

Søknad om mindre endring av områdeplan for Ølsholmlykkja.

Plan ID: 201802

På vegne av oppdragsgiver Dafro AS, søker vi med dette om en mindre endring av områdeplan for Ølsholmlykkja, vedtatt 24.06.2021.

Endringen omfatter følgende forhold:

1. Endring av boligområdene merket B6.1 og B6.2 i plankartet. Disse to områdene ønskes omregulert fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert boligbebyggelse.



Figur 1. Avmerket område som omfattes av reguleringsendringen

2. § 3.4 i planbestemmelsene ønskes erstattet med følgende tekst:

«3.4 Konsentrert småhusbebyggelse

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

3.4.2 Det skal oppføres minimum 2,5 enheter per dekar.

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

3.4.4 Maksimal gesimshøyde målt ved inngang i sokkeletasje er 8,5 meter.

3.4.5 Ny bebyggelse skal utformes med flatt tak, saltak eller pulttak. Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg og materialbruk for hele kvartalet. Større sammenhengende flater tillates ikke og bebyggelsen skal ha tydelig variasjon i både fasade og høyde.

3.4.6 Det skal avsettes minimum 30 m² felles lekeplass og uteoppholdsareal pr. boenhet.»

Begrunnelse

Gjeldende planbestemmelser vurderes å være noe upresise da bestemmelsene sier at det skal være eneboliger innenfor B6.1 og B6.2, men samtidig kreves det minimum 2,5 boenheter pr. dekar.

Utnyttingskravet vil være svært vanskelig å oppfylle ved oppføring av eneboliger og det naturlige vil derfor være å tilrettelegge for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse som vi har foreslått.

En ønsker å bygge ut området B.6.1 og B.6.2 med rekkehus. Bebyggelsen er foreslått som 5 volumer og hvert volum består av to-tre boliger, med et bruksareal på ca 110m² pr. enhet. Hver enhet har egen carport, samt en utvendig p-plass. Vedlagte forslag viser 15 boenheter, noe som gir en effektiv utnyttelse av området. Samtidig er det lagt vekt på å finne en oppdeling og plassering av volumene ift. hverandre, slik at hver boenhet får gode kvaliteter i form av utsikt mot nordøst, og uteoppholdsareal mot sørvest. Vedlagt illustrasjon viser foreløpig en forenklet volummodell.

Foreslåtte løsning vurderes å ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Videre har endringen ingen konsekvenser for natur- og friluftslivinteressene i området. Planendringen vil heller ikke berøre andre samfunnsinteresser eller ha noen vesentlig påvirkning på de vurderingene som er lagt til grunn i gjeldende områdeplan.

Endringen vurderes ikke å bryte vesentlig med områdeplanens intensjoner og det søkes derfor om en mindre vesentlig endring av planen.

Med vennlig hilsen

On arkitekter og ingeniører AS



Stig Atle Moe

Arealplanlegger

Vedlegg:

- Oversiktskart
- Revidert plankart (SOSI og PDF)
- ROS-analyse
- Vurdering av innkomne forhåndsuttalelser
- Illustrasjoner av planlagt utbygging
- Geoteknisk notat datert 03.06.2022