

Valestrandsfossen, 19.03.18

**SØKNAD OM OPPSTART - ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR
OLSVOLLSTRANDA - GNR.77, BNR. 68 m.fl.
RADØY KOMMUNE**

INNHALD

| | |
|--|----------|
| <u>FORORD</u> | <u>1</u> |
| <u>PLANSTATUS</u> | <u>2</u> |
| <u>FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV PLANEN</u> | <u>3</u> |
| <u>KONSEKVEN SAR AV ENDRINGSFORSLAGET</u> | <u>5</u> |

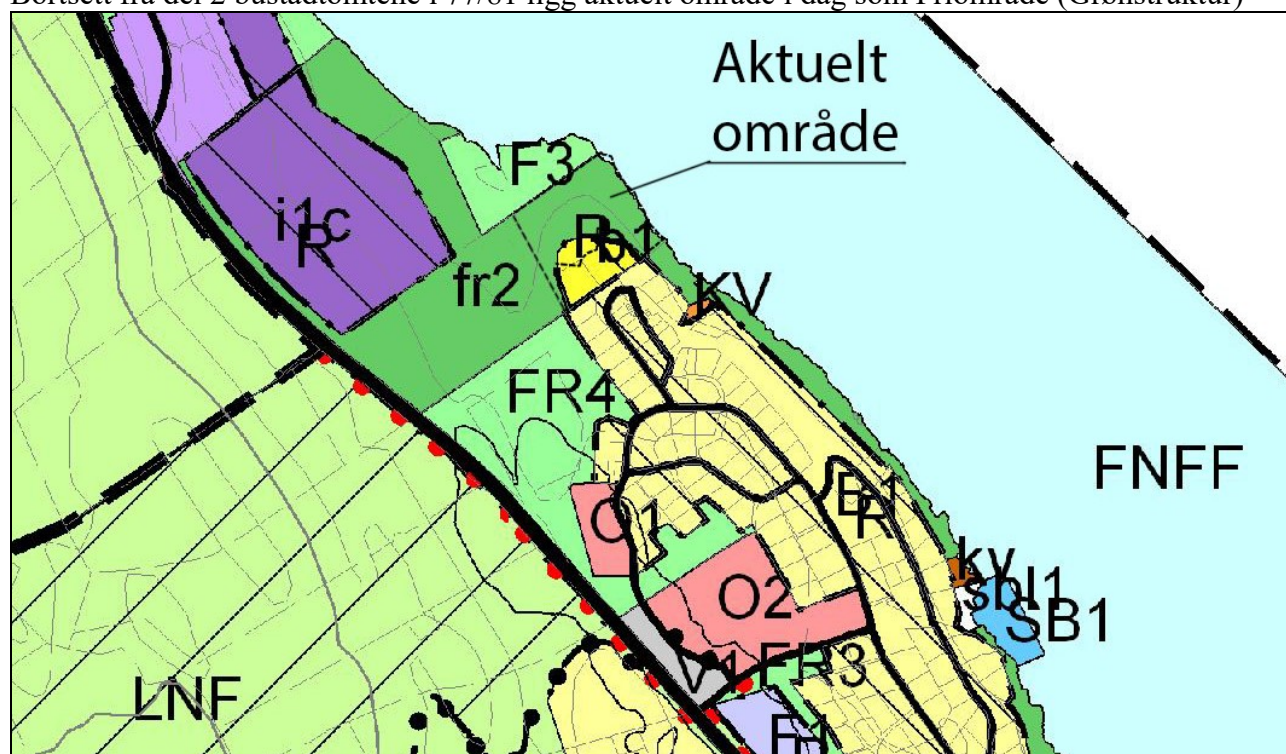
FORORD

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønske frå utbygger/tiltakshavar Helland Eigedom Invest. Framlegg til reguleringsendring vert utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar. Det aktuelle området er på om lag 16 daa og gjeld hovudsakleg gnr/bnr 77/68 og deler av 77/81 (2 bustadtomter).

Gjeldande planstatus

KPA – Kommuneplanens arealdel

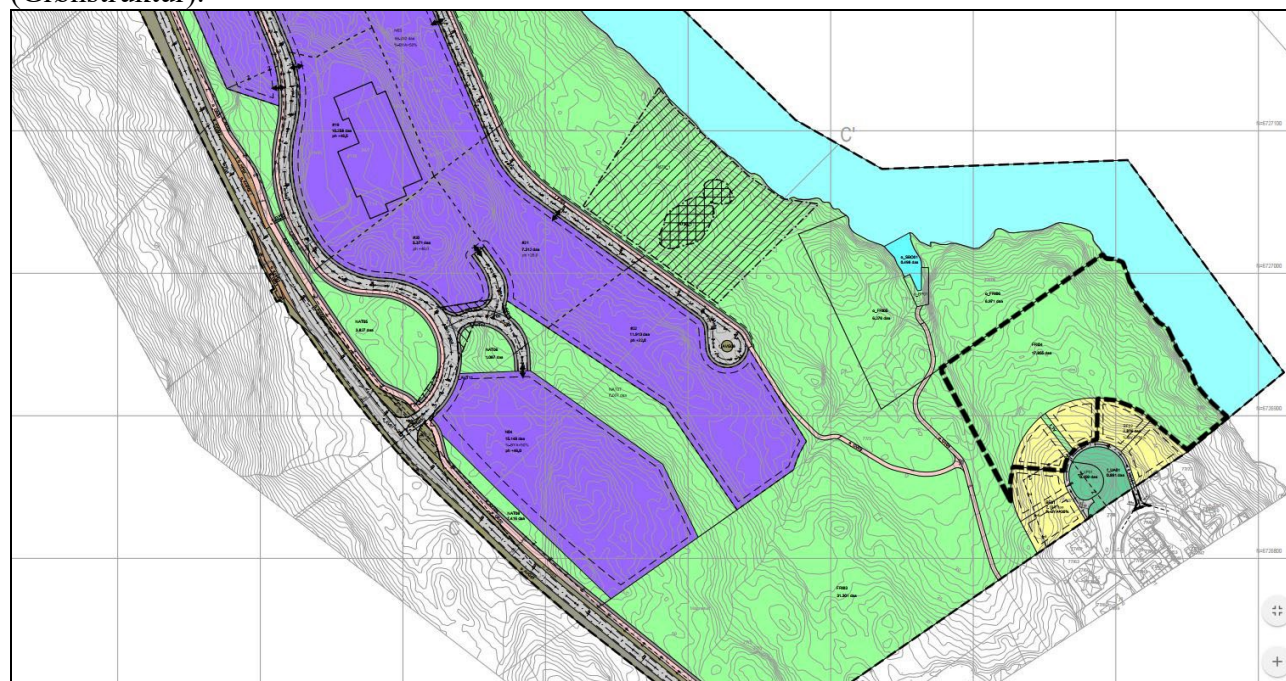
Bortsett frå dei 2 bustadtomtene i 77/81 ligg aktuelt område i dag som Friområde (Grønstruktur)



Figur 1 Utsnitt frå KPA

Reguleringsplan - Olsvollstranda

Same som i KPA; bortsett frå dei 2 bustadtomtene i 77/81 ligg aktuelt område i dag som Friområde (Grønstruktur).

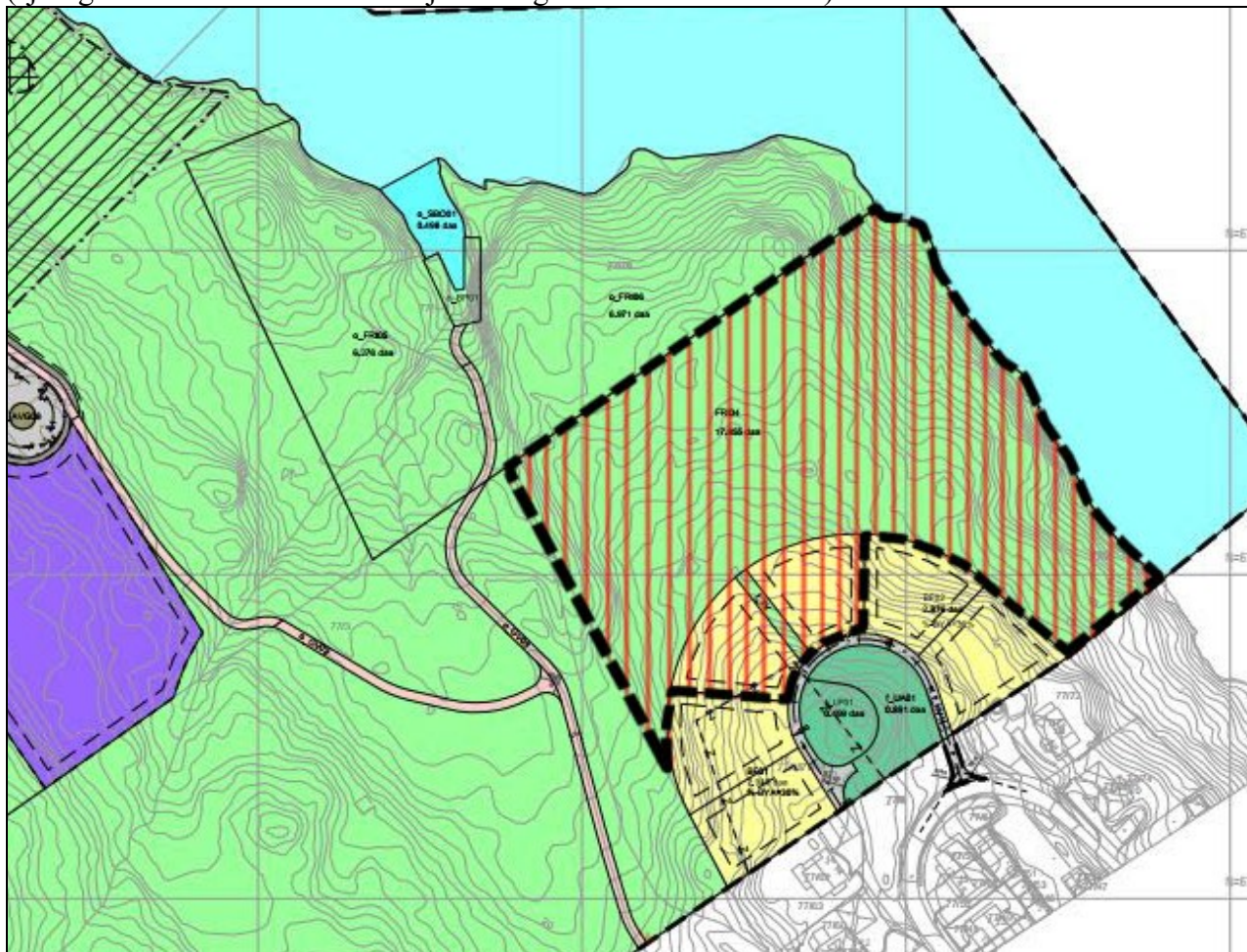


Figur 2 Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan Olsvollstranda

FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR FOR DEL AV REGULERINGSPLAN FOR OLSVOLLSTRANDA - GNR. 77, BNR. 68 m.fl.

Framlegg til endring av reguleringsplanen for Olsvollstranda.

Område som ein ønskjer å omregulere er ein del av Olsvollstranda, ein større industriplan, som ligg like nord for bustadfeltet i Austmarka. Planen består hovudsakleg av næringsareal med tilhøyrande grønstruktur, (Natur- og Friområde), bl.a. mot sjø. I søraustleg del av planområdet ligg også eit mindre bustadområde med 6 einebustadtomter som grensar mot bustadareala i Austmarka. Det er i dette området det er ønskje om å omregulere deler av grønstruktur, friområde FRI04, om til bustad (sjå figur under. Område ein ønskjer omregulere er skravert raudt)



Figur 3 Utsnitt av reguleringsplan for Olsvollstranda

I tillegg til FRI04 omfattar planområde for omregulering også 2 av einebustadtomtene (sjå over). Austleg avgrensing vert sjø og nordleg avgrensing vert tomtegrense mot gnr/bnr 77/78 som er eit statlig sikra friområde. Vestleg avgrensing vert eigedomsgrænse mellom 77/68 og 77/5.

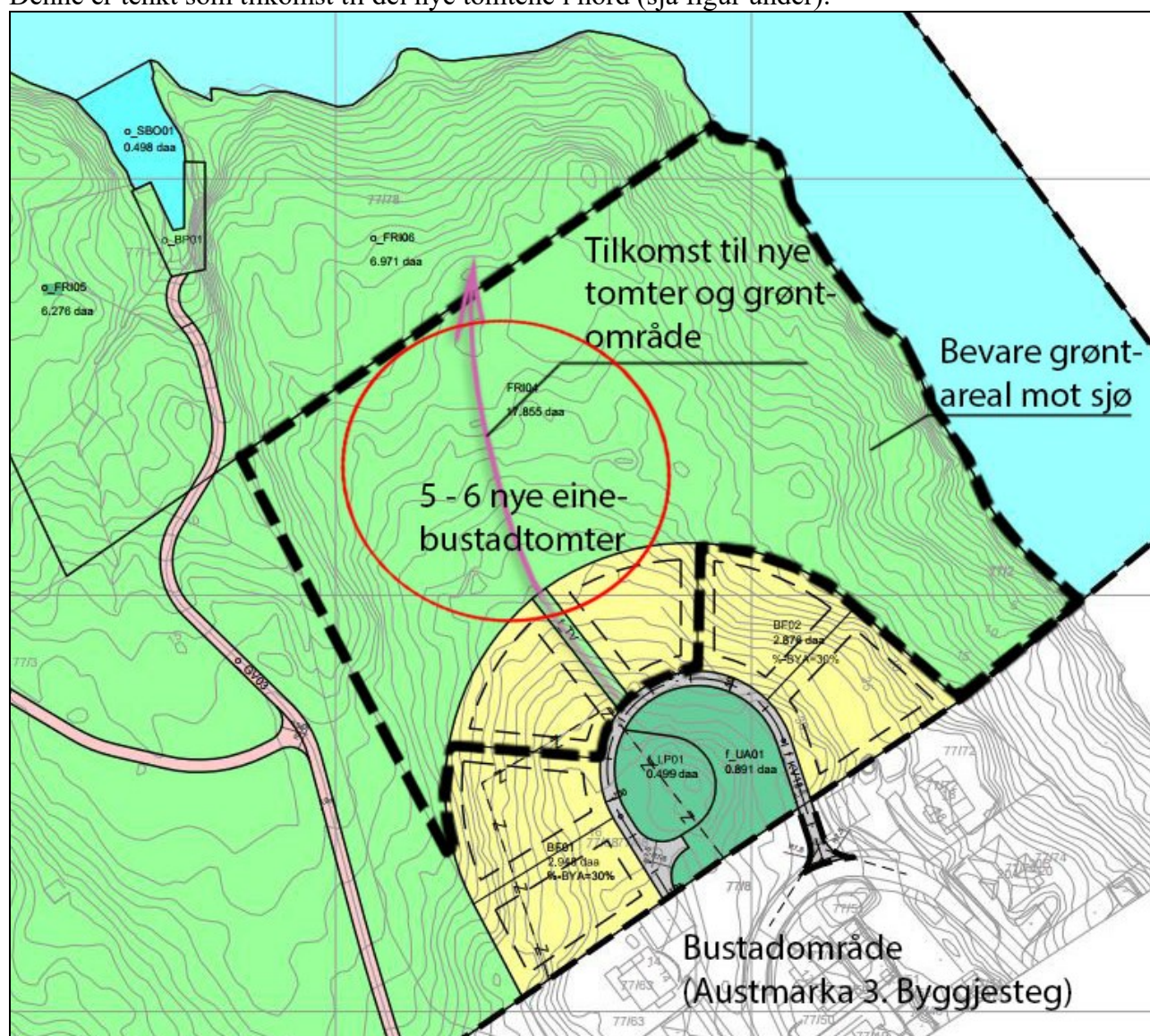
Utbygging i friområde på gnr. 77, bnr. 68.

Ein er kjend med at kommunen har vore i dialog med Helland Eigedom Invest i høve til utbyggingsplanane og at dei har gjeve planfaglege signal på at dei ikkje ønskjer ein utbygging i dette området då dei meiner at Austmarka ikkje er eit pressområde. Vidare har kommunen opplyst om at det er store bustadreserver i området Austmarka, både regulerte gjennom reguleringsplan for Austmarka, Hylla og område på gbnr 77/81 som er under utbygging. Det vert også vist til store uregulerte bustadområde i Kommunedelplan for Radøy sør. Det er likevel behov for nye

einebustadtomter med gode kvalitetar og på Hylla er det stort sett regulert til konsentrert småhus og mykje av einebustadtomtene i dei andre regulerte områda er eksisterande einebustadtomter. Når det gjeld dei uregulerte bustadområda for Radøy Sør er dette ein lang prosess som vil ta fleire år før det vert aktuelt med noko bygging av bustader. Desse planane kan også endrast om etterspurnad for bustader går ned i kommunen (med mogleg endring av kommuneplanen). Vi vurderer difor planane for Radøy Sør som svært langsiktig og noko usikre. Derimot vil det vere svært hensiktsmessig å leggje til rette for ein liten/moderat utbygging av 77/68 som vert ein naturleg forlenging av eksisterande bustadområde i Austmarka. Dette vil kunne gje 5-6 einebustader med gode kvalitetar i eit område med allereie godt utbygd infrastruktur

Planområdet

Aktuelt område i 77/68 ein ønskjer å byggje ut vert kun om lag 6-7 daa, av totalt ca 14 daa, det vil seie i overkant av 40%. Området ligg som eit naturleg platå like nord for bustadområde som no er under utbygging og ein vidare utbygging vil òg vere ein naturleg forlenging av eksisterande bustadfelt i sør. I gjeldande plan er det regulert grønstruktur, turveg mellom desse 2 tomtene, f_TV. Denne er tenkt som tilkomst til dei nye tomtene i nord (sjå figur under).



Figur 4 Utsnitt med planavgrensing og prisnipp for planlagd utbygging**KONSEKVENSER AV UTBYGGINGA****Friområde/grønstruktur**

Tiltaket vil medføre ein redusering av friområde og med 5-6 einebustadtomter og eventuelt leikeareal er det snakk om rundt 6 daa. Det vil uansett ikkje verte aktuelt å byggje ut areal ned mot sjø og det vil vere store grøntareal igjen nord for det aktuelle området.

Fjernverknad

Det er viktig å ta vare på gjenverande friområde i kommunen men her vil utbygginga verte ein naturleg forlenging av eksisterande bustadområde og med tilsvarande fjernverknad frå sjø. Dei nye einebustadene er tenkt på lag same kotehøgde som dei eksisterande bustadene sør for området. Her kan ein òg leggje inn føringar i føresegner for møne/byggjehøgde, fargar, materialitet og anna som vil kunne begrense fjernverknad frå sjø. Det vil seie at ein bevarar eit grønt belte mot sjø, framfor utbyggingsområdet, og i tillegg har ein framleis grøntområde igjen nord for det aktuelle området.

Tilkomst

Tilkomst til dei nye einebustadtomtene er tenkt vi turveg (f_TV i Olsvollstranda) og vidare nordover med nye tomter på kvar side av vegen. Adkomst til friområdet vidare nord er tenkt sikra med turveg gjennom bustadområdet tilsvarande gjeldande plan, (bare lenger nord).

Endring av tilhøve for naboar, sol/skuggje

For dei nærmaste naboane i sør vil tiltaket gje minimalt med negative verknader då dei vil liggje noko lågare og i høve til sol/skuggje er dei nye bustadene i tillegg planlagd nord for eksisterande bustader og vil såleis ikkje gje noko negativ verknad.