

Hå kommune
Rådhusgata 8,
4360 Varhaug

Lye, 15.05.2023

Søknad om mindre endring av plan 1006 – Reguleringsplan for Sirevåg sentrum.

Innledning.

Aanestad Elektro AS v/Hallvard Aanestad søker om mindre endring av plan 1006, Reguleringsplan for Sirevåg sentrum, vedtatt 10.09.2005, sist endret 15.01.2009,

Det søkes herved om en mindre justering i ovennvente reguleringsplan. Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd.; Endring i plankart, nye tomtegrenser for tomt 17 og 18, og tilbakeføring av grenser for Skolten 5 (89/65),

Med mindre endringer i plan- og bygningslovens §12-14, menes endringer som relativt er mindre i forhold til planen, og som ikke går ut over hovedtrekkene. Justering av tomtegrenser faller inn under pbl §12-14. Planens rammer og intensjoner vil fullt ut opprettholdes og gjennomføres på samme måte som forutsatt. Planen har angitt en fortetning i området ved å legge inn ny tomt 18 og etter vår mening uten å ta tilstrekkelig hensyn til topografiske forhold.

Beskrivelse av område.

Planområdet ligger i enden av en blindvei, Skolten, Sirevåg, i et område som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området er utbygd med eneboliger utenom gnr. 89, bnr. 65, Skolten 5.



Tomtekart



Flyfoto.



Gjeldende reguleringsplan

Beskrivelse.

Gjeldende reguleringsplan viser snuhammer på tidligere 89/65 (se eiendomskart) og det er planlagt 2 nye tomter, tomt 17 og 18 som berører eiendom 89/65.

Reguleringsplanen for Sirevåg sentrum ble vedtatt 10.09.05 og skal i henhold til reguleringsbestemmelse pkt. 1.2 legges følgende til grunn.

- *Formingsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. utforming av utearealer, offentlig veg, bygg, og atkomst mellom områdene.*

I punkt 1.4 er angitt følgende:

- *Rådmannen skal vurdere og kan foreta mindre justeringer av veg og tomtegrenser for å :*
 - a) Tilpasse/ kunne bevare trær, steingarder, fjellformasjoner og større stein.*
 - b) Bedre/ sikre utsikts-, innsikts- og solforhold.*
 - c) Tilrettelegge for universell utforming.*

I punkt 7.1.3 er angitt følgende.

- Det tillates at fyllings- og skjæringsskrånninger fra kommunale veger legges ut i friområdene, **men fyllings- og skjæringsskrånninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene.** Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmurer i naturstein med høyde på inntil 1 meter.

Planen i angitte område er i stor grad realisert og opparbeidet, utenom tomt 17 og 18.

Gjeldende reguleringsplan har angitt 2 stk nye tomter, tomt 17 og 18. Eier av 89/65 har som erstatning for ødelagt tomt (89/65) av snuhammer fått tilbud om tomt 17 med visse justeringer av grensen i forhold til gjeldende tomtekart.

Tomt 17 har fått en meget uheldig plassering som medfører store naturinngrep og etter vår mening ulemper for naboer og spesielt for eiere av 89/62, 89/68, 89/66 og 89/108.

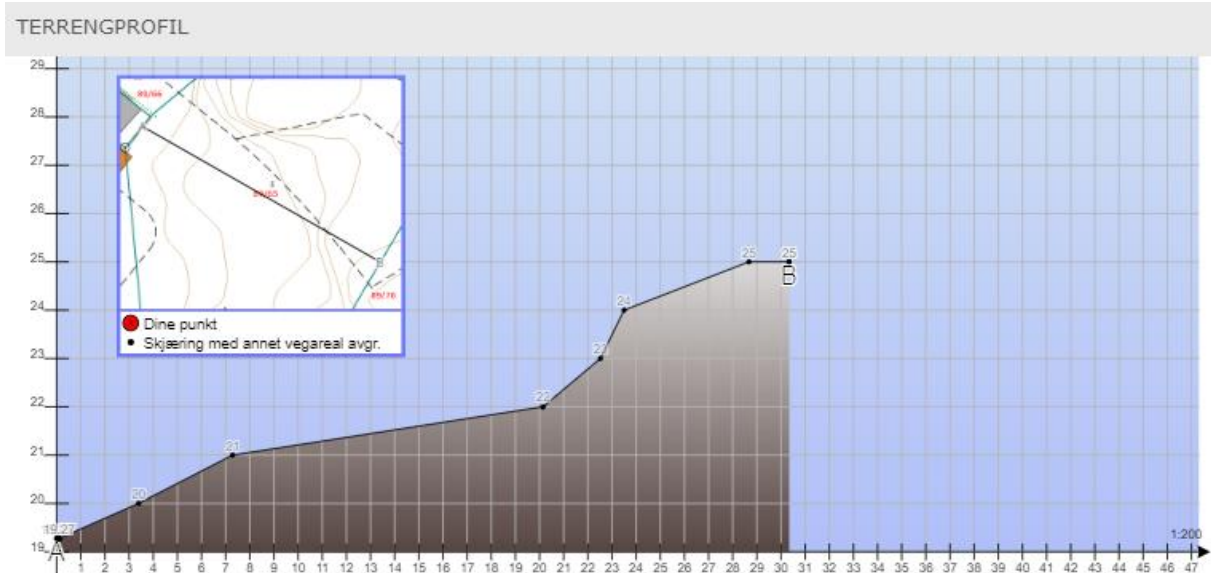
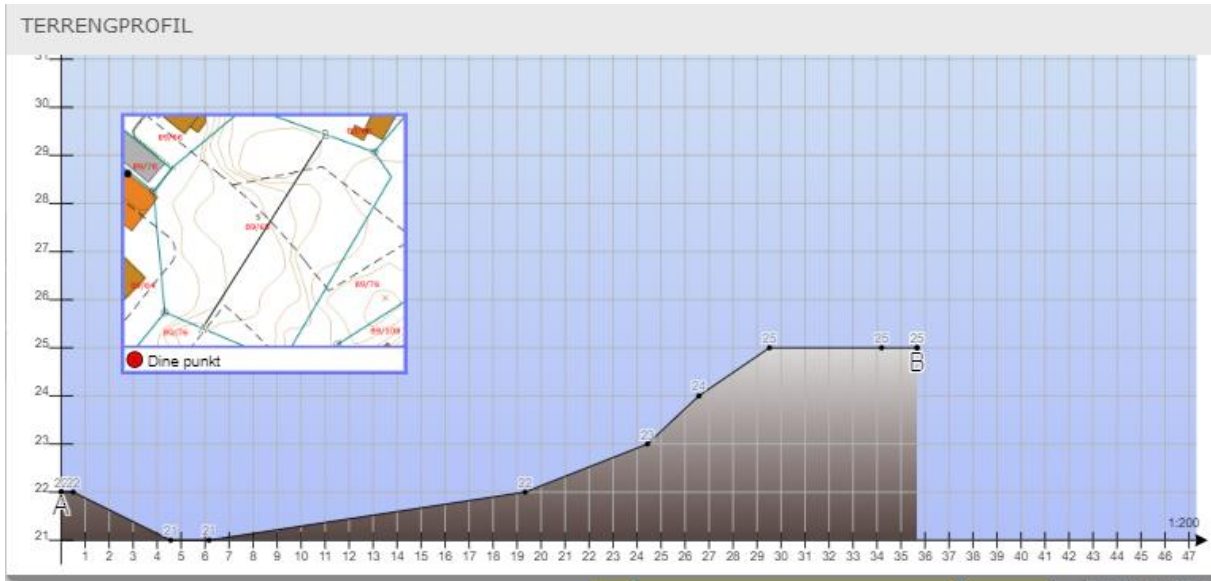
Dette kommer tydelig frem ved utsetting av nye grenser.

Ut fra eksisterende veg som ligg på ca. kote 19,5 er det naturlig å føre opp en bygning med ok kjellergulv på ca. kote 20,0.

På tomt 17 vil dette medføre en fjellskjæring på ca 5,0 m pluss sikring på topp skjæring.

Ved å beholde eiendom 89/65 som den er og fjerne snuhammer kan det plasseres en bygning på tomten uten å gjøre inngrep i fjellparti mot 89/68 og 89/66. Bygningen kan også tilpasses terrenget på en helt annen måte.

Se snitt under som illustrer eksisterende terrengforhold på stedet.





Fjellformasjon mot 89/66 og 89/68 som vil forsvinne ved etablering av tomt 17.



Område hvor det vil være naturlig å føre opp en bolig på 89/65 uten å gjøre store inngrep i naturen



Grensebolt
for planlagt
ny tomt 17

Grensebolt for planlagt tomt 17 følger fjellryggen mot sørvest og ødelegg mulighet for naturlig bruk av dagens friområde.



Utsikt fra en eventuell bolig på 89/65.
Det vil bli liten og ingen utsikt fra en eventuell bolig på tomt 17.

Snuhammer.

En snuhammer vil også føre til store inngrep i naturen i området.

I henhold til samtaler med Jan Sigve Tjelta i Hå kommune er det trolig ikke bruk for den planlagte snuhammer på 89/65. Store kjøretøy kan snu i krysset (se under). Det er derfor etter vår oppfatning til beste for alle parter at den planlagte snuhammer ikke opparbeides.



Det finnes også en snuhammer for mindre kjøretøy mellom Skolten 1 og 3.

Ved å fjerne snuhammer og tilbakeføre eiendom 89/65 som opprinnelig planlagt vil også adkomsten mellom eksisterende friområder beholdes. Etter befaring på stedet viser det seg at områder på 89/76 er mye brukt til frilek for barn i området. Området er meget kupert og har blandet vegetasjon.



Ved etablering av gjeldende reguleringsplan blir området privatisert og dagens muligheter med et naturlig sammenhengende grønt- område vil forsvinne.

Tomt 18.

Aanestad Elektro AS v/Hallvard Aanestad har også fått tilbud om å kjøpe tomt 18. Ut fra eksisterende terrengforhold er denne tomten plassert midt i et søkk i terrenget. Opparbeidelse av tomten vil føre til store inngrep i terrenget og mot sørvest vil man se rett inn i en fjellskrent.



Fjellformasjon mot sørvest med angitt tomtegrense for tomt 18.



Grensemerker som angir hvor gangsti starter iht gjeldende reguleringsplan. Tomt 18 ligger i søkket som syner på bilde.

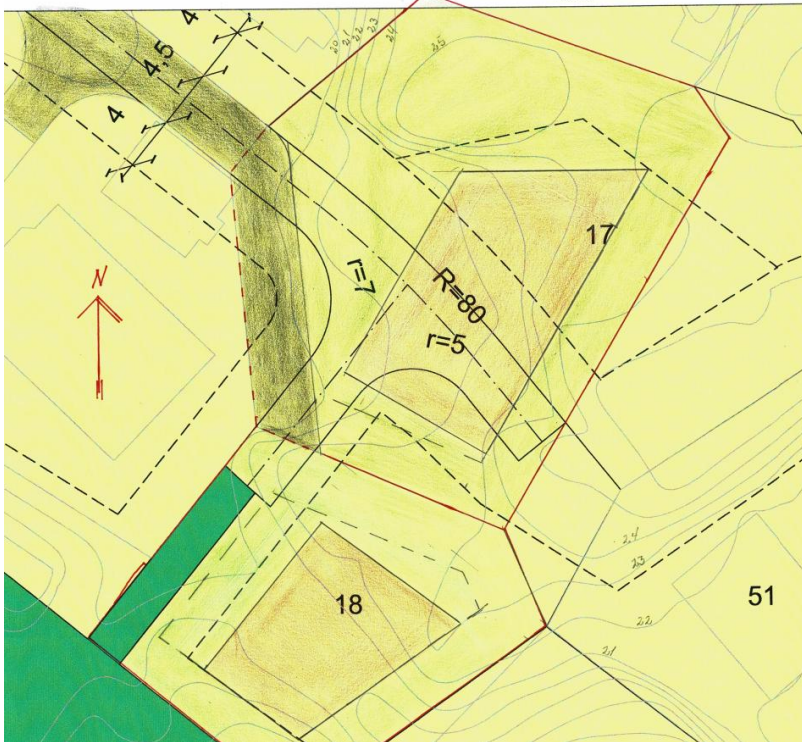
Det foreslås at tomt 18 tas ut av planen på grunn av forholdene på stedet.

Alternativ.

Beholdes tomt 18 foreslås det å lage adkomst vei på 89/65 langs tomtegrense mot 89/64, utførelse som vist på kart (til 90/135 eller tomt 54) på reguleringsplan.

Eiendom 89/65 får erstattet det avgitte området ved å justere grensen mot nordøst på 89/76.

Dersom tomt 18 opprettholdes vil adkomsten mellom friområdene blokkeres.



Forslag til adkomst til tomt 18



Oversiktsbilde fra boligblokk.

Søknad om mindre reguleringsendring.

Bakgrunn for søknaden er at eier av eiendom 89/65 ønsker å realisere utbygging på sin eiendom. Snuhammer som er angitt på reguleringsplan ødelegg utnyttelse av tomten, samt at den er plassert i det området som er naturlig å oppføre en bolig uten store inngrep i naturen og til ulempe for naboer.

Dersom snuhammer samt at tomt 17 og 18 etableres, vil ikke dette være i samsvar med intensjonene i reguleringsbestemmelsene som er angitt ovenfor.

Ut fra ovennevnte er det flere alternativ for endring.

1. Eksisterende eiendom 89/65 beholdes som vist på tomtekart, tomt 18 utgår og snuhammer fjernes.
2. Eksisterende eiendom 89/65 beholdes som vist på tomtekart, snuhammer fjernes og det lages adkomst til tomt 18 langs tomtegrense som angitt under alternativ på side 8.
3. I kommune planen er eiendom 89/76 angitt som utbyggingsområde, det er da naturlig at tomt 18 for adkomst via dette området.

Det er ikke utarbeidet nye tegninger tilknyttet foreslåtte endringer da en i første omgang har behov for å vite handlingsrom en har gjennom søknad til mindre endring. Nye planer utarbeides når det er bestemt hvilket alternativ som er mulig. Primært søkes det om alternativ 1.

OPPSUMMERING

En mindre endring vil kun omfatte justering av tomtegrensergrenser i plankartet og endring av snuhammer.

Endring av tomtegrenser og snuhammer vil være mer i tråd med bestemmelser angitt i planen.

Det er ikke identifisert nevneverdige negative konsekvenser tilknyttet foreslåtte endringer, ei heller i tilgrensende områder eller funksjoner.

En mindre endring vil ikke gå på bekostning av hoveddrammene i planen og sett i lys av størrelsen på planområdet vurderes endringen som minimal; kun for et lite avgrenset felt.

Med henvisning til redegjørelsen over, og vedlagte kart søkes det om mindre endring for tomtegrenser i reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Byggkonsulentent Teigen


Arne Ove Teigen