

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING FOR REGULERINGSPLAN FOR HAMMARBERGET (OPPHEIM).

BESKRIVELSE AV ENDRING

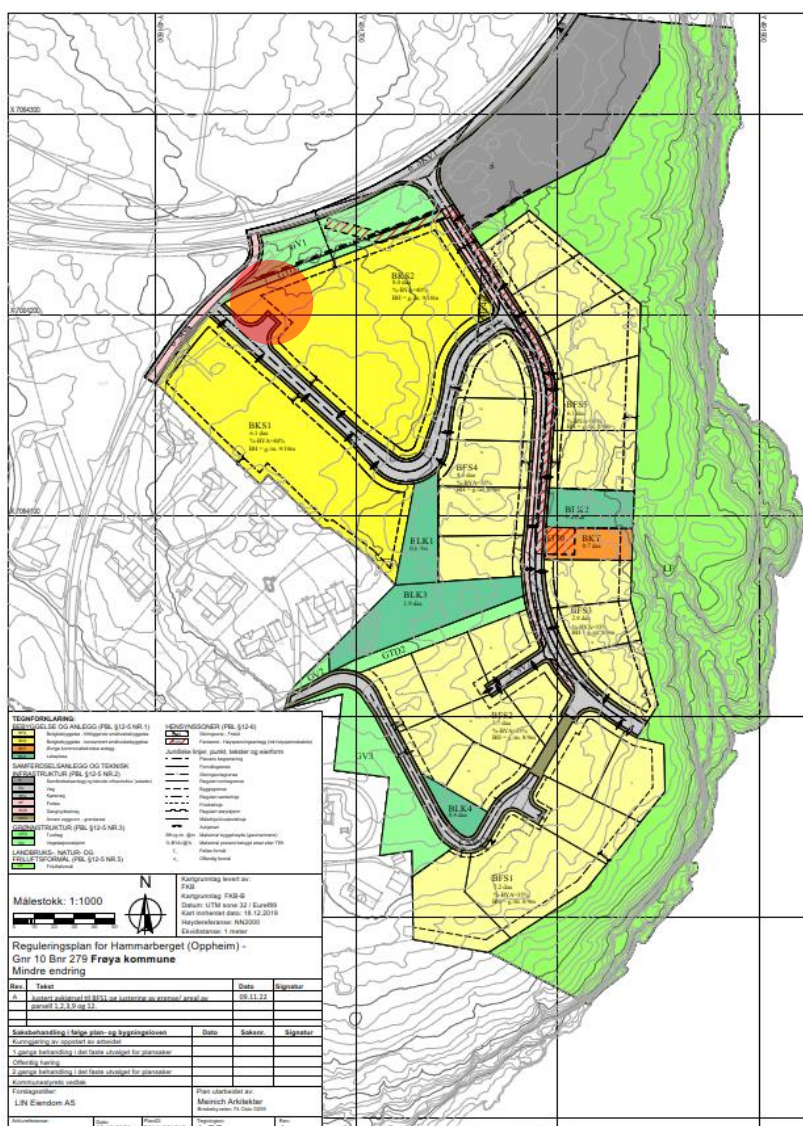
Plannavn: Reguleringsplan for Hammarberget (Oppheim) – Gnr 10 Bnr 279

Tiltakshaver: Thomo Eiendomsutvikling AS

Emne: Mindre endring av reguleringsplan

Ansvarlig enhet: WSP Samfunnsutvikling **Utført av:** Oddhild Fausa, Ingvill Eidesen

Dato: 28.08.2023, rev. 06.10.2023



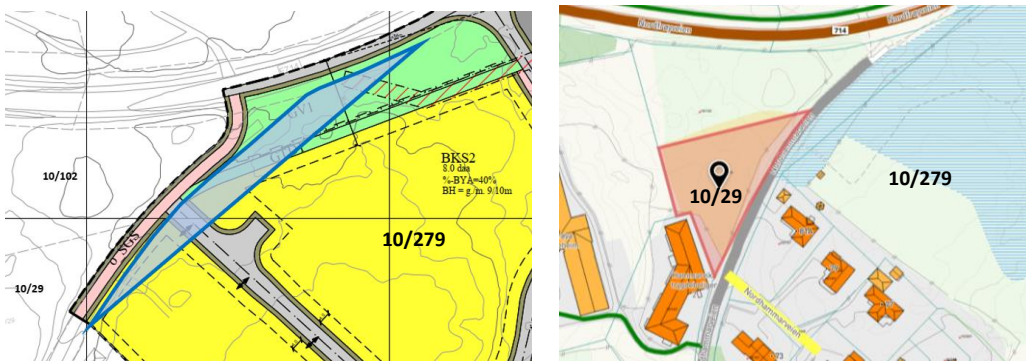
1. Bakgrunn

Reguleringsplanen for Hammarberget (Oppheim) - Gnr 10 Bnr 279, PlanID 5014_201910 ble vedtatt 27.01.2022. Tiltakshaver for reguleringsplanen, Thomo Eiendomsutvikling AS, ønsker en mindre reguleringsendring i nordvestre del av reguleringsplanen. Endringen gjelder tilpassing av formål turveg, støyskjerm og konsentrert småhusbebyggelse til eiendomsgrense til annen grunneier.

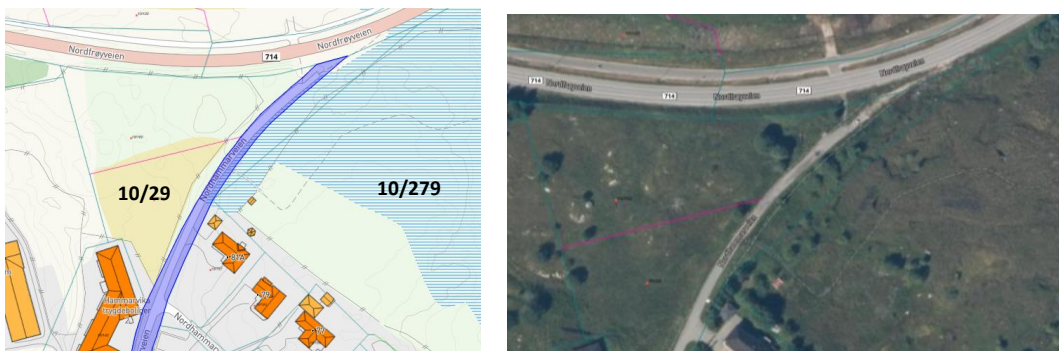
I forbindelse med realiseringen av reguleringsplanen for Hammarberget er det framkommet at en eiendomsparcell er uten gnr/bnr i kommunens kartbase og vil berøre formålene GV1, GTD1, BKS2, BKS1, SGS og kjøreveg SV1. Eiendommen ble under planarbeidet vurdert å kunne inngå i planen og delvis i formål BKS2. Eiendommer er opplyst å tilhøre gnr/bnr 10/29.



Figur 1: Reguleringsplaner i området Hammarberget med lokalisering av endringsområdet (ring).



Figur 2: Eiendom uten gnr/bnr til markert i kart til venstre og 10/29 markert i kart til høyre har samme grunneier. Mellom disse ligger den gamle fylkesvegen Nordhammarveien.

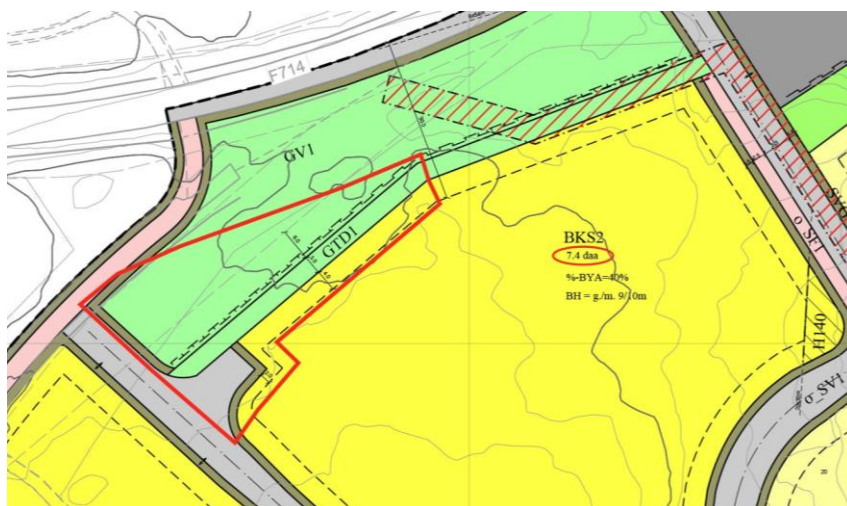


Figur 3: Nordhammarveien (kommunal) ligger mellom 10/29 og unummerert parsell. Til høyre viser ortofoto dagens tilstand.

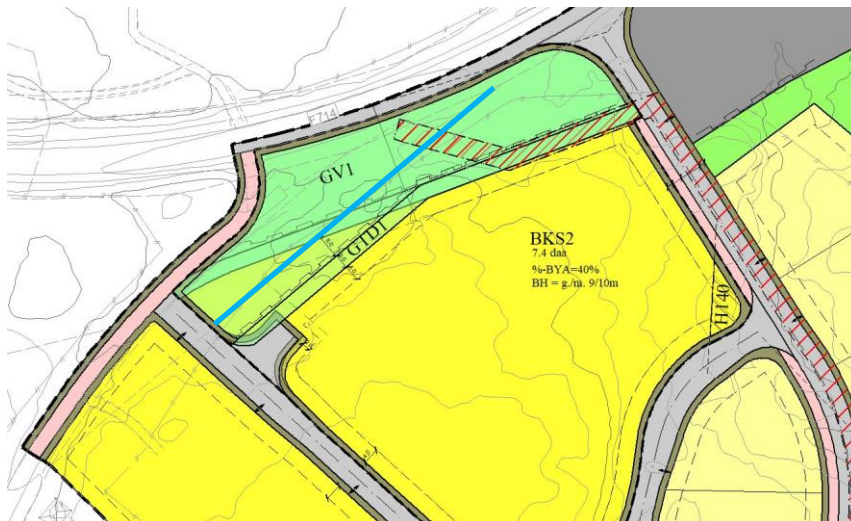
2. Begrunnelse for søknad om endring av reguleringsplanen

Før realisering av område BKS2 ønsker tiltakshaver etter ny informasjon fra grunneier å rydde opp i eiendomsforhold og regulerte tiltak i denne delen av planen. Siden tiltakshaver ikke ønsker tiltak på eiendomsparcellen øst for Nordhammarveien vil en endring av reguleringsplanen bedre kunne realisere utbygging av område BKS2.

Målet er å utarbeide et endringsforslag med minst mulig endringer som kan aksepteres og åpne for videre planlegging av område BKS2.



Figur 4: Området som endres i vedtatt reguleringsplan for Hammarberget. Feltstørrelse for BKS2 blir også påvirket av endringen.



Figur 5: Endringen over gjeldende plan som viser ny plassering av turvegen i forhold til nabogrense (blå linje)

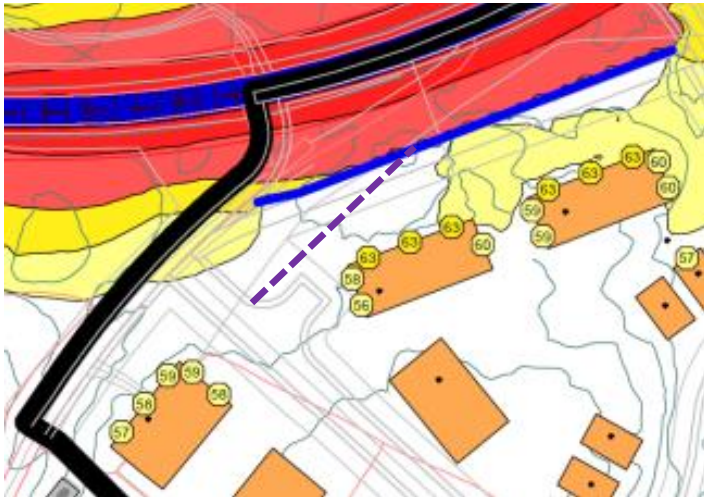
3. Ønsket endring

Endringsområdet ligger i nordøstre del av vedtatt reguleringsplan for Hammarberget og det er forslag fra tiltakshaver at et mindre område i planen justeres for å tilpasses tomteavgrønsning til naboeiendom (unummerert). Med bakgrunn i dette ønskes det justert plassering av vestre del av turveg og støyskjerming, og at snuplass og avgrønsning av område BKS2 tilpasses mot den nye plasseringen av turvegen.

Gjeldende reguleringsplan for området som ønskes endret er regulert til vegetasjonsskjerm (GV1), turveg (GTD1), støyskjerm og konsentrert småhusbebyggelse (BKS2) i tillegg til vegareal (SV1).

Endringen som foreslås gjelder flytting av vestre del av turveg GTD1 lenger sør med tilpassing av vegetasjonsskjerm GV1, støyskjerm (ev. voll) og snuplass. Det er ikke behov for endring i bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan.

Støyskjerming kan iflg. støytredning være i form av støyskjerm, voll eller garasjer 3 m høy relativt til terreng. Det er i justert forslag satt av areal i 6m bredde langs naboeiendom for etablering av voll eller støyskjerm. Det vurderes at en justering ikke vil påvirke boligområdene. Støyskjerming for BKS2 opprettholdes og område BKS1 ligger god avstand fra gul støysone.



Figur 6: Justering (ca.) av støyskjermingen (lilla stiplet linje)

4. Vurderinger av ev. virkninger av planendringen

1. Hoveddrammene i planen:

- Endringsforslaget vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Det justeres en mindre del av byggeområde BKS2, turveg og snuplass som ikke vil påvirke intensjonen med planen.

2. Hensyn til viktige natur og friluftsområder:

- Endringsforslaget berører ikke viktige natur- og friluftsområder.
- En større del av eksisterende vegetasjonsområde beholdes.

3. Gjennomføring av planen:

- Ønsket endring vil ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, men legger bedre til rette for gjennomføring av BKS2 og etablering av turveg GTD1.

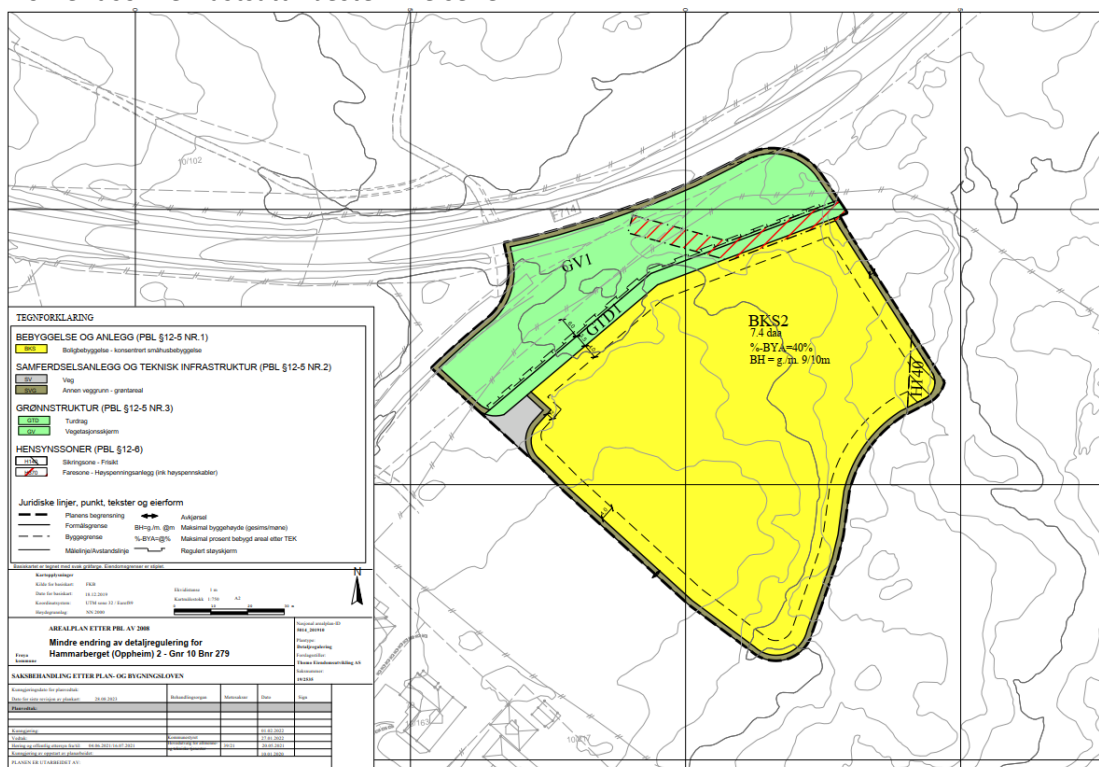
4. Planendringer:

- Justert boligareal innenfor område BKS2 reduseres fra 8,0 daa til 7,4 daa.
- Byggelinje i BKS2 justeres.
- Turveg GTD1 endrer tilknytning til SV1.
- Plassering av støyskjerm justeres (følger turveg).
- Vegetasjonsskjerm GV1 økes med 0,6 daa.

5. Planfaglig vurdering

Endringen vil ha liten konsekvens for vedtatte hovedløsninger i planen. Den legger bedre til rette for gjennomføring av tiltakene turveg GTD1 og BKS2. Område BKS2 kan med endringen realiseres uten konflikter med annen grunneier og turvegforbindelsen kan opprettholdes. Realisering av turvegen er viktig for å skape sammenhengende ganglinjer mellom øst og vest i planområdet. I enden av veg SV1 vil det være liten trafikk og kobling med SGS ansees uproblematisk. Arealet innenfor BKS2 som utgår ligger utenfor byggelinjen i BKS2 i vedtatt plan og i en del av formålsområdet som egner seg dårlig til utnytting. Reduksjon av boligareal er i mindre grad og vil enkelt tilpasses detaljplanleggingen for området.

Det er ikke behov for endringer i bestemmelsene for gjeldende plan da endringen ikke berører moment som er fastsatt i bestemmelsene.



Figur 7: Plankart med foreslåtte endringer. Datert 28.08.2023

På vegne av tiltakshaver søkes det om enkel prosess for mindre endring av reguleringsplan for Hammarberget.

6. Revisjon etter høring

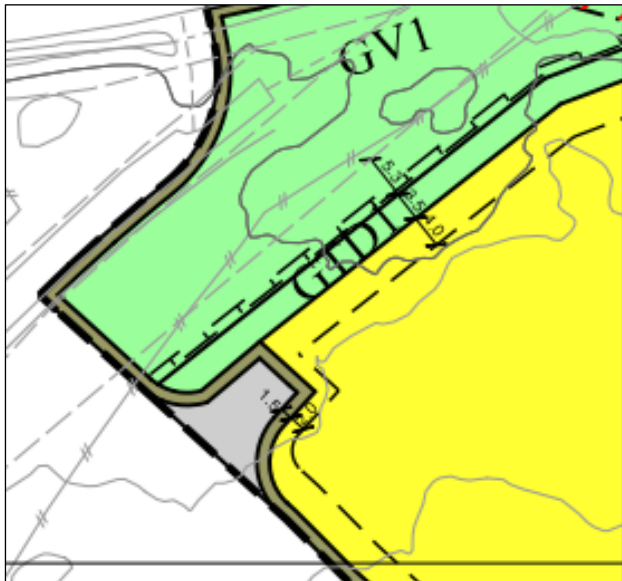
Planen ble sendt på begrenset høring i september 2023. Det kom inn et faglig råd fra Statsforvalteren som kommunen ber tiltakshaver hensynta i en planendring:

1. For å sikre trafiksikkerheten langs turvegen vil vi gi faglig råd om at det settes av veggrunn som skiller snuplass fra turstien.

Plankartet er oppdatert med endring av retningen av vestre del av turveg GTD1. Formål Annen veggrunn med bredde 1,5 m er lagt inn mellom turvegen og snuplassen.

Arealregnskap etter endring:

Boligbebyggelse BKS2	7,5 daa
Vegetasjonsskjerm GV1	2,2 daa
Turdrag GTD1	0,4 daa
Veg o_SV1	0,1 daa
Annen veggrunn SVG	0,6 daa



Figur 8: Utsnitt av revidert plankart med endring av Annen veggrunn mellom GTD1 og snuplass.

Revidert plankart og beskrivelse oversendes til kommunen for endelig behandling.

Med vennlig hilsen

WSP Norge AS



Oddhild Fausa

Prosjektleder/sivilarkitekt

Vedlegg:

Plankart mindre endring, revidert 06.10.2023 (pdf og sosi)