

SAKEN GJELDER:

Mindre endring av reguleringsplan – Ølsholmlykkja (B6) Eiendommen gnr/bnr 1/55 m.fl.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringene for områdeplan Ølsholmlykkja for område B6 med tilstøtende areal, etter plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-14.
2. Kommunestyrets vedtak kan påklages etter plan- og bygningsloven § 12-12.

SAKSDOKUMENTER:

SAKSFRAMLEGG:

Gjeldende planbestemmelser er vurdert som uklare da B6 er satt av som frittliggende boenheter og samtidig krav til 2,5 boenheter per dekar. Dette har vist seg å være vanskelig å realisere.

B6 området ble lagt inn i planforslaget i forbindelse med høringsinnspill fra grunneier. Planutvidelsen ble kunngjort ved ny høring den 07.05.2020.

Reguleringsendringene ble varslet av forslagstiller den 21.10.2021. NVE hadde merknader på manglende geoteknisk undersøkelse av området, dette er fulgt opp av forslagstiller. Det kom også merknader fra tilstøtende nabo som var tilsvarende innspillene ved høringen av områdeplanen for Ølsholmlykkja.

Endringene

Plankart

Endret fra formålet frittliggende boligbebyggelse (B6-1 og B6-2), til formålet konsentrert boligbebyggelse (B6-1 og B6-2)

Bestemmelser

Endret fra: §3.4 Boligbebyggelse eneboliger (B6.1 og B6.2)

3.4.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg.

3.4.3 Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres eneboliger med maksimalt to etasjer med sokkel.

Endret til: §3.4 Konsentrert småhusbebyggelse (B6.1 og B6.2)

3.4.1 I området skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.4.3 Innenfor viste byggegrenser kan det oppføres boligbebyggelse i to etasjer pluss sokkel.

Konsekvenser av endringene

Området B6 har ikke vært vurdert i forhold til skredfare, noe som ville ha blitt påkrevd i byggesaken.

Dette er utført av forslagstiller. ROS-analysen er derfor også oppdatert i forhold til skredfare og øvrige momenter. Siden det er søkt om relativ tett bebyggelse har kommunedirektøren satt krav til utarbeidelse av sol- skyggediagram for den nye bebyggelsen.

KONKLUSJON

Økt fortetting langs Fv. 800 og nært Buvika er i tråd med føringer areal og transport utvikling. Samtidig er planområdet knyttet opp til eksisterende busstopp og gang- og sykkelveg langs Fv. 800. Bebyggelsen har fortsatt strenge høydekrav som ivaretar hensynet til eksisterende boliger innenfor Ølsholmlykkja.

FOLKEHELSEVURDERING:

Ingen vesentlig innvirkning

MILJØMESSIG VURDERING:

Området ligger ved Fv. 800 med god kollektiv dekning derav positivt med økt utnyttelse av avsatt areal i reguleringsplanen.

ØKONOMISK VURDERING:

Ikke relevant.