

tegn_3

SØKNAD OM REGULERINGSPLANENDRING OG VURDERING AV ENDRINGER

Emne:
Beskrivelse og vurdering av foreslåtte endringer i reguleringsplan for Kjønstadmarka, etappe 2

Dokument lagret:
2016-12-01

Skrevet av:
Anette Helstad

0. Bakgrunn

Tegn_3 as søker herved om en planendring i Kjønstadmarka 2, i henhold til bestilling fra Marit Glæstad Sølvberg.

1. Beskrivelse

Det foreslås fem endringer i dagens plan (nummerering er i samsvar med nummerering i planillustrasjon):

- (1) Sammenslåing av to tomteareal
- (2) Etablering av ny tomt
- (3) Etablering av adkomst til den nyetablerte tomten i punkt 2.
- (4) Regulere inn trafo
- (5) Etablere adkomst til tomt nr.25

2. Vurdering

- (1) Sammenslåingen av tidligere tomt nr.1 og tomt nr.2 begrunnes med at tomt nr.1 anses for bratt til å få på plass en god boligløsning. Den bratte delen av tomt nr.1 legges derfor brakk og tomt nr.2 utnyttes i tråd med eksisterende plan. Det nye navnet på den sammenslåtte tomten er nr.1 og tidligere tomt 3. blir nr.2. Vi vurderer det slik at en slik endring ikke har noen negative effekter, men heller vil sikre bedre kvaliteter for boligen som bygges her.
- (2) Utbygger ønsker å regulere det markerte området (nord for tomt nr.2, tidligere tomt nr.3) til boligformål. Det forutsettes at denne nye tomten er fradelt gårds- og bruksnummer 6/33. Den nye tomten vil komme inn under kravene for utbyggingsområde BF1. Den ekstra tomten antas å ikke utløse nye eller utvidede krav til lekeområder eller liknende da man i punkt (1) tok vekk en boligtomt. Den nye tomten berøres ikke av noen hensynssoner.
- (3) Dersom punkt 2 blir innfridd må det etableres adkomst til denne boligen, noe som er løst med å ta areal fra tomt nr.3. Adkomst er dermed fra vei 1. Dette vurderes som en nødvendig endring i plan dersom punkt (2) godtas.

- (4) Det må reguleres inn en trafostasjon.
- (5) Det er ønskelig å etablere en ny adkomstsituasjon til tomt nr.25. Dagens plan legger opp til adkomst fra veg 3 for tomtene 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29 og 30, men adkomst fra veg 1 for tomt nr.25. Dette var gjort slik for å skjerme lekearealet f_LEK2, omkranset av grøntområdet o_G2. Det foreslås nå å fortsette veg 3 videre øst, på bekostning av grøntområdet, slik denne også når tomt nr.25. Dette innebærer at veien blir å grense til lekeplassen på nordsiden. Konsekvenser av dette er at blir noe biltrafikk nærmere lekeplassen enn tidligere, men siden dette er en liten trafikkert endevei kan vi ikke se at dette skal bli problematisk. Rygging vil foregå i snuhammer som legges mellom tomt 29-30, og ikke i tilknytning til lekearealet. De trafikale virkningene vil være små, og trafikksikkerheten ved lekeplassen anses fortsatt som god. En annen konsekvens av forslaget er at lekeplassen sikres adkomst med tanke på universell utforming. Ulempen av å miste noe grøntareal vurderes å veies opp med at lekeplassen blir tilgjengelig for alle. Forslaget medfører også at man ikke differensierer én tomts adkomstsituasjon fra resten av nabolaget, noe som anses som mer heldig med tanke på orientering og lesbarhet av området, atkomstsituasjon og nabolagsstruktur.

Totalt sett anser vi at fordelene med denne veiendringen er større enn ulempene etter en samlet vurdering.