

# Planinitiativ Sveåsen

## Kort presentasjon av tiltaket/planområdet

### Bakgrunn for planarbeidet

Området er regulert til frittliggjande einebustader og konsentrert småhusbusetnad i gjeldande plan frå 2009 «Mjåtveitmarka gnr. 22 bnr. 3, 6, 22, 166, 173 m.fl.», arealplanID 125620060002.

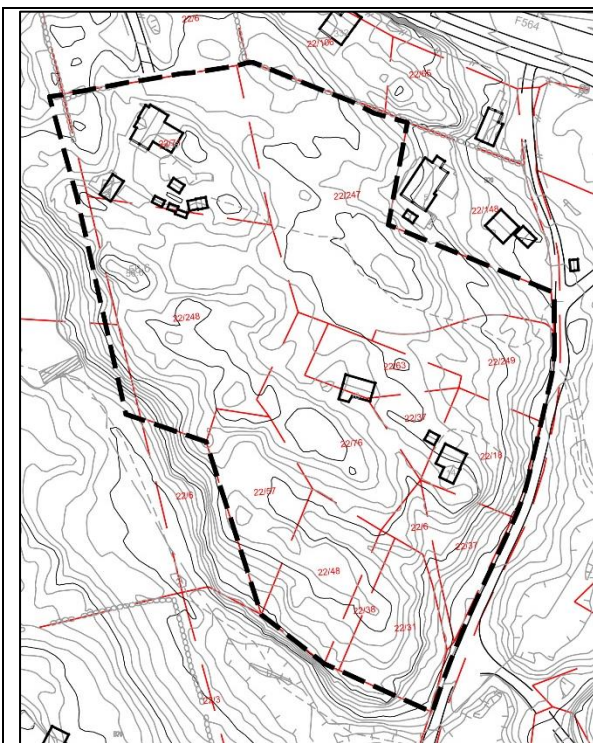
Forslagsstillar Alvergruppen AS ønskjer å sette i gong ei mindre endring for å gjere noko justeringar i planen. Plankonsulent er En til en arkitekter AS.

### Hovudføremål i planframlegget

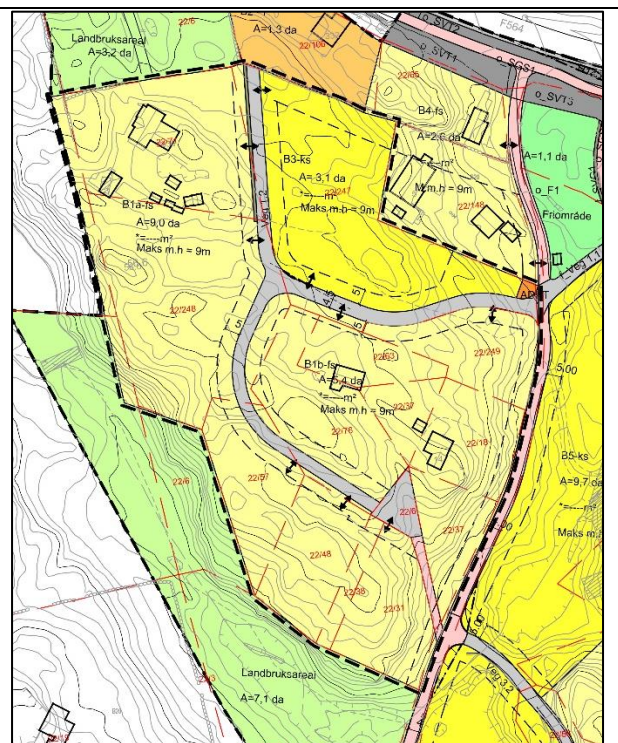
Hovudføremålet med planframlegget er å legge til rette for eit meir heilskapleg bustadområde med gode fellesareal og ein meir differensiert og marknadstilpassa bustadsamansetning.

### Dagens situasjon

Området ein vil ha vurdert endra på er om lag 19 dekar og er vist på kartutsnitt under (figur 1). Arealet er regulert til bustadføremål, jf. figur 2 og tabell 1. Planområdet omfattar ein kupert, skogkledd ås med to eksisterande hytter (planlagt riven) og ein einebustad. Alvergruppen As er gjennom opsjonsavtaler den største grunneigaren i området.



Figur 1 Forslag til planavgrensning



Figur 2 Gjeldande plan med planavgrensning for mindre endring

Tabell 1 Arealtabell gjeldande plan

Føremål	Areal
<b>Byggeområde</b>	
Frittliggjande småhusbusetnad -einebustader (felt B1a-fs, B1b-fs)	14,366 daa
Konsentrert småhusbusetnad (felt B3-ks)	3,143 daa
Øvrige kommunaltekniske anlegg (renovasjon)	0,028 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	1,291 daa
Annen veggrunn grøntareal	0,078 daa
Gang-/sykkelveg	0,091 daa
<b>Total</b>	<b>18,968 daa</b>

### Hovudinnhald i planen

- Justering vegtrasé. Tilførselsveg vert lagt lenger nord for å redusere terrenginngrep og skape eit meir samanhengande bustadområde med gode felles uteopphaldsareal.
- Delar av veg og konsentrert småhusbusetnad vert innlemma i felt B1b-fs (frittliggjande småhusbusetnad)
- Det opnast for tomannsbustader på felt B1 (B1a-fs og B1b fs).
- Delar av felt B1a-fs vert omdisponert til konsentrert småhusbusetnad. Veg til eigedom gnr. 22 bnr. 71 og bnr. 106 vert lagt om slik at ein får eit heilt bustadfelt utan gjennomkøyring.

For tomannsbustadene vil ein i hovudsak vidareføre dei same føresegnene som for frittliggjande småhusbusetnad i gjeldande plan. Ein vil legge til rette for at delar av krav til uteopphaldsareal (200 m<sup>2</sup>) kan løysast som felles. I skisse til illustrasjonsplan er det vist eit sentralt fellesareal for leik og opphald som vil vere positivt med tanke på målgruppa som er barnefamiljar. Vidare er det spørsmål om kva parkeringskravet er for frittliggjande småhusbusetnad, og om ein burde legge til rette for same krav som for konsentrert småhusbusetnad (1,5 per bueining) for tomannsbustadene.

I det vidare arbeidet vil ein vurdere å endre snuareal i enden av Veg 1.2 (felt i gjeldande plan).

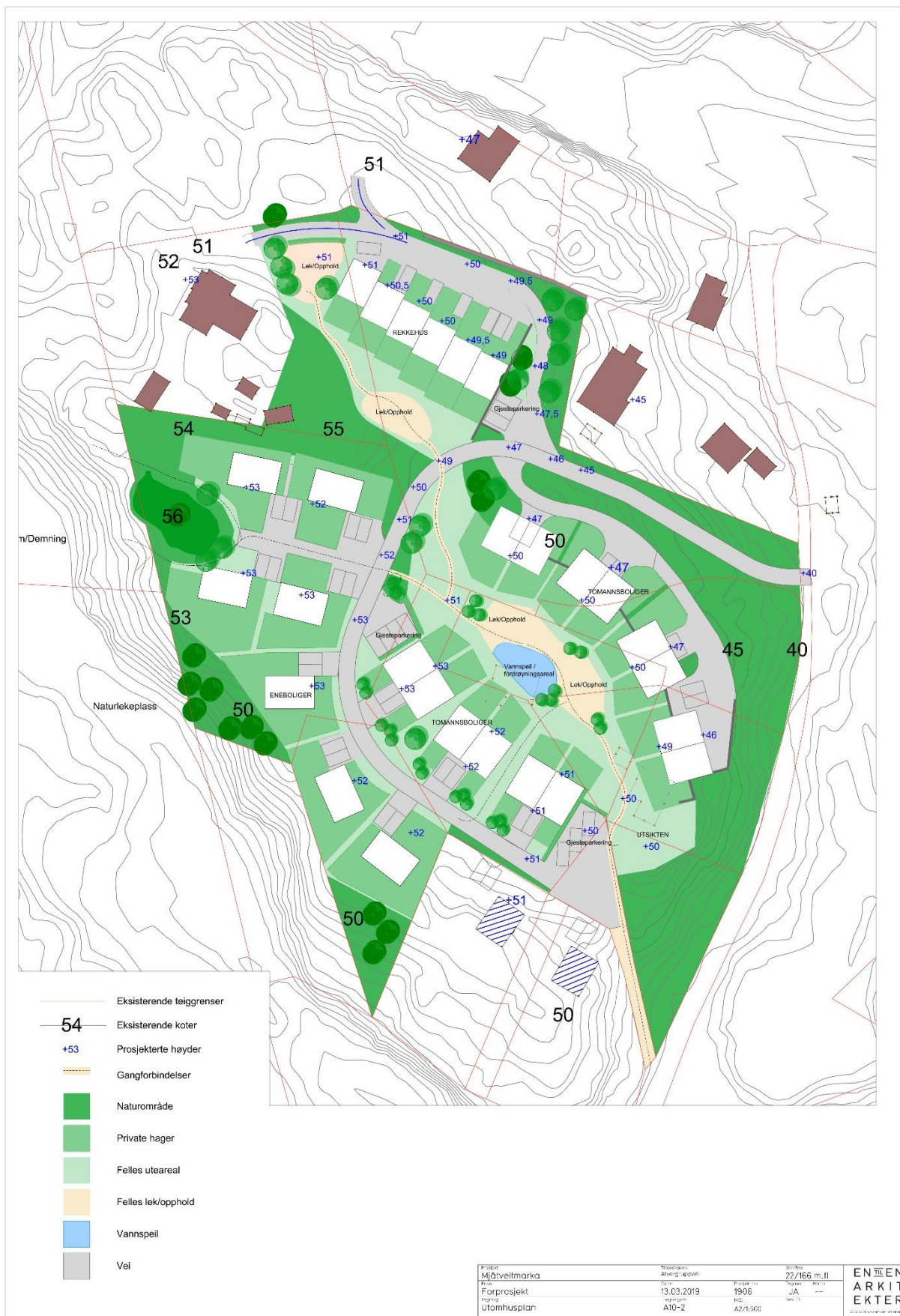
### Konsekvensar av tiltaket

Ein kan ikkje sjå større konsekvensar av tiltaket. Ein legg ikkje opp til å auke utnyttingsgraden innanfor planområdet. Igjennom denne reguleringsendringa legg ein til rette for eit meir gjennomtenkt bustadområde med ein god heilskap, egna for barnefamiljar.

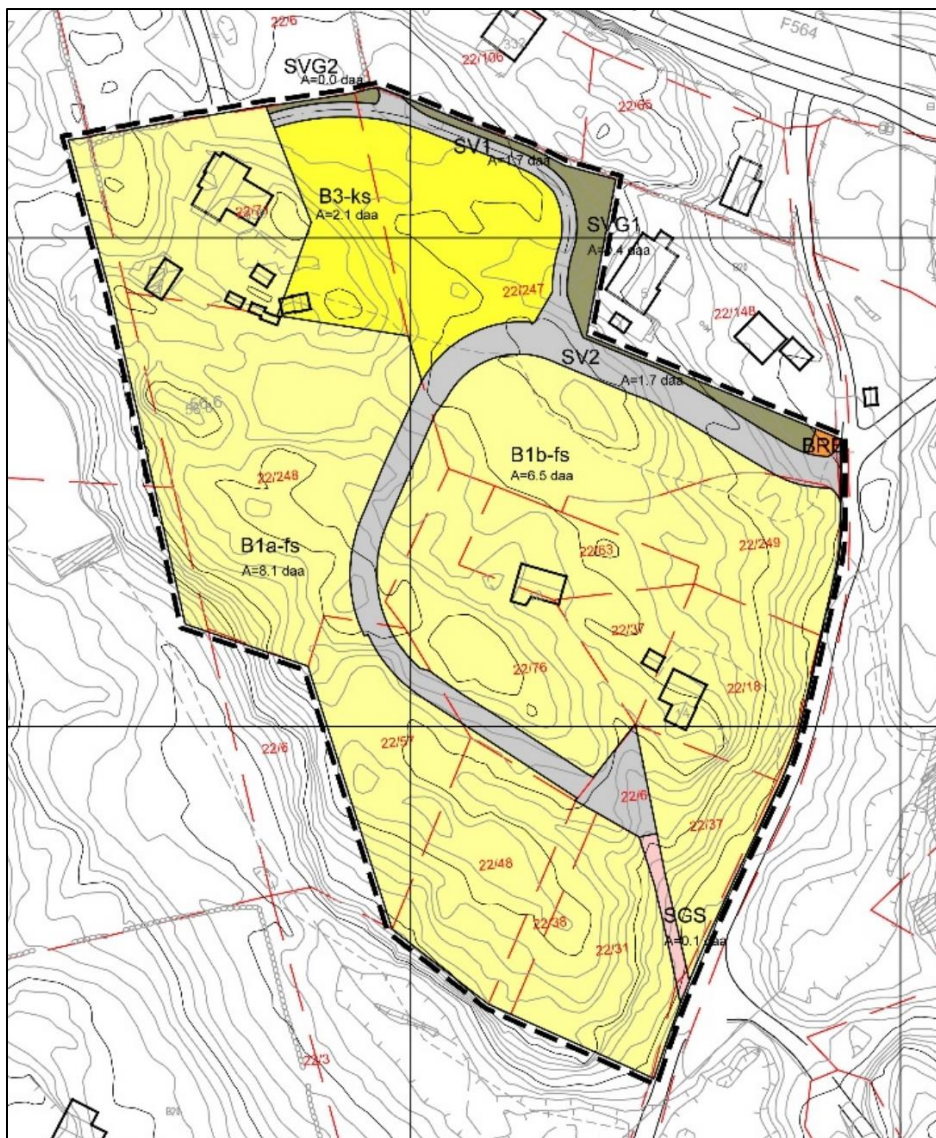
### **Kart/illustrasjonar/skisser**

Forslaget er illustrert med skisse til illustrasjonsplan, skisse til plankart og temakart som viser uteopphaldsareal (MUA plan), sjå figur 3 – 4 og vedlegg. Oversikt over føremål og areal finn ein i tabell 2 på side 4. Bilete frå 3D-modell vert ettersendt.





Figur 3 Skisse til illustrasjonsplan



Figur 4 Skisse arealplankart

Tabell 2 Arealtabell planforslag (utkast)

Føremål	Areal
<b>Byggeområde</b>	
Frittliggjande småhusbusetnad-eiebustader og tomannsbustader (felt B1a-fs og B1b-fs)	14,630 daa
Konsentrert småhusbusetnad (felt B3-ks)	2,117 daa
Øvrige kommunaltekniske anlegg (renovasjon)	0,028 daa
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	1,690 daa
Annen veggrunn grøntareal	0,415 daa
Gang-/sykkelveg	0,091 daa
<b>Total</b>	<b>18,968 daa</b>

### Særlege tema forslagsstillar ønskjer å få avklart i møte

- Avklaring om planen kan handsamast som ei mindre endring
- Vegendring
- Innføring av tomannsbustader
- Avklaring byggjegranser
  - Om byggegrense langs tilførselsveg må vidareførast. Kan ein opne for parkering/carport utanfor.
  - Byggegrense langs fylkesveg, kan ein ha veg og carport utanfor
- Krav til parkering. I skisse til illustrasjonsplan har ein lagt til grunn:
  - 2 per bueining for einebustader
  - 1,5 per bueining for tomannsbustader
  - 1,5 per bueining for konsentrert småhusbustad, i tråd med gjeldande plan.
- Felles uteopphaldsareal for tomannsbustader
- Unntak frå §1.1.5 Universell utforming (gjeld konsentrert småhusbustad)
- Regulering av tomtegrensar
- Renovasjon
- Krav til snuareal

### Vurdering i høve Forskrift om konsekvensutredninger 2017

Planer og tiltak som omfattast av forskrift om konsekvensutredning går fram av § 6 – 8 i forskrifta. For detaljregulering er §6 b) og § 8 relevant og er vurdert under.

*§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*

*b) Reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.*

Planforslaget faller ikkje inn under tiltak i vedlegg I og er dermed ikkje omfatta av § 6.

*§8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom dei kan få vesentlege verkingar for miljø eller samfunn*

Kriteria for vurdering står i § 10 i forskrifta. Ein kan ikkje sjå at planinitiativet skal ha vesentlege verkingar for miljø eller samfunn.

Med venleg helsing  
**Marianne Ø. Aasebø**

SIVILARKITEKT/PLANANSVARLIG  
 MOBIL: 995 60 975

EN TIL EN  
 ARKIT  
 EKTER

Vedlegg:

- A. Forslag til plangrense
- B. Gjeldande plan med plangrense for mindre endring
- C. Skisse til illustrasjonsplan
- D. MUA plan

Ettersendast: Utsnitt frå 3D-modell