

SØKNAD OM PLANENDRING**Plan 1028-1, felt BKS1 a og b**

Innhold

1.INTRODUKSJON	1
2.GJELDENE REGULERING	1
3.BESKRIVELSE AV ENDRINGENE	2
3.1. FORMÅLSGRENSER OG BYGGEGRENSER	2
3.2. UTEOPPHOLD OG GANGVEIER	3
3.3. PARKERING OG ADKOMST	3
4.VURDERING AV KONSEKVENSER	3
4.1. FORMÅLSGRENSER OG BYGGEGRENSER	3
4.2. UTEOPPHOLD OG GANGVEIER	4
4.3. PARKERING OG ADKOMST	5
5.ENDRINGER I BESTEMMELSER	5
6.OPPSUMMERING	5

1. INTRODUKSJON

På vegne av ET bygg tomteutvikling AS og B&G Eiendom AS oversender JoB Arkitekter AS, i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, anmodning om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, «Skoran Søraust» med planID 1028-1.

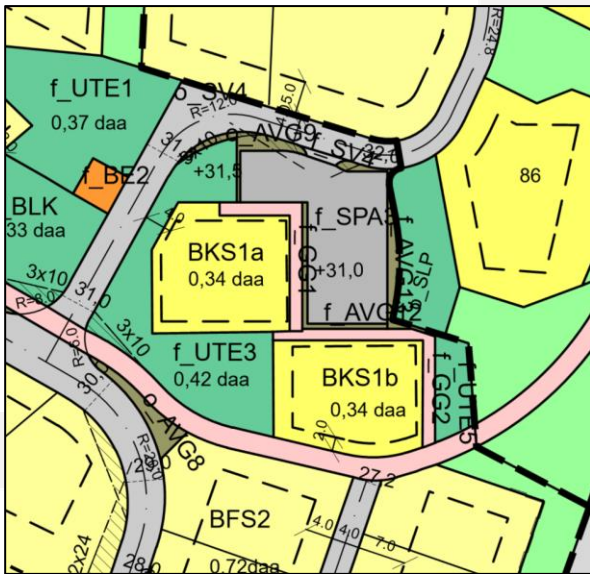
Plasseringen av feltene BKS1a og BKS1b byr på utfordringer, da den nåværende planen krever høye støttemurer langs gangveien mot sør og en uhensiktsmessig høydeplassing internt i området. Dette kompliserer både universell utforming og adkomst.

Den foreslåtte reguleringsendringen innebærer en ny plassering av bygninger og parkeringsareal samt et revidert gangveisystem. Hensikten med endringen er å muliggjøre en praktisk utvikling av delfeltene ved å plassere bygg og parkering på samme nivå. Endringene gir større avstand til gangveien i sør og håndterer høydeforskjeller i terrenget på en bedre måte.

2. GJELDENE REGULERING

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2023. Hovedformålet med planen er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende adkomstveger og uteoppholdsareal. Parkering planlegges innenfor egne tomter. De aktuelle delfeltene har en boligutnyttelse på totalt 8 boliger hvorav hver enhet er på 125 m2 BRA inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass.

Feltene har %-BYA på 75 %, maks gesims på 6,5 meter og maks møne på 10 meter. Ved flatt eller pulttak gjelder maks møne.



Figur 1 - Gjeldende plankart t.h. og forslag til nytt plankart t.v.

3. BESKRIVELSE AV ENDRINGENE

4. 3.1. FORMÅLSGRENSER OG BYGGEGRENSER

For å effektivisere tomten og å unngå oppbygning med forstøtningsmurer mot sør, foreslås BKS1a flyttet mot øst, slik at BKS1 a og b blir liggende parallelt. Maks %-BYA vil fortsatt være 75 % for BKS1 a og b.

Figur 1 viser foreslått endring i plankart sammenstilt med gjeldende plankart.

5. 3.2. UTEOPPHOLD OG GANGVEIER

I gjeldende plan er det satt av 420 m² til felles uteoppholdsareal. På grunn av ovenstående endringer så frigis det mer uteareal. I forslag til nytt plankart er uteoppholdsareal ivare tatt med 600 m². Dette gir litt over 75 m² felles uteoppholdsareal per boenhet mot 52,5 m² i vedtatt plan.

6. 3.3. PARKERING OG ADKOMST

Justering av formål medfører at adkomst og parkeringsplass blir flyttet fra nordøst til sørvest. For å ivareta kobling til overordnet gang- og sykkelvei i sør foreslås gangvei f_GG1 lagt rundt SPA3. Ved å lede gangveien rundt SPA3 fordeles stigningen jevner.

7. VURDERING AV KONSEKVENSER

Endringene vurderes å være innenfor hovedrammene i gjeldende reguleringsplan. Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen ellers og berører ikke hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

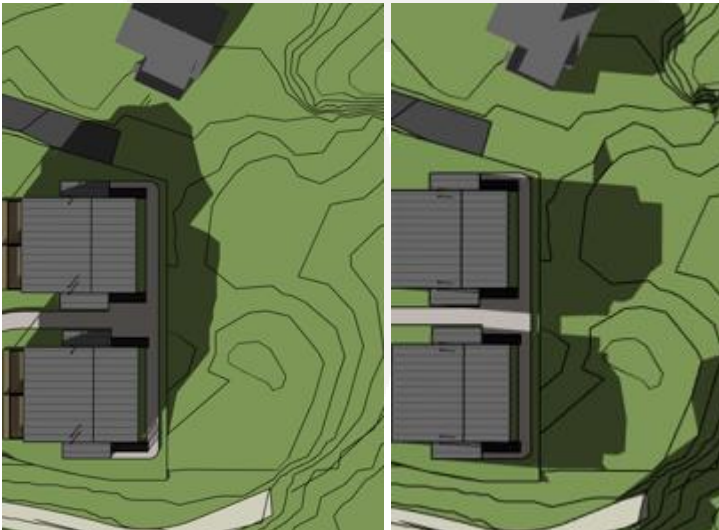
8. 4.1. FORMÅLSGRENSER OG BYGGEGRENSER

I planforslaget er bygg, parkering og terreng justert slik at det kommer på samme nivå. Dette gir en større avstand mellom BKS1b og gang- og sykkelvei i sør, (i gjeldende plan er avstanden 2 meter mens endringsforslaget vil gi en avstand på 6 meter).

9. 4.2. UTEOPPHOLD OG GANGVEIER

Endringen vil gi et større og mer sammenhengende uteoppholdsareal, der det tidligere var mer oppdelt og utflytende. Sol/skyggeanalyse under viser at solforhold ikke vil bli forringet sammenlignet med gjeldende regulering.

Terrenget faller mot sør, og etablering av et egnet uteoppholdsareal uten terrengtilpasninger ville krevd betydelige masseutskiftninger. Ved å heve terrenget og legge boliger, parkeringsplass og uteoppholdsareal på samme nivå, reduseres også behovet for masseutskiftninger. Dette gir en klimaeffekt ved redusert transport av masser og bidrar til en mer bærekraftig ressursbruk.



Figur 2 Viser 20.mars kl. 1500 tv. og 21. juni kl. 1800.

10. 4.3. PARKERING OG ADKOMST

Parkeringen får samme antall plasser, men får en ryddigere utforming og innkjøring tidligere enn i gjeldende plan. Det er positivt for boligene på BKS1a og b med mindre forbipasserende trafikk.

11. ENDRINGER I BESTEMMELSER

Endringer i plankartet medfører justeringer av bestemmelsene. Her oppsummeres endringene. Det som fjernes markert med ~~strek over~~ og det som er nytt vises med **grønt**.

Iht. § 6.2 skal følgende være ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse for BKS1a og BKS1b:

- Offentlig veg o_SV4 og o_AVG9
- F_SPA3, f_AVG12 og f_AVG13
- F_GG1 og f_GG2
- F_UTE3 og f_UTE5

Formålet f_UTE3 er delt i to og har fått benevnelsene f_UTE3a og f_UTE3b. Derfor må rekkefølgekrav som omhandler felt BKS1a og BKS1b, i § 6.2 endres til følgende:

- Offentlig veg o_SV4 og o_AVG9
- F_SPA3, ~~f_AVG12 og f_AVG13~~
- F_GG1 og f_GG2
- F_UTE3a og b og f_UTE5

12. OPPSUMMERING

De foreslåtte endringene er utformet for å gjøre planen mer gjennomførbar og funksjonell. Ved å omorganisere bebyggelsen unngår man i større grad behovet for forstøtningsmurer, samtidig som alle kvalitetskrav opprettholdes.

Gangforbindelsen til gang- og sykkelveien i sør tilpasses terrengets naturlige helning, noe som forbedrer tilgjengeligheten og ivaretar universell utforming.

Endringene gir BKS1a og BKS1b en mer effektiv og hensiktsmessig utbyggingsprosess, noe som samlet sett øker prosjektets gjennomførbarhet.