

Planinitiativ

Forespørsel om oppstartsmøte for eiendommen gnr. 148/16, Gamle Dalsveg.

Innledning

Tiltakshaver: Norwegian Real Estate AS

Plankonsulent: Plan1 AS

a) formålet med planen

Regulere eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Gnr. 148/16 er i dag en bebygd boligeiendom på 1896m². Boligen, som står midt på tomta, har redusert verdi pga. manglende vedlikehold, sopp og råte. Den vil bli revet sammen med det eldre uthuset. Ellers består tomta av vanlig plen, busker og en oppkjørsel.

Gnr. 148/16 ligger som en av 7 uregulerte eneboligtomter langs Gamle Dalsveg. Inntil tomtene i nord, er det regulerte boligeiendommer som er bebygd med tomannsboliger og garasjer. På andre siden av Gamle Dalsveg er det også regulerte boligtomter. To av dem er bebygd med eldre eneboliger, mens de øvrige er nye eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. I reguleringsbestemmelsene for dette området, Holstad, står det at den konsentrerte småhusbebyggelsen kan være i kjede, grupper eller rekker. Hoveddelen av denne bebyggelsen er ferdig bygd.

Selv om gnr. 148/16 inngår som en del av en eneboligrekke, ligger den i et område med mye ny/nyere bebyggelse, bestående i tillegg til eneboliger, også av tomannsboliger, rekkehus og boliger i kjede.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes bygd 4 tomannsboliger på eiendommen, med en garasje plass for hver boenhet, et felles tun/manøvreringsområde, felles lekeplass, en innkjøring fra Gamle Dalsveg, og felles renovasjonspunkt ved vegen med gangadkomst.

Byggegrensa til midt av Gamle Dalsveg er satt til 10m, som regulert på motsatt side av vegen.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

De husene som er tegnet på illustrasjonsplanen har et fotavtrykk på ca. 5x9m, som gir ca. 45m² i grunnflate. Hver garasje plass er på 3x5m, som gir 15m². Det ønskes i utgangspunktet 2 etasjer + loft med mønehøyde på 9m, jfr. bestemmelsene for boligrekka i nord.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Plassering av den illustrerte bebyggelsen med en felles adkomst, gir en funksjonell utnyttelse av eiendommen. Alle boligene vil ha private og solfylte uteoppholdsarealer i tillegg til

fellesarealer. En konsentrert bebyggelse gir en miljømessig gevinst bl.a. med mindre utbyggingspress på dyrket mark.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Landskapet her er flatt. Husene vil bli bygd med plate på mark. De vil i høyde og dimensjoner bli mye lik nyere bebyggelse i naboområdene.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan: Avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Regulering: Eiendommen er ikke tidligere regulert. Det er heller ikke de bebygde boligtomtene langs Gamle Dalsveg, mellom Skogduevegen og eiendommen gnr. 148/6.

Området i nord, som gnr. 148/16 grenser inntil, inngår i reguleringsplanen for Maura sentrum, vedtatt 14.03.2005. De er der regulert til boliger (frittliggende, tomannsboliger, rekkehus) i to etasjer + loft, med maks. mønehøyde på 9m.

På andre siden av Gamle Dalsveg er det regulert for bl.a. konsentrert småhusbebyggelse.

Retningslinjer: Regional plan for areal og transport.

Pågående planarbeid: B13 Holaker. Dette reguleringsforslaget tar bl.a. med halve Gamle Dalsveg, som ikke er regulert tidligere.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen interesser knyttet til biologisk mangfold, verneverdig natur, kulturminner, friluftsliv berøres av planinitiativet.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Området ligger under marin grense og inntil en offentlig veg. Det vil i fbm. reguleringen bli gjort vurderinger av grunn- og støyforholdene.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Kun de vanlige offentlige organene og organisasjoner som kommunen bruker å varsle i fbm. offentlig ettersyn, i tillegg til naboer og gjenboere.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Ikke annet enn kommunikasjon med de nærmeste naboer.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen vil ikke komme inn under kravene til konsekvensutredning som framgår av KU-forskriften.

Vedlegg:

Oversiktskart med vedtatte og igangsatte reguleringer. Ikke i målestokk.

Ideskisse på kart datert 16.01.2018. 1:2000 i A4.

19.01.2019/Berit M. Sivertsen, arealplanlegger