

Sykkylven Kommune

Deres Ref.:

Vår ref.:
GBN17/309-1

Dato:
01.04.2022

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess

På vegne av forslagsstiller Bjarne Brekke AS søkes det herved om reguleringsendring etter forenklet prosess for «Detaljreguleringsplan VIK GNR17 BNR 309» (Arealplan-ID 15282012005), JFR. Plan- og bygningslovens §12-14 tredje avsnitt. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 07.04.2014.

HEMAR PROSJEKT AS er engasjert som plankonsulent for endringsarbeidet.

1. Bakgrunn

Siden gjeldende reguleringsplan ble godkjent 07.04.2014, har forslagsstiller som er hjemmelshaver til grunnen innenfor planområdet, arbeidet med å realisere utbygging av terrasserte boligblokker i henhold til planens bestemmelser. Det har vist seg å være begrenset interesse i markedet for boligblokker av den type og omfang som reguleringsplanen forutsetter, slik at en utbygging i dette format ikke lar seg realisere. Som en konsekvens av dette, har et område regulert til boligbebyggelse, etter snart 8 år, ikke latt seg utnytte i samsvar med planens intensjon.

Forslagsstiller har derfor sett på andre alternativer, og kommet til at et nedskalert utbyggingskonsept vil være mer realiserbart og samtidig harmonere bedre med omgivelsene.

Det foreslås derfor noen endringer i gjeldende plan som vil gjøre det mulig å oppfylle planens intensjon, som er å legge til rette for boligbygging i området.

2. Foreslåtte endringer

Hovedgrepet er å endre boligformålet fra blokkbebyggelse BBB 1 og BBB 2 til henholdsvis konsentrert småhusbebyggelse BK og frittstående småhusbebyggelse BF.

Endringsforslaget medfører følgende justeringer av eksisterende plankart:

1. Endring av boligformål

Eksisterende plan inneholder to boligområder «BBB 1» og «BBB 2», begge regulert til blokkbebyggelse. Disse er i planforslaget erstattet med ett Område for «BK» Boligbebyggelse – konsentrert og områdene «BF 1» og «BF 2» Boligbebyggelse- Frittliggende

småhusbebyggelse.

I den opprinnelige planen er det tilrettelagt for en terrassert utbygging slik at bebyggelsen mot Geilevegen i sør ligger lavere i terrenget enn bebyggelsen mot skjæringen på nordsiden for å oppnå gode utsiktsforhold og et mer dempet inntrykk av den totale bebyggelsen.

I det nye planforslaget legges all bebyggelse på tilnærmet samme plan som opprinnelig terreng i det allerede utgravde og planerte området. Formålene er arrangert slik at den konsentrerte boligbebyggelsen i form av inntil fire firemannsboliger i to etasjer, plasseres inntil skjæringen mot nord i feltet, mens de to områdene for frittliggende småhusbebyggelse BF 1 og BF 2 legges inn mot Geilvegen. Her er det lagt til rette for i alt fire frittliggende små hus med en boenhet.

På denne måte opprettholder en og forbedrer utsiktsforholdene og samtidig som bebyggelsen blir harmonisk inn i terrenget mot det høyere liggende nivået på nordsiden.

2. Endring av veier

Plassering av vegkryss mot Geilevegen er uendret. Med den nye inndelingen i areal til boligformål, er det mest hensiktsmessig å legge kjørevegen mellom de to hovedformålene slik at alle bygninger får direkte tilkomst fra denne. Dette er tilnærmet samme plassering som eksisterende trase som benyttes gjennom området i dag.

Mot nordvest knyttes den nye vegen til eksisterende tilkomstveg som i gjeldende plan. For å bedre tilkomst til arealer mot øst, er det lagt inn et kryss med avgreining i den retning og snuplass i enden.

3. Lekeplasser

Lekeplassene i form av en nærlekeplass og en kvartalslekeplass er beholdt. Plasseringen er justert i henhold til den foreslåtte arealinndelingen for øvrig. I de oppdaterte lekeplass arealene, er det nå kun inkludert terreng som egner seg til opparbeiding av lekeplass. Omkringliggende terreng som ligger ut mot plangrense, er avsatt til grøntareal som eventuelt kan tas i bruk som supplerende areal.

I reguleringsbestemmelsene foreslås følgende justeringer:

§1 - Reguleringsformål

Eksisterende reguleringsformål oppdateres som angitt ovenfor og i samsvar med reguleringskartet.

§3 - Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB 1)

Dette endres til:

3.0 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

3.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Åpningen for å tillate etablering av næringsvirksomhet tas ut, siden parkeringsgarasjen som bestemmelsen var knyttet til, ikke er en del av det planlagte utbyggingskonseptet.

3.2 Lekeplass (o_BUL 1 og o_BUL 2)

Reguleringsbestemmelsene utvidet med generelle krav til utforming, sikkerhet og teknisk

utførelse. Det er videre tatt inn spesifikke krav til utforming opparbeidelse, utstyr og sikring av hver av de to lekeplasstypene.

§6 - Rekkefølgekrav

6.1 Lekeplasser

Antallet boenheter er i endringsforslaget vesentlig lavere enn i det som det er lagt opp til i den opprinnelige planen. Det foreslås derfor å knytte kravet om opparbeidning av lekeplass o_BUL 1 (kvartalslekeplass) til brukstillatelse for boenhet nr 5 innenfor arealformålet BK, og at kravet til opparbeidning av lekeplass o_BUL 2 (Nærlekeplass) knyttes til brukstillatelse for den første av de i alt 20 planlagte boenhetene.

4. Søkernes vurdering og oppsummering

Forslaget til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning. Etter søkernes vurdering, omfatter ikke den foreslåtte endringen elementer som endrer planens status hverken i forhold til §6 *Planer som alltid skal konsekvensutredes* (Inkl. Vedlegg I) eller § 8. *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn* (Inkl. Vedlegg II)

De endringene som er beskrevet ovenfor, vil ikke negativt påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og vil heller ikke gå utover hoveddrammene for planen som endringene omfatter, eller overliggende kommuneplan.

Endringene som i hovedsak omfatter endring av underformålet «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» under hovedformålet «bygninger og anlegg» vil heller ikke introdusere nye elementer som berører hensynet til viktig natur- og friluftsområder på noen annen måte enn eksisterende plan og formål.

Planforslaget bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Vatne 13.01.2022

HEMAR PROSJEKT AS
SIVILINGENIØR HELGE VATNEHOL

Helge Vatnehol

Vedlegg:

Reviderte planbestemmelser for Detaljreguleringsplan Vik Gnr 17 Bnr 309
Revidert Illustrasjonsplan
Revidert Plankart
Gjeldende Plankart