

PLANOMTALE

Reguleringsendring etter forenkla prosess for del av Søndenaåfeltet bustadområde

Planid: 1160_1160-15-05

Gnr: 67 Bnr: 265 og 227 VINDAFJORD KOMMUNE

Dato/revisjon: 24.09.2024

Forfatter: Omega 365 Areal AS v/KJS

Oppdragsgjevar: Vikedal anlegg og eiendom AS

Big enough to deliver
Small enough to care

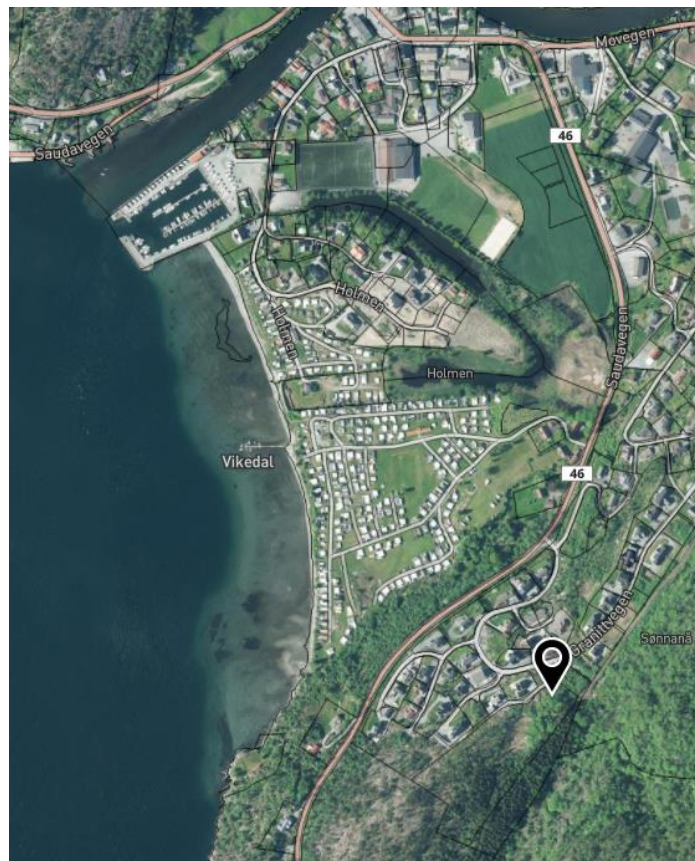
TITTEL Reguleringsendring etter forenkla prosess for del av Søndenaufeltet bustadområde VIKEDAL – Vindafjord kommune		
PLANID 1160_1160-15-05	DATO 24.09.2024	REV - DATO -
PROSJEKTNUMMER 14191	VERSJON 01	
OPPDRAGSGJEVAR Vikedal anlegg og eiendom AS	OPPDRAGSGJEVARS REFERANSE Kjetil Skogen	
UTFØRT AV Kjerstina Særsten	SIGN <i>Kjerstina Særsten</i>	
KONTROLLERT AV Elisabeth Silde	SIGN <i>Elisabeth Silde</i>	
EKSTRAKT <p>I samsvar med § 12-14, 2. Ledd i plan- og bygningslova er det utarbeida forslag til reguleringsendring. Formålet med planendringa er å generalisere føring for talet på bueiningar, i staden for at alle tomter i felt B5B må byggast med to bustadeiningar. I tillegg regulerer ein inn snuhammar på tilkomstvegen til felt B5B og endrar eigarform til offentlig tilsvarande som dei andre vegane i planområdet.</p>		

Innhold

1. BAKGRUNN – FORMÅLET MED ENDRINGA	4
2. PLANPROSESS	4
3. PLANSTATUS	5
4. SKILDRING AV ENDRINGANE	5
5. VERKNADAR AV ENDRINGA	7
6. AVSLUTTANDE KOMMENTAR/KONKLUSJON	7
7. VEDLEGG	8

1. Bakgrunn – formålet med endringa

Tiltakshavar Vikedal anlegg og eiendom AS har engasjert Omega 365 Areal AS til utarbeiding av reguleringsendring av del av gjeldande reguleringsplan for Søndenaufeltet bustadområde. Endringane gjeld den nye delen av bustadområdet som er under utbygging i dag. Vikedal anlegg og eiendom AS kjøpte den nye delen av Søndenaufeltet bustadområde av kommunen for nokre år sidan, og held nå på å opparbeida arealet. Dei første tomtene er i ferd med å bli seld. Dette er tomter som ligg nærmast eksisterande bustadområde. Bakgrunnen for endringane er at det er vanskeleg å få kjøparar til desse tomtene grunna nokre av føringane gitt i gjeldande reguleringsplan. Ein ønsker med endringa å få gjort nokre små justeringar på plankart og i føresegnar for å få omsetning på tomtene.



Figur 1 - Oversiktsbilde over Vikedal sentrum, området som ein søker om endringar i er markert med pil, kjelde: kommunekart.com

2. Planprosess

Planprosessen blir gjennomført som ein forenkla prosess etter plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14. Denne prosessen kan nyttast når endringa:

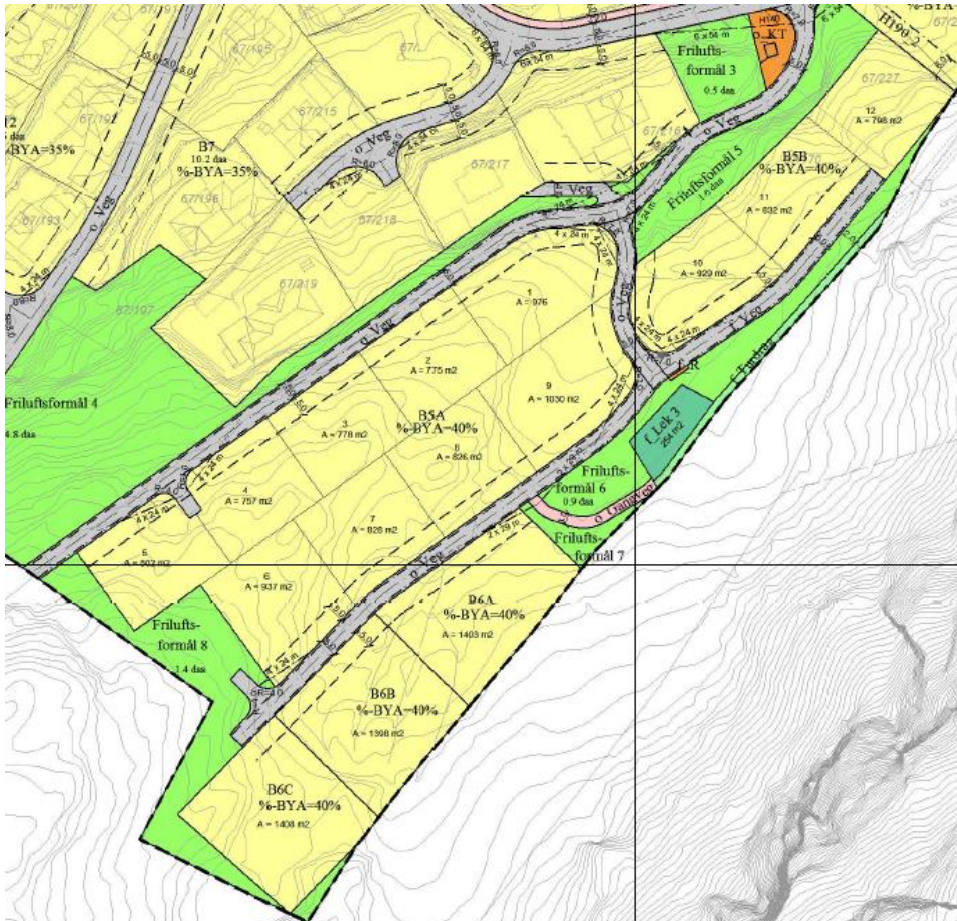
- I liten grad vil påverka gjennomføringa av planen for øvrig,
- Ikkje går utover hovudrammer i planen
- Ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Det er ikkje krav om varsel om oppstart av planarbeid og førstegangsbehandling ved endringar etter forenkla prosess. Planforslaget blir sendt direkte ut på høyring.

3. Planstatus

Gjeldande reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan blei vedtatt i kommunestyret (sak 005/19) den 19.02.2019. Denne blei utarbeida som ein offentlig reguleringsplan, og kommunen var då grunneigar for den nye delen av bustadområdet som ein nå søker om endringar på.



Figur 2 - Utsnitt av gjeldande reguleringsplan som nå er foreslått endra, kjelde: arealplaner.no

4. Skildring av endringane

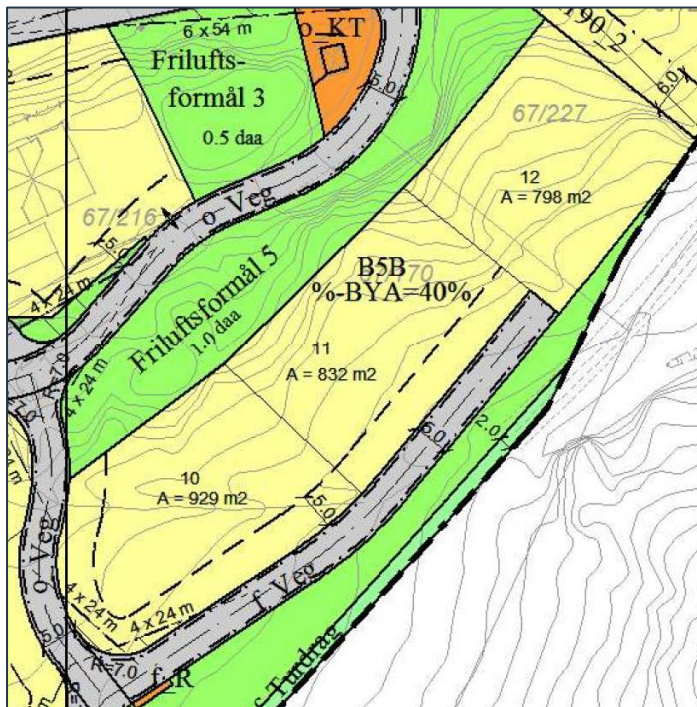
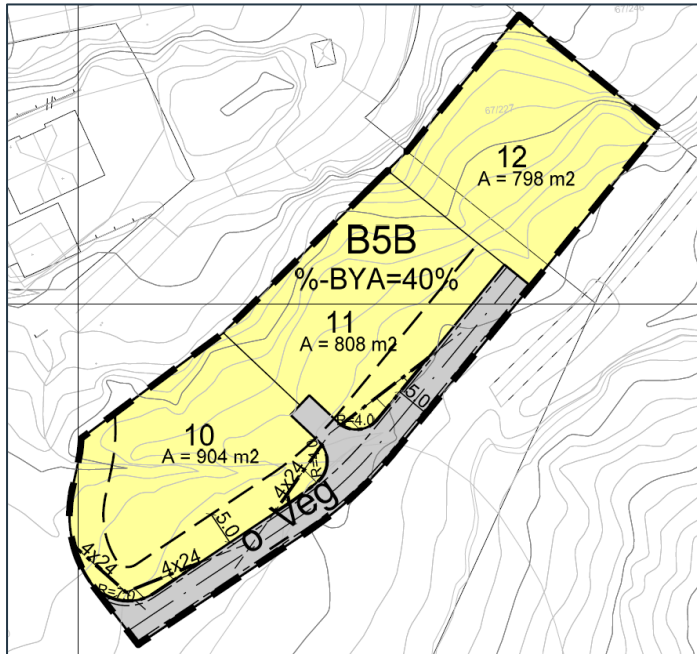
I eit av byggeområda (B5B) i planen er det sett krav til to bueingar per tomt, medan føringane for det andre byggeområdet (B5A) for småhus er at dei **kan** byggast ut enten med ein eller to bueingar. Tilkomstvegen til felt B5B er regulert felles, medan resten av vegane i planområdet er regulert offentlege, som vil seie at dei skal driftast og haldast ved like av kommunen. Fellesvegar må brukarane av vegen drifte og halde ved like.

Det er ønske om å gjere kravet til bustadeiningar meir fleksibelt, ved at kravet om to bueingar skal gjelde for 3 av dei 12 småhus-tomtene i felt B5A og B5B i staden for at alle tomter i felt B5B skal ha kravet. Etter tilbakemelding frå kommunalteknisk avdeling i Vindafjord kommune, krev kommunen

normalt at kommunale vegar over 50 meter skal ha snuplass, noko tilkomstvegen til felt B5B ikkje har i gjeldande plan. I planendringa er det regulert inn snuhammar dimensjonert for liten lastebil mellom to av tomtene, og ein foreslår at vegen blir regulert offentleg.

Plankart

Plankartet for endringa omfattar berre område som det er foreslått endringar i (øvste utsnitt) og vil ved vedtak erstatte del av den gjeldande reguleringsplanen i dette området.



Figur 3 – Endringsforslaget øvst, utsnitt av gjeldande reguleringsplan under.

Endringane på plankartet er at det er regulert inn ein snuhammar om lag midt på den 80 meter lange tilkomstvegen og at eigarforma blir endra frå felles til offentleg formål. Arealet på tomt 10 og 11 blir som følgje av snuplassen redusert.

Føresegner

Føresegn 3.3.3 blir endra slik at minimum 3 av tomtene innanfor område B5A og B5B skal ha to bueiningar. Føresegn 3.6.1 blir endra til at alle tilkomstvegar er offentlege.

5. Verknadar av endringa

Endringane er vurdert å ikkje få verknadar for omgjevnadane, kultur- natur- eller friluftsverdiar. Endringane fører heller ikkje til endra forhold for risiko og sårbarheit.

Formålet med at det i føresegnene er sett krav til at nokre av tomtene skal byggast ut med to bueiningar er å sikre effektiv arealutnytting i samsvar med overordna føringar. Me kan ikkje sjå at det er forhold som gjer tomtene i felt B5B betre eigna for utbygging av bustadar med to bueiningar i forhold til tomtene i felt B5A. Arealutnyttinga blir den same, men kva tomter som skal byggast med to bueiningar er ikkje låst. Ei slik tilnærming gjer det enklare å komme i gong med tomtesalet i feltet, og ein ser at når nokon først set i gong bustadbygging aukar interessa hjå andre til å bygga. Me kan ikkje sjå at endringane medfører negative verknadar med omsyn til areal og transportplanlegging.

Omgjering frå felles til offentleg veg vil medføre noko meir kostnadar til drift- og vedlikehald for kommunen på vegnettet i Søndenåfeltet. Alle andre regulerte vegar i feltet er offentlege, og me meiner det er fornuftig at også denne vegen blir overtatt av kommunen for å forenkle drifta med at ein aktør er ansvarleg for all veg. Regulering av snuplass på vegen vil betre trafikkikkerheita og forenkle vedlikehaldsarbeidet. Vegen tilfredsstiller krav til vertikal- og horisontalkurvatur for bustadvegar. Felles eigarform vil vere fordyrande for grunneigarane av dei tre tomtene samanlikna med grunneigarar i resten av bustadfeltet, og det viser seg nå at det er vanskeleg å få seld tomter i dette feltet blant anna grunna dette forholdet.

6. Avsluttande kommentar/konklusjon

Bakgrunnen for endringa er at det er vanskeleg å få kjøparar når det er krav om bygging av to bueiningar på kvar tomt. I tillegg er tilkomstvegen til feltet regulert som fellesveg, medan resten av vegane i planområdet skal vere offentlege og driftast og haldast ved like av kommunen.

Som skildra gjennom dette dokumentet er det små endringar i forhold til gjeldande plan. Dei forhold der det er endringar, er skildra særskilt og endringane er vurdert opp mot omsynet til miljø og samfunn.

Det blir vurdert at planendringa ikkje vil påverka gjennomføringa av planen for øvrig eller gå utover planen sine hovudrammer, og heller ikkje berøre omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Planforslaget er vurdert å oppfylle vilkår for endring etter forenkla prosess.

7. Vedlegg

Vedlagte dokument følger planomtalen.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	24.09.2024	
Føresegner	24.09.2024	