

Valestrandsfossen, 16.01.17

**Til offentlege instansar, samt grunneigare
og naboer av del av Sæbøtunet, gnr/bnr 88/103
Radøy Kommune**

VARSEL OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN m/ FØRESEGNER

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-8 varslast det mindre reguleringsendring av:

DEL AV SÆBØTUNET - GNR.88, BNR. 103 m.fl. RADØY KOMMUNE

INNHALD

<u>FORORD</u>	<u>2</u>
<u>FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV PLANEN</u>	<u>2</u>
<u>KONSEKVEN SAR AV ENDRINGSFORSLAGET</u>	<u>3</u>

VEDLEGG

- Vedlegg 1 Forslag til reviderte reguleringsføresegner, datert 18.10.16.
- Vedlegg 2 Forslag til endring av reguleringsplan for Sæbø, datert 18.10.16.
- Vedlegg 3 Gjeldande reguleringsføresegner.
- Vedlegg 4 Gjeldande reguleringsplan.

FORORD

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønske frå utbygger/tiltakshavar Arvid Rikstad. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar.

FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV REGULERINGSPLAN SÆBØ - GNR.88, BNR. 1 m.fl.

Framlegg til endring av reguleringsplanen for Sæbøtunet fører med seg følgjande endringar i gjeldande plankart og reguleringsføresegner.

1. Dagens situasjon - tilkomst til Felt B6, Gnr. 88, bnr. 103.

I gjeldande reguleringsplan har felt B6 tilkomst frå fylkesvegen via tilkomstveg F3 som også er eksisterande felles tilkomst for eigedomane 88/71 og 83 og skal i tillegg gje veg-utløysing til 88/64. Denne løysinga vil gje mykje vegareal over felt B6 og dessutan dele feltet i 2. Lenger nordaust langs fylkesvegen er det ein tilkomstveg til bnr 15, tilkomstveg F10 som er noko uoversiktleg då han ligg i ein sving.

2. Flytting av tilkomstveg til Felt B6, Gnr. 88, bnr. 103.

I møte med Radøy kommune vart det semje med kommune og vegvesen om å flytte tilkomstveg F10 lenger ned/sørvest langs fylkesvegen og samstundes la denne verte tilkomst til felt B6 og eigedomane 88/64 og 88/15. Denne avkøyringa vil verte noko betre med tanke på siktliner og vere meir oversiktleg, samt at ein unngår mykje vegareal i felt B6. Tilkomstveg F3 behaldast som tilkomst for eigedomane 88/71 og 83.

3. Endring av plankartet, Felt B6, og tilhøyrande vegareal

I gjeldande plan består B6 av 2 felt på 1,5 og 0,9 daa, tilsamans 2,4 daa. I planframlegg vert felt B6 konsentrert til eit område på 1,44 daa, sentralt plassert og nedre del av planområdet vert endra til felles grøntområde, F12. I tillegg vert deler av fellesområde F6, som er parkeringsareal i gjeldande plan, gjort om til grøntareal (F13, F14) og tilkomstveg til eigedom 88/15.

4. Endring av planføresegnene som følgje av endring av tilkomst og felt B6

Føresegner er såleis tilpassa flytting av adkomstveg til B6 (frå F3 til F10 der F10 er flytta mot sør). Rekkjefølgjekrav til adkomstvegane er uendra.

5. Endring av type bustad og utnyttingsgrad for felt B6, § 4.1.7.:

I følgje gjeldande føresegner skal det skal byggjast kjeda einebustader eller rekkehus i felt B6. Dette vert endra til konsentrert småhus.

KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET

Flytting av tilkomstveg for 88/15:

Situasjonen i gjeldande plan med tilkomst gjennom Felt B6 var at feltet vart delt opp med ein bratt tilkomstveg (min. 1 : 8) gjennom feltet som ville gjeve store terrenginngrep samt dårlig utnytting av sjølve feltet. Med den nye løysinga får ein tilkomst med minimalt vegareal og tilkomst vidare nord

til 88/15 vert heller ikkje spesielt bratt (ca 1 : 10. Ligg om lag parallellt med fylkesvegen). Flytting av tilkomstveg F10 vil også, slik vi vurderer det, betre dei trafikkmessige tilhøva i området.

Endring av plankartet, Felt B6, og tilhøyrande vegareal

Konsekvens av endring av plankart vert at ein får samla/konsentrert sjølv byggjeområde og at det vert grøntareal sør i området, F12. Tilkomstveg til 88/15 vert lagt over/gjennom areal like nordaust for B6, vist som parkeringsareal i gjeldande plan. I tillegg vert det her lagt inn mindre grøntareal; F13 og F14. Deler av desse grøntareala vert restareal som er naudsynt til mindre skjeringar og fyllingar i høve til tilkomstveg F10 og parkering F6 (lagt inn i føresegnar at det kan opparbeidast skjeringar og fyllingar i F13 og F14).

Endring av planføresegnene som følgje av endring av tilkomst og felt B6

Føresegnar er endra og tilpassa som følgje av endring av plankart/flytting av tilkomstveg til B6. Rekkjefølgjekrav knytta til tilkomstvegane er uendra og vil framleis gjelde.

Endring av type bustad og utnyttingsgrad for felt B6, § 4.1.7.:

Ved at sjølv byggjeområde for B6 er redusert frå ca 2,4 daa til 1,44 har ein auka %-BYA, utnyttingsgrad frå 20 til 25%. I tillegg har ein endra type bustader for feltet frå *kjeda einebustader/rekkjehus* til *konsentrert småhus*. Det vil seie om lag 120 m² pr eining om ein byggjer ein seksmannsbustad i 2 etasjar. For gjeldande plan med 2,4 daa og BYA= 20% vert det 8 einingar på 120 m² kvar (2 firemannsbustader). Dvs endringa vil bidra til å samle bueingane på eit mindre areal og området elles vil framstå som meir ope med meir grøntareal. Maks byggjehøgde er endra frå maks 7 m til grunnplan til maks 7 m over gjennomsnittleg planert terreng slik at den reelle byggjehøgda vert noko høgare; 1 – 1,5 m (maks kote 81). Bakgrunn for dette er å kunne nytte horisontaldelte bustader med større etasjeskillar (nedføra himling for ventilasjon etc.). Dette krev noko over 7 m byggjehøgde over grunnplan. I felt B6 ligg det i dag ein mindre høgde (på om lag på kote 78) m/vegetasjon/tre og maks mønehøgde for planlagd bygg vert om lag 2,5 – 3 m høgare enn topp/eksisterande terreng. Dvs at eksisterande tre/vegetasjon i området sannsynlegvis er høgare enn planlagd bygg.

Sol/skuggjetilhøve for naboar

Endring/justering av byggjehøgde vil ha minimalt å seie for soltilhøve for naboar og då i hovudsak nærmaste nabo nord-nordvest for B6. Denne vil få noko skuggje sør på tomta før kl 12-13.00 på dagen og då i vinterhalvåret når sola står lågt. Avstand mellom bygga vil vere minimum 15 m og sommartid vil planlagd bygg ikkje kaste nemneverdig skuggje på nabotomta, heller ikkje førmiddag før kl 12-13.00 (sjå Fig. 1). Ved vårjamndøger (Fig. 2) vil bygget kaste noko skuggje på søraustleg del av tomta.

21. januar, (Fig. 3) når sola står svært lågt, vil bygget kaste noko meir skuggje på søraustleg del av tomta og som ein ser av Fig. 4 vil tomta ikkje verte råka av skuggje seinare utover dagen (kl 16.00). Tidlegare på dagen, kl 10.00, (Fig 5) vil bygget kaste noko skuggje på sørvestleg del av tomta, men som ein ser av Fig. 6 vil også deler av tomta ha skuggje utan bygget. Det same gjeld terrassen som er lokalisert nordvest på bustaden. Her vil sol- og skuggjetilhøve vere det same uavhengig av planlagd bygg. Gjer merksam på at vegetasjon ikkje er teke med på Fig. 6.

Oppsummert vil det kun vere vinterhalvåret planlagd bygg vil kaste nemneverdig skuggje på sørlig del av tomta.

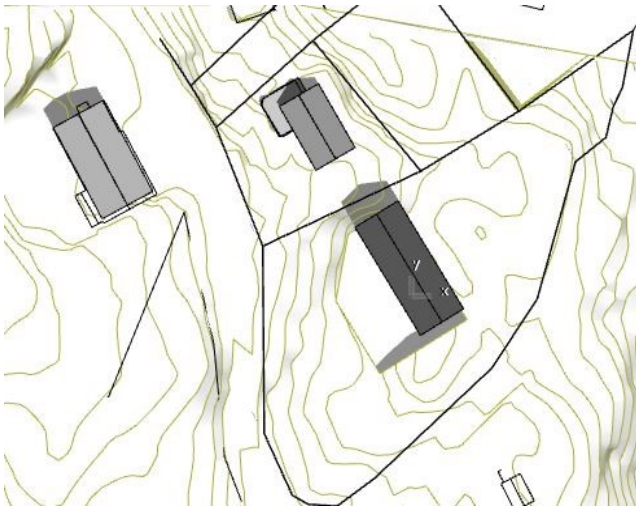


Fig. 1 21. juni kl 1300

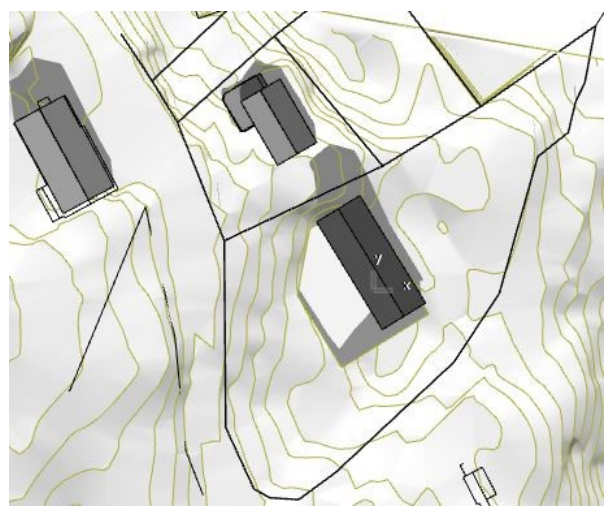


Fig. 2 21. mars kl 1300

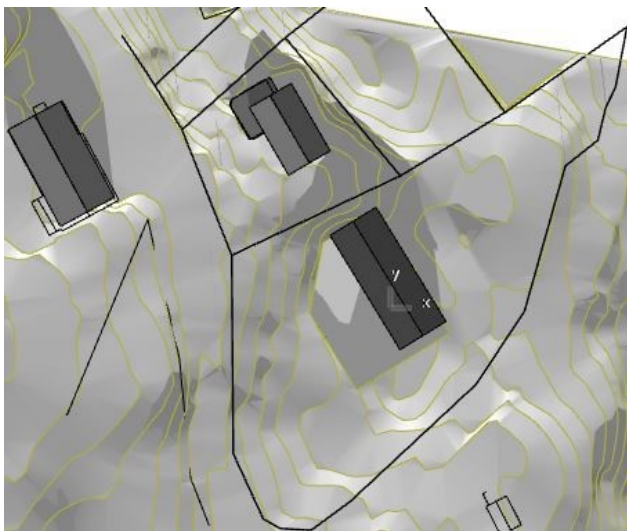


Fig. 3 21. januar kl 1300

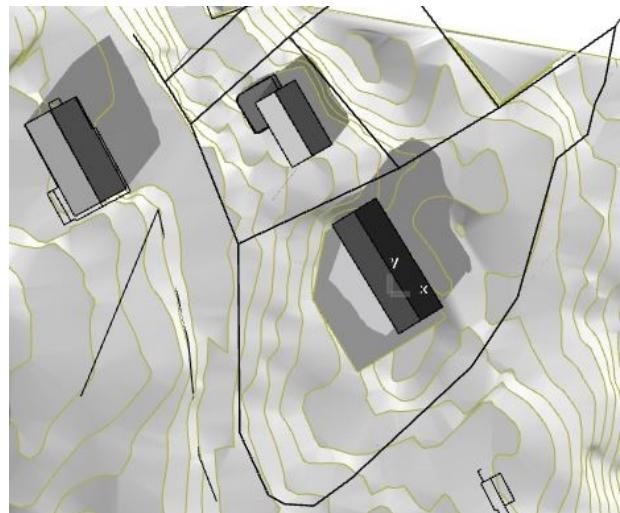


Fig. 4 21. ferbruar kl 1600

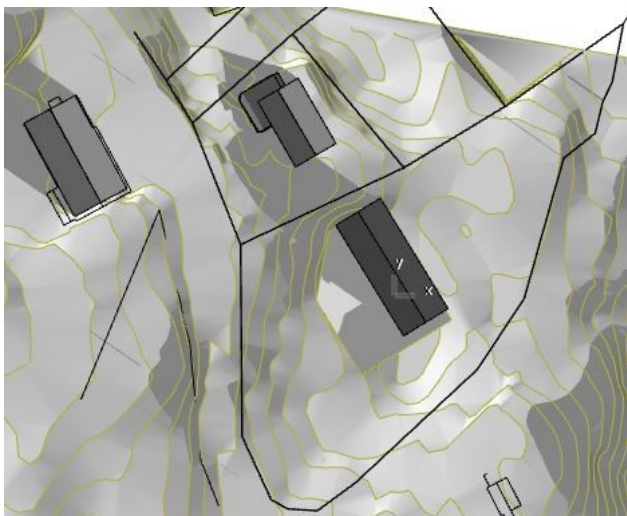


Fig. 5 21. mars kl 1000

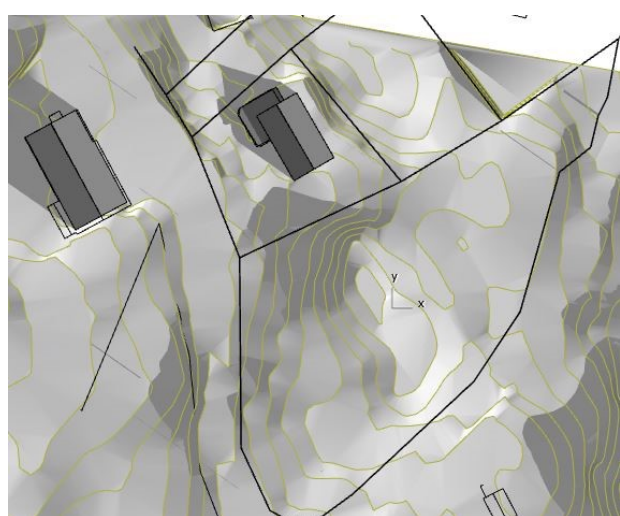


Fig. 6 21. mars kl 1000 uten bygg

Den mindre endringa vert varsla i eige brev 16.01.17. Alle heimelshavare innan reguleringsplanen for Sæbøtunet vert varsla. Radøy kommune er òg varsla og har vidare varsla diverse offentlege høyringspartar. Dato for merknadsfrist er 09.02.2017.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Widar Sorø

Siv.ark. MNAL

Direkte: +47 476 30 377 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

Epost: widar@arkoconsult.no