

Skudebergvegen 36

Oppsummering av foreslått tiltak med definerte avvik ift plangrunnlaget.

Foranledning:

BoligPartner (BP) ønsker med eiendommen en markedsmessig tilpasning som vi ser er nødvendig. Tomten ble opprinnelig regulert til familieboliger, herunder konsentrert rekke-/kjedestruktur og enebolig. Gjennom gjentatte markedsføringsprosesser ser vi oss nødsaget til å endre fokus. En understimulert gruppe er førstegangsetablereren som trenger en nøktern løsning som han/hun kan vokse i. Denne typen bolig er det stadig mere rift om. Vi treffer på de fleste punkter ift plangrunnlaget, men nedenfor er listet opp noen viktige momenter med kommentar:

Fakta om forslag til bebyggelse, BKS:

Tiltaket endres til 8 boenheter i rekke mot vest på eiendommen.

Innenfor boligformålet BKS, skal det legges til rette med to sykkelplasser pr boenhet og en sportsbod j.fr. illustrasjonsplanen.

Lekeplass/møteplass for alle, BLK:

Iht regional plan for «Jæren og søre Ryfylke» pkt 6.3.4 anslås 150 m² pr 25 boenheter.

Planforslaget legger opp til ca. 198 m² med leke- og oppholdsareal.

Parkering, SPA:

Gjeldende reguleringsplan legger opp til 3 parkeringsplasser pr boenhet. Dette nivået er for høyt og en begrensning på 1,0 plasser legges inn i planen, og hvor biloppstilling skal tilpasses en garasje/carportløsning. I tillegg er det avsatt areal til 3 gjesteplasser. Parkeringsplassen får ny lokasjon hvor tidligere B2 omdefineres til parkeringsareal og benevnes SPA.

Kommuneplanens arealdel legger opp til 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Renovasjon, BRE:

Renovasjonsløsning med husholdningskontainere. Arealet er øket noe i størrelse ift. i gjeldende plan. Lokasjonen er den samme.

VVA:

Tilkoblingspunkt i vegen for vann og avløp.

Overvannsløsning med permeable overflater for selvfordrøyning på tomten.

Tilgjengelig bolig:

Tiltaket skal tilfredsstille kravet til 40% tilgjengelighet, jfr. kommuneplanens bestemmelser §7.3. Av 8 boenheter vil dette medføre krav til at 3,2stk, avrundet 3 boliger, skal være tilgjengelige boenheter.

Uteoppholdsarealer:

I kommuneplanen stilles det et krav til 50m² privat uteoppholdsareal, men det åpnes også opp for at det kan vurderes en mindre MUA der arealene har høy kvalitet/standard, men ikke mindre enn 30 m² pr. boenhet. Planforslaget legger til rette for en MUA på min. 30m² pr bolig, da dette bl.a. gir mer rom til felles MUA og lek på øvrige deler av planområdet.

Noen av uteoppholdsarealene ligger tett på lekeplassen på sørøstre side, mens øvrige arealer har en mer sentral plassering. Det vil med dette være flere mulige uteoppholdssoner, hvor man kan finne både sol- og skygge etter eget ønske.

De fleste hager vil ifølge illustrasjonsplanen som er gjort juridisk bindene, få et areal på 36m² eller mer. For at det skal være mulig å komme til hagene uten å måtte gå gjennom boligene er det regulert inn et bestemmelsesområde (#1) med tilhørende bestemmelser som bidrar til at passasjen ikke stenges med bebyggelse eller andre installasjoner.

Forholdet til gjeldende reguleringsplan:

Med unntak av formålet for frittliggende småhusbebyggelse, B2, som er tatt ut av planen, er formålene tilsvarende som i gjeldende plan, men inndelingen og arealenes størrelse er noe endret.

Gjeldende bestemmelser ble vedtatt av Time kommunestyre 14.06.2016. Forslag til nye bestemmelser er utført i henhold til kommunens mal for bestemmelser. Dette betyr at utforming og innhold er noe mer omfattende i forhold til det som er tilfellet i de gjeldende bestemmelsene.

Hovedtrekkene i endringene i bestemmelsene omfatter følgende:

BKS (tidligere B1 og B2)

- §4.1 i gjeldende bestemmelser:

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %BYA=45 % for B1 og %BYA=40 % for B2.

Endret til:

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %BYA=40 %.

- §4.2. i gjeldende bestemmelser:

Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 meter.

Utgår:

~~*Påførte kotehøyder på plankartet kan ved detaljprosjektering fravikes med inntil +/- 0,5 meter.*~~

- §4.4. i gjeldende bestemmelser:

Areal for privat uteopphold skal være min.50 m² pr bolig, med en hagedybde på minst 8 m. Arealene skal ha hensiktsmessig plassering og god orientering.

Endret til:

Areal for privat uteopphold skal være minimum 30 m² pr bolig, og hagedybden skal være minst 8m inkl. bestemmelsesområde #1. I tillegg skal det etableres felles uteoppholdsarealer i henhold til illustrasjonsplan. Det tillates skjerming mellom private uteoppholdsarealer mot vest. Skjermen skal utformes som hekk eller alternativt levegg. Maks høyde inntil 1,8 m.

- §4.6 og 4.7 i gjeldende bestemmelser:

4.6. Det tillates oppført bod, uthus eller lignende på inntil 6 m² og inntil 3 m høyde. Denne kan oppføres utenfor byggegrensen vist på plankartet, men ikke nærmere nabogrense enn 1 m. Bod, uthus og lignende regnes med som en del av bruksarealet.

4.7. Det skal opparbeides 3 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser for hver bolig, som skal være klar til bruk ved innflytting. Garasje regnes i denne sammenheng som parkeringsplass. Garasjenes grunnflate skal ikke overstige 50 m², og høyde fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,2 m ved flatt tak. Garasje tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 m. Dette gjelder også når den henger sammen med bolig, så fremt branntekniske krav er oppfylt.

Endres til:

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser og en bod pr. boenhet. Sekundære bygninger som boder skal bygges med flatt- eller pulttak med totalhøyde maks 4 meter.

- §4.11 i gjeldende bestemmelser:

Minimum 50 % av boligene skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig.

Endres til:

Minimum 3 boliger skal oppfylle kravene til tilgjengelig bolig.

SPA (tidligere P)

- §4.7 og 4.8 i gjeldende bestemmelser:

4.7. Det skal opparbeides 3 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser for hver bolig, som skal være klar til bruk ved innflytting. Garasje regnes i denne sammenheng som parkeringsplass. Garasjenes grunnflate skal ikke overstige 50 m², og høyde fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,2 m ved flatt tak. Garasje tillates oppført utenfor byggegrense, men ikke nærmere nabogrense enn 1 m. Dette gjelder også når den henger sammen med bolig, så fremt branntekniske krav er oppfylt.

4.8. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Endres til:

Arealet er avsatt til felles parkeringsplass. Det skal opparbeides maksimalt 1 biloppstillingsplass på 18m² for hver bolig.

Biloppstillingsplass skal kunne bygges inn som carport/ garasje.

Det skal opparbeides tre gjesteplasser med størrelse 2,5x5meter.

Minimum én av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Garasjer/ carporter skal bygges med flatt- eller pulttak med totalhøyde maks 4m.

Garasjer/ carporter skal byggesøkes samlet.

- §4.9 i gjeldende bestemmelser:
4.9. Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal være gjesteparkering.

Utgår:

~~*§4.9 Minst 20 % av bilparkeringsplassene skal være gjesteparkering.*~~

Det foreslås innlemmet nytt punkt 4, Bestemmelser til bestemmelsesområder (#1).

4.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det være gjennomgående fri passasje til alle private hager i form av en felles gruset gangsti.

4.1.2 Det tillates ikke oppføring av byggverk eller installasjoner innenfor bestemmelses-området som kan være til hinder for fri passasje.

Det foreslås innlemmet nytt punkt, Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

Illustrasjonsplan for Skudebergvegen 36, datert 05.09.2022.

Følgende foreslås fjernet fra bestemmelsene for hensynssoner, §6.

§6.1 i gjeldende bestemmelser:

6.1.(a) Innenfor regulerte frisiktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 m over de kryssende vegers plan.

Utgår:

~~*6.1.(a) Innenfor regulerte frisiktsoner skal det være uhindret sikt ned til 0,5 m over de kryssende vegers plan.*~~

Fellesbestemmelser:

I fellesbestemmelsene for hele planområdet sikres det bl.a. at enhetlig skjermingstiltak mellom private uteoppholdsarealer mot vest, skal fremgå av utomhusplanen.

I tillegg sikres det i fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg at høyder angitt i illustrasjonsplan kan avvikes med inntil 0,5m.

For terrengarrondring er det gitt bestemmelse om at det tillates støttemurer inntil 0,5m som en del av terrenarrondringen.

Følgende endringer foreslås for plankartet:

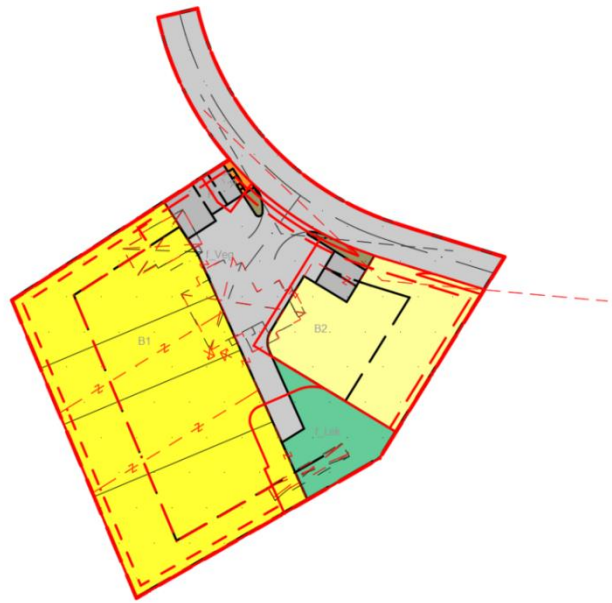
Boligformål

B1 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og benevnes BKS. Arealet økes fra ca. 1146m² til 1371m². Maks tillatt tomteutnyttelse settes til %BYA=40 %.

B2 utgår og erstattes av parkeringsformål, SPA.

Renovasjonsformål:

Renovasjonsarealet har samme lokasjon som i gjeldende plan men er utvidet noe i størrelse, fra ca. 7,5m² til ca. 25m². Arealet benevnes f_BRE.



Figur 1: Illustrasjonen over viser ny plans hovedinndeling med røde linjer over eksisterende plan.

Lekeformål

Lekearealet har samme lokasjon som gjeldende plan, men utvides fra ca. 145m² til ca. 198m². Arealet benevnes f_BLK.

Parkeringsformål/vegformål

B2 endres til parkingsformål og benevnes f_SPA. Adkomsten flyttes østover. Vegformålet f_Veg utgår og innlemmes i de øvrige formålene.

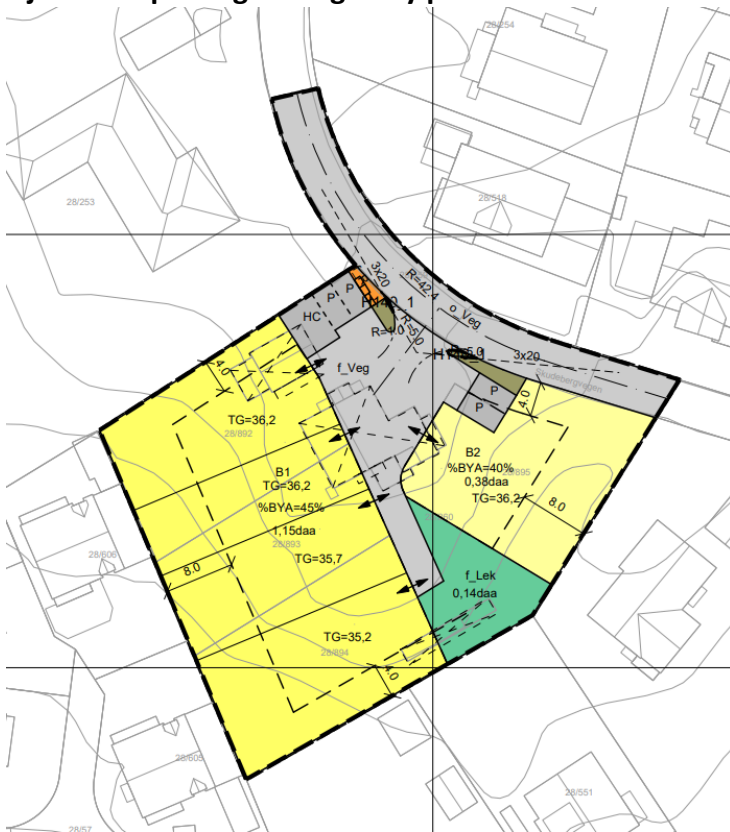
Frisiktsoner

Frisiktsoner er tatt ut av plankartet, da disse lå innenfor samferdselsarealene.

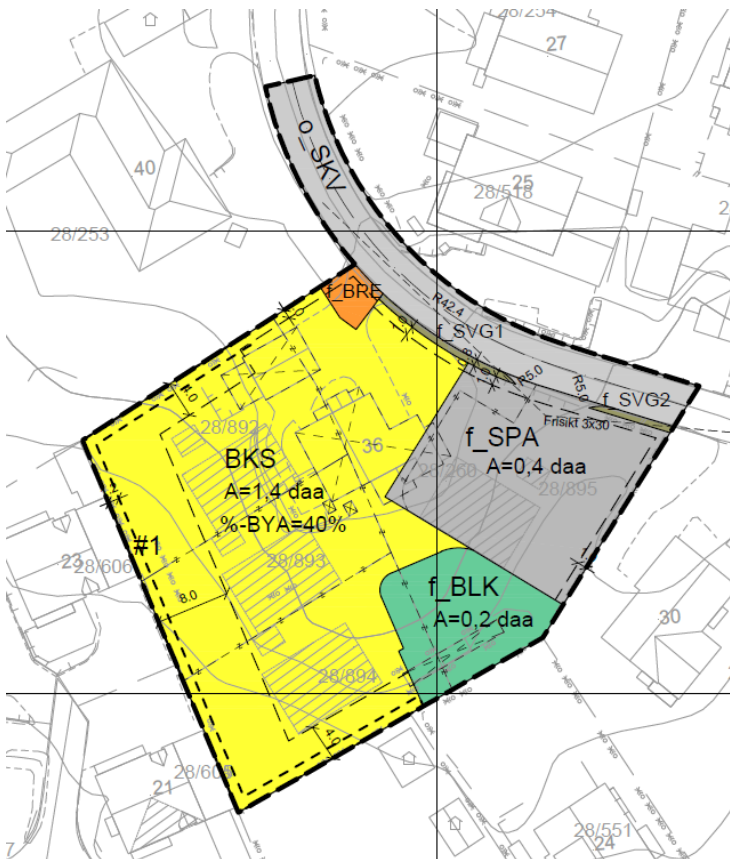
Bestemmelsesområder

Det er innlemmet et bestemmelsesområde #1 som skal sikre fri passasje til alle hagene fra utsiden, uten at man må gå gjennom boligen. Bredden på bestemmelsesområdet er satt til 1,2m.

Gjeldende plan og forslag til ny plan:



Figur 2 og 3: Gjeldende plan over og forslag til ny plan under.



Illustrasjonsplan:

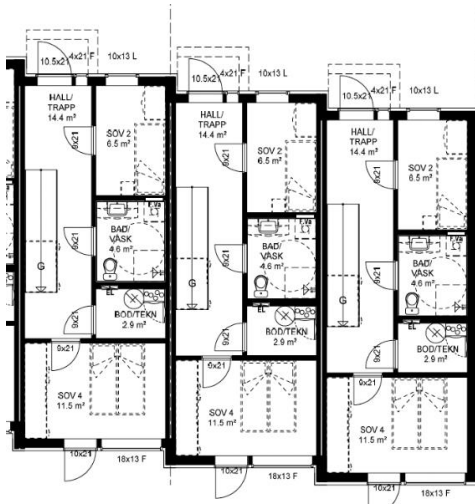


Figur4: Illustrasjonsplan

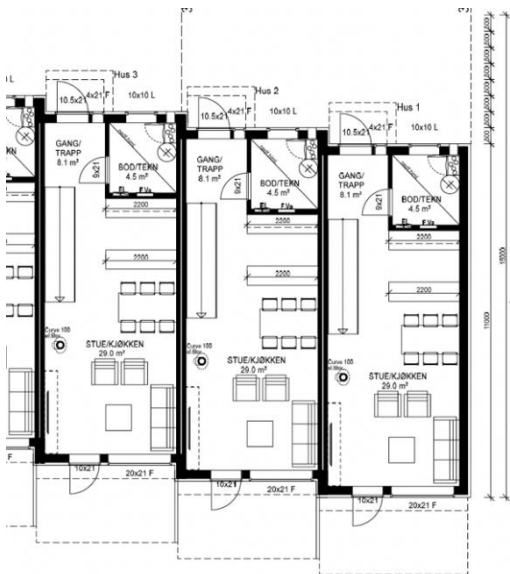
Formspråk:



Figur 5: Fasade mot vest



Figur 6: Variant: Inngangsplanet i en løsning med stue/kjøkken i 2 etg.



Figur 7: Variant: Inngangsplanet med stue/kjøkken og utgang til hage

Avslutningsvis:

Tiltakets slik det nå defineres avviker marginalt fra reguleringsplanen og dennes intensjon.

Søknad om dispensasjon:

Det foreslås derfor at det søkes om dispensasjon fra kravet til omregulering på de avvikende punkter.

Vedlegg:

- Forslag til nytt plankart
- Forslag til nye bestemmelser jfr. kommunens mal
- Gjeldende bestemmelser
- Illustrasjonsplan

Hamar, 05.09.22/IS og LID