien i dag, og det er derfor et behov for å få dette på plass i planen. Deler av veien forbi 6/658 er i dag regulert som gang og sykkelveg (PBL §25.1.ledd nr 3- 320 Gang – sykkelveg), og deler av denne må derfor omreguleres til kjørevei (PBL §25.1.ledd nr 3- 310 kjørevei) for å kunne regulere inn en

vendehammer og atkomst til nye boliger på 6/658. Vegnormen for sør-Rogaland har fastsatt størrelseskrav for snuhammer.



Figur 5: Område for vendehammer

Snuhammer skal være 17 meter fra senterlinje og ha radius på 7 meter. Vendehammer er regulert inn mellom gangveg og fotballbanen. Ved kurven mot kanten av fotballbanen er det ikke mulig å få til en radius på 7 meter, og det søkes derfor om at denne godkjennes med en radius på 3,3 meter som vist på utklippet under. Radius i sving mot gangveg er på 7 meter.



Figur 6: Forslag til utforming av vendehammer

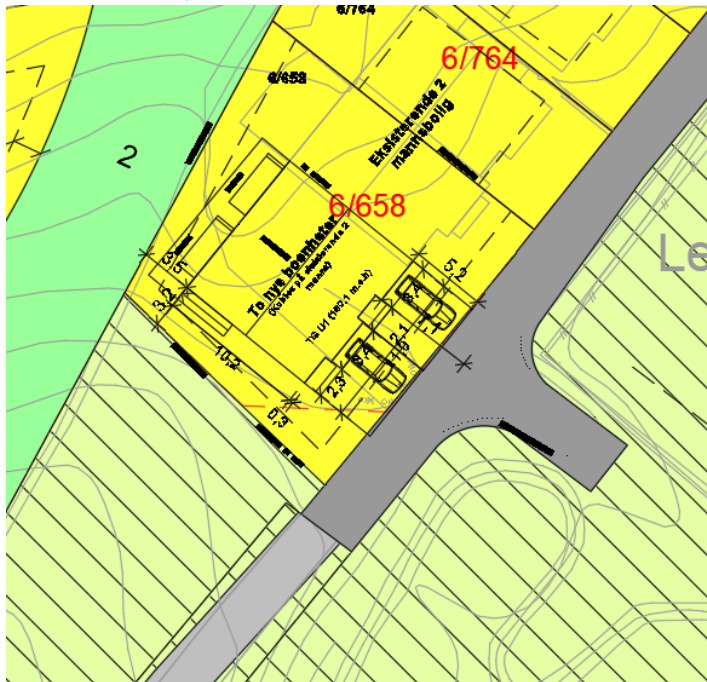
5.2 Konsekvens

Omreguleringen av friluftsmål til veg formål vil ha liten praktisk betydning, da området allerede synes å brukes som en snuplass. Ballbingen og sykkelstien vil ikke bli berørt av vendehammeren. Ved å regulere inn og opparbeide en vendehammer her vil større kjøretøy, som renovasjonsbil, kunne snu uten å rygge på veien, og det vil bli bedre trafiksikkerhet. Det er ingen viktige friluftsområder som vil bli berørt av endringen.

6 Justering av arealformål PBL§25-1. NR. 1

6.1 Beskrivelse av endring

Området er i dag avsatt til PBL§25-5. Nr 1 – Byggeområder – 111 Frittliggende småhusbebyggelse. Dette søkes endret til PBL§25-1. Nr 1 – Byggeområder – 110 Område for boliger med tilhørende anlegg. Bakgrunnen for endringen er at det er flere boliger innenfor dette området som er bygget som konsentrert bebyggelse, og ikke frittliggende. For at planen skal kunne åpne for å velge mellom frittliggende og konsentrert søkes derfor arealformålet endret.



Figur 7: Forlag til plassering ny bolig

6.2 Konsekvens

Området er allerede bebyggt med både konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. Endring av arealformål vil dermed ikke ha noen konsekvens for eksisterende plan. Forslag til reguleringsendringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i nåværende reguleringsplan.



Figur 8: Oversiktsbilde av området hentet fra google maps

7 Planprosess

Forslag til reguleringsendringen vil ikke påvirke gjennomføring av den vedtatte reguleringsplanen. Forslag til reguleringsendringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i nåværende reguleringsplan.

8 Nabovarsel

Reguleringsendringen ble varslet den **xx.11.2022**. Det foreligger ingen merknader til tiltaket innen fristen.

9 Oppsummering

På bakgrunn av gjennomgang ovenfor vurderes reguleringsendringen å være av mindre vesentlig karakter og anses ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan eller ha vesentlige virkninger for verken miljø eller samfunn.

Vi ber med dette om at saken behandles så raskt som mulig.
Skulle det være uklarheter eller spørsmål til søknaden, ta kontakt med undertegnet på e-post eller telefon.

Med hilsen
for Drag Arkitektur og Byggteknikk AS

Anniken Røksland
Tlf.: 900 92 423
E-post: anniken.roksland@dragark.no

Vedlegg:

Plankart (Sosi og PDF)

Nabovarsel (C1 og C2)