

## Bakgrunn for mindre reguleringsendring - Kvisletoppen Sør

Prosjekthuset AS / Simon Stulien Plan søker på vegne av tiltakshaver Kvisle Eigedom AS, om mindre reguleringsendring i detaljreguleringsplan for Kvisletoppen Sør, planID 2019-03.

Ved oppstart detaljprosjektering ser ein at området vil bli betre ved å gjere nokre små endringar. Desse endringane vil ikkje påverke naboar eller andre berørte partar etter vår vurdering. Gjeldande plan er relativt ny, og det vurderast derfor ikkje nødvendig med ny ROS-analyse. Omtale av endringane føreligg i dette dokumentet. Endringa omfattar endring i plankart og føresegner.

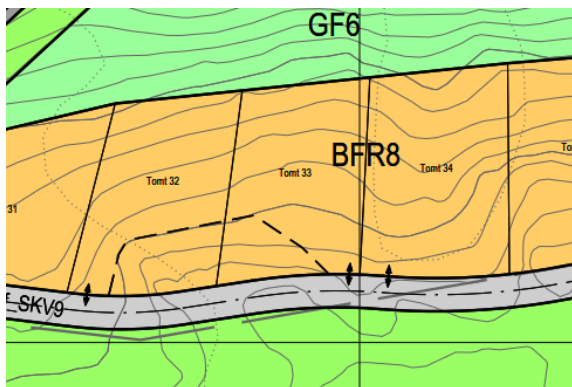
### 1. Byggjegrænse på tomt nr. 32 og 33 fjernast

For å få til ei jamn og naturleg stigning på vegen, bør den leggjast lågare enn knausen som er omfatta av byggjegrænse. Om ein då skal få til ein grei åtkomst til tomt 32 og 33, bør knausen planerast, og byggjegrænse bør fjernast. Dersom ein også hever tomt 33 med 50cm, kan ein få ei meir heilskapleg utforming av tomtene langs SKV9. Ut ifrå høgden som tidlegare var tenkt, vil vegen senkast opptil 1-1,5m langs tomt 32 og 33. Ein ser for seg ei meir jamn stigning på vegen frå tomt 32 til vendehammeren på om lag 7,5%.

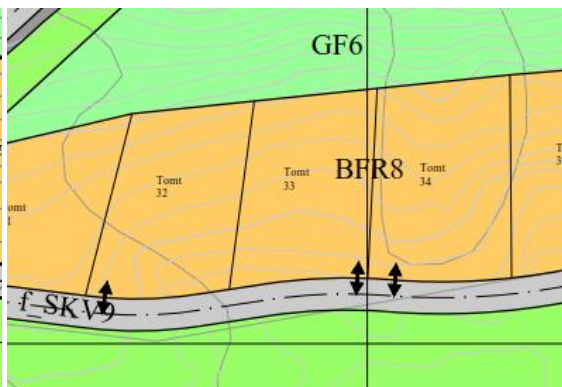
Før ein vurderte endringa blei det gjort vurdering av to ulike alternative løysingar innanfor gjeldande plankart og føresegner. Det eine alternativet er å leggje vegen over knausen. Dette fører til ei bratt stigning fram til tomt 32. SKV9 vil då ligge opp mot 3-4m høgare enn tomt 32 og 33. Dette vil igjen gje ei bratt avkøyrsl til desse tomtene, og lite rom for ei god planløyning for tomtene. Det andre alternativet som er vurdert er å senke vegen slik at det blir ein naturleg høgdeforskjell mellom vegen og tomtene. I dette alternativet vil knausen innanfor byggjegrænse bli omfatta av skjering/ sprenging både langs vegen og langs avkøyrslene. Bevaring av knausen vil då verke mot si hensikt med omsyn til landskap, og ein kan få dårlege siktsonar i avkøyrslene.

Endringa i plankartet vil vere å fjerne byggjegrænse i tomt 32 og 33. Sjå illustrasjon nedanfor.

Byggjegrænse ut mot friareal er ikkje teikna inn i planen, men dette medfører at det er 4m avstand som gjeld og dette gjev fortsatt klare føringar for kor på tomta det er lov å byggje og dermed sikrar eksisterande vegetasjon og terreng.



**Gjeldande plankart – med byggjegrænse**



**Revidert plankart – byggjegrænse fjerna**

## 2. Endring av høgde på tomt nr.33

For å få enklare åtkomst til tomt 33 bør denne tomten hevast frå kote 774 til kote 774,5 (sjå utklipp under). Det er ingen tomter på andre sida av vegen som vil bli hindra av justering av høgda på tomt 33. Tabell i pkt.1.3 må endrast.

32	211	1	774,0		875,9
33	211	1	774,0		850,8
34	211	1	776,0		968,5

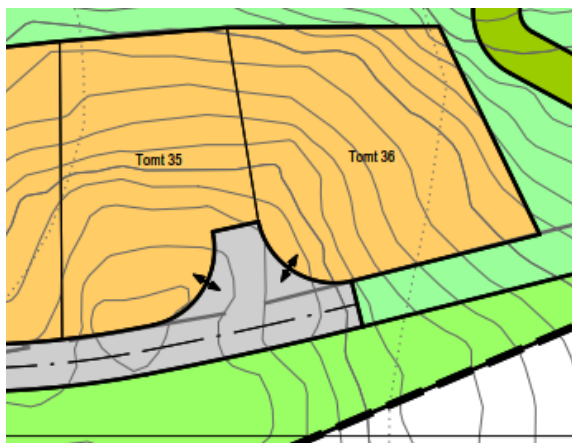
**Gjeldande** føresegn: utdrag frå pkt.1.3 – tomt 33

32	211	1	774,0		875,9
33	211	1	774,5		850,8
34	211	1	776,0		968,5

**Revidert** føresegn: utdrag frå pkt.1.3 – tomt 33

## 3. Snuhammer i enden av SKV9 snus/flyttast

Snuhammer i enden av SKV9 bør vinklast vekk fra tomt 35 og 36 og vris mot sør slik at ikkje snuhammar ligg inne på den enkelte tomt.



**Gjeldande** plankart – snuhammar retning nord



**Revidert** plankart – snuhammar retning sør

Det er to vendehammarar i planen. Desse er lagt til blindvegane som ikkje er kobla på sløyfa (SKV3). Vendehammaren i enden av SKV8 er lagt inn mot tomtene for at vegen kan følgje terrengekotane i sør, og for å få veg heilt inn til tomt 29. Ein har ikkje dei same forholda ved vendehammaren i enden av SKV9. Her er det bare to tomtar som treng avkøyrslene, og terrenget er flatare.

Slik vendehammaren er regulert, sparer ein noko vegareal, då den blir ein del av avkøyrslene. Slik vi har foreslått å gjere i den mindre endringa, får ein meir fleksibilitet til utforming av p-areal og bygg på tomtene. Vi ser ikkje behov for å gjere endringar på vendehammaren i enden av SKV8, då ein mistar avkøyrslene til tomt 29 og får ein del meir terrenginngrep.