

Forslag til mindre endring (forenklet prosess) av plan for gbnr 323/110 Frekhaug

På vegne av oppdragsgiver Hellvik Hus Frekhaug ønsker vi å gå i gang med en mindre endring av plan, Frekhaug Senter/Vest planid 125619951011. Hovedformålet med endringen er å legge til rette for bygging av en tremannsbolig.

Det ble avholdt forhåndskonferanse i Alver kommune 20. mai 2020. I notatet fra forhåndskonferansen kommer det frem at kommunen legger til grunn at en omdisponering av friområdene må skje gjennom en eventuell endring av plankart og bestemmelser (planendring) og ikke ved dispensasjon. En fortetting bør avklares gjennom en planprosess der hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivarettatt.

Ard arealplan ønsker på vegne av oppdragsgiver å gå i gang med en planprosess i tråd med tilbakemeldingen fra kommunen. Vi vurderer at dette kan gå som en forenklet prosess.

For noen reguleringsendringer kan det legges opp til en enklere planprosess etter plan- og bygningssloven § 12 - 14, 2. ledd:

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

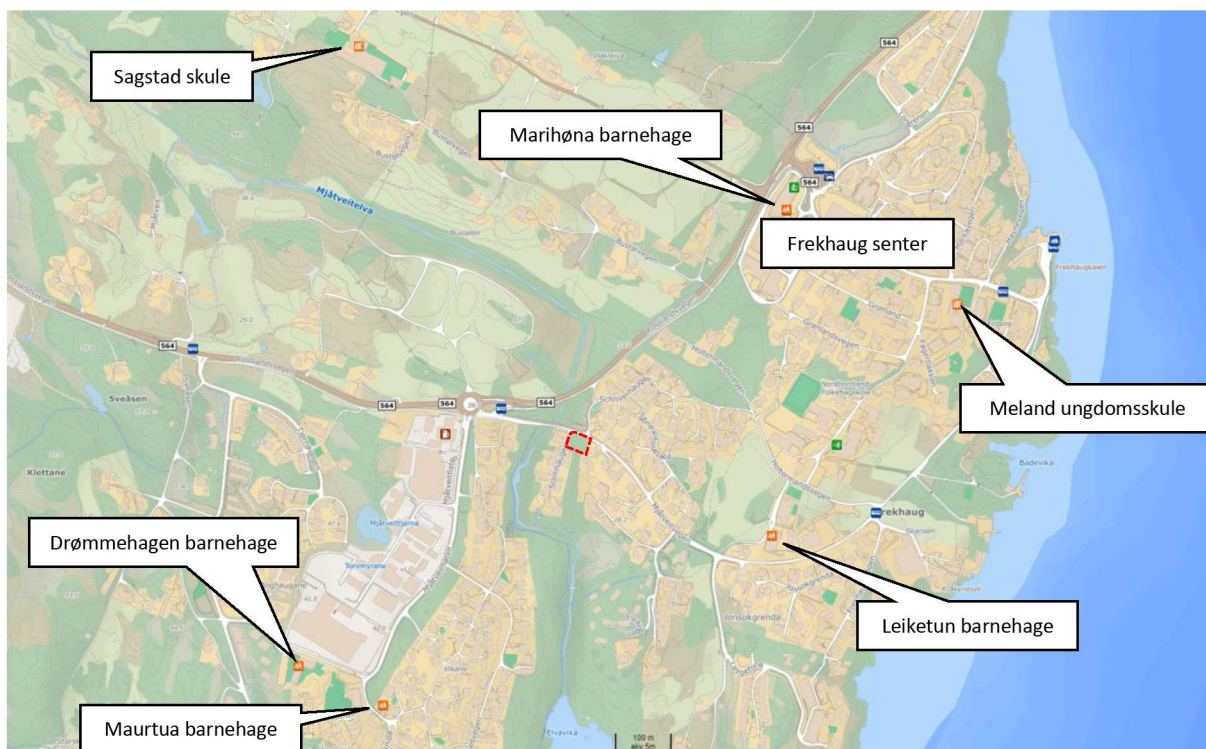
I dette notatet beskriver vi forslag til endringer og vurderer hvorfor dette kan gå som en forenklet prosess. Notatet er inndelt slik:

- Om planområdet
- En oversikt over ønskede endringer og hvor det må endres (plankart, bestemmelser)
- Vurdering av konsekvensene av endringene
- Vurdering om dette kan gå som en reguleringsendring med forenklet prosess jf. pbl. § 12-14 2. ledd



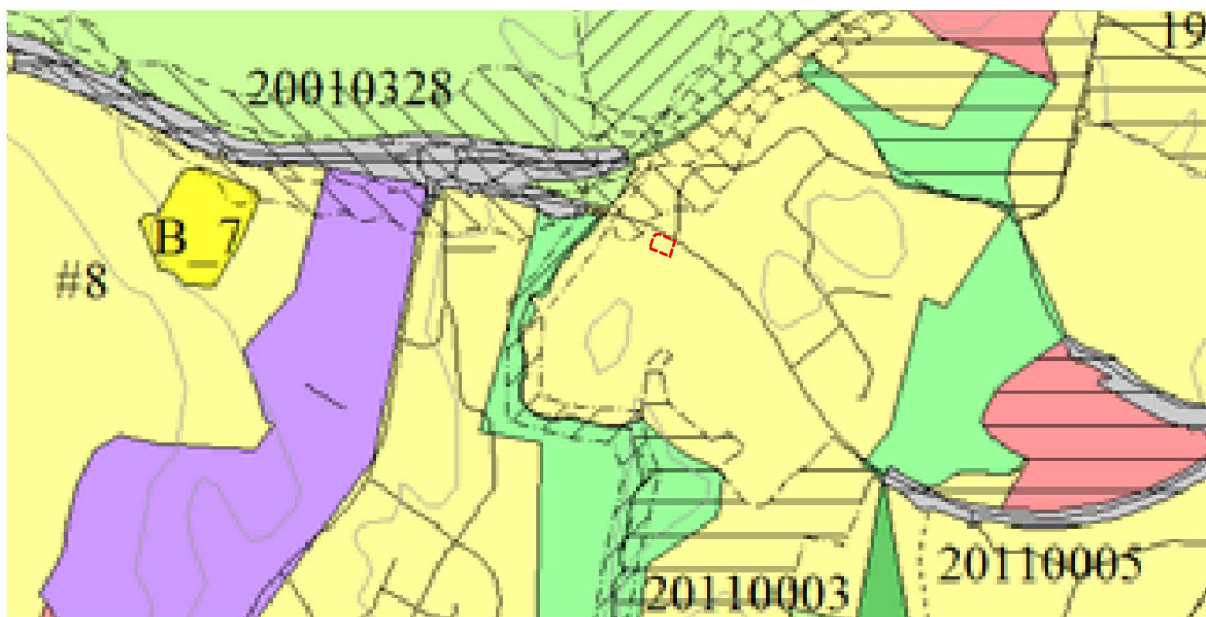
Om planområdet

Planområdet ligger på Frekhaug i Alver kommune. Det er mulig fra planområdet å både gå og sykle til sentrum. Nærmeste barneskole er Sagstad skole, og nærmeste ungdomsskoler er Danielsen eller Meland ungdomsskole. Nærområdet består først og fremst av eneboliger. Tilkomsten til planområdet er fra rundkjøringen i Rosslandsvegen (fylkesveg) til Mjåtveitvegen. Området ligger i gangavstand til sjøen og grøntareal. Det er også flere barnehager i nærheten.



Figur 2: Oversiktskart med Frekhaug senter og skolene.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bolig.



Figur 3: Gjeldende kommuneplan for Meland 2015-2026 planID 125620190001



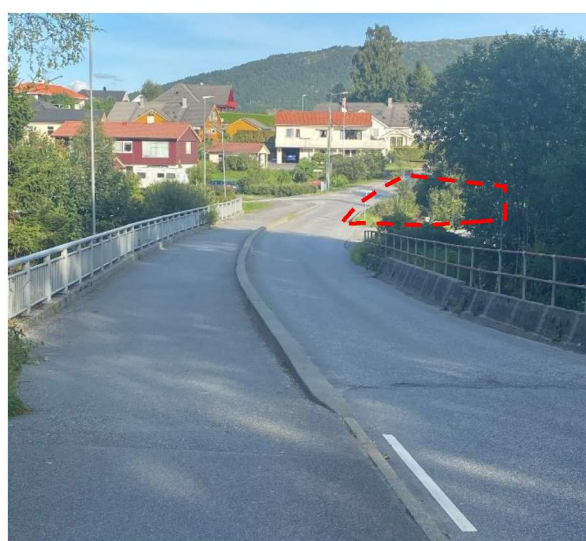
Figur 4: Skråfoto av området (Kilde: kart.1881.no)



Figur 5: Eksisterende situasjon på tomten (gbnr 323/110).



Figur 6: a) Vegsituasjon langs tomten sett fra øst mot vest.

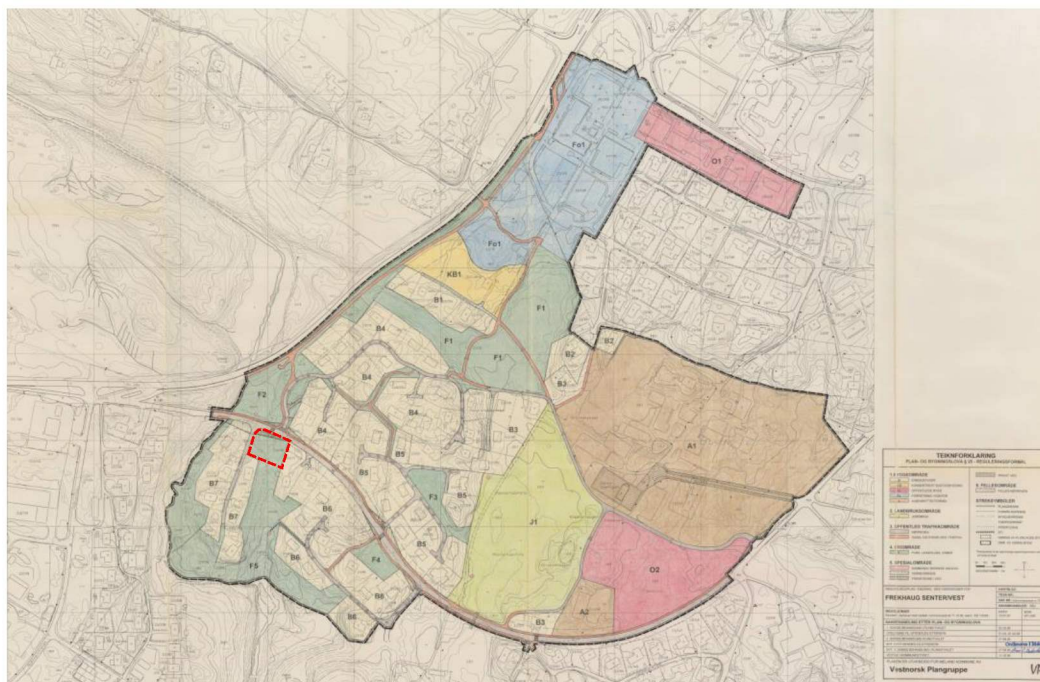


b) Vegsituasjon langs tomten sett fra vest mot øst.

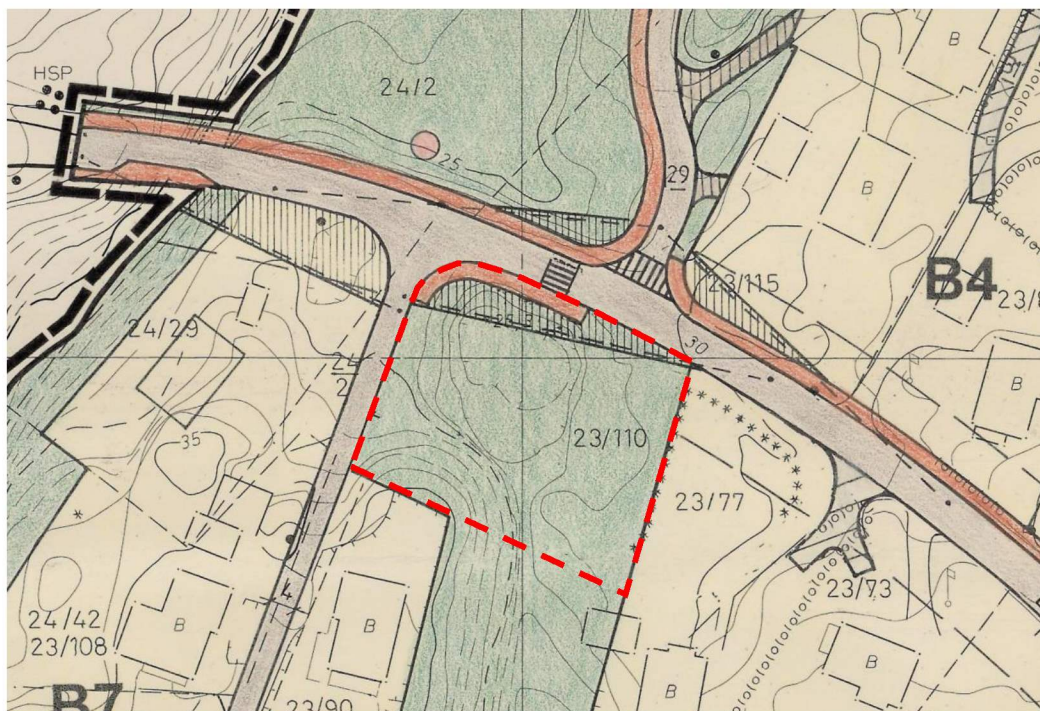
En oversikt over ønskede endringer og hvor det må endres

Endringene som blant annet skal gjøres er:

- Planområdet hvor det ønskes å tilrettelegge for bolig (3-mannsbolig, vertikaldelt over to plan) er avsatt til friområde i plan for Frekhaug Senter/Vest planid 125619951011. Formålet må endres fra friområde til boligformål.



Figur 7: Gjeldende plankart: Reguleringsplan for frekhaug senter/vest planID: 125619951011.



Figur 8: Gjeldende plankart innzoomede på tomten gbnr 323/110 (tidligere gbnr 23/110).

- Det må utarbeides et plankart med formål bolig, samt tilkomst, byggegrenser, byggehøyder og maksimal utnyttelse. Størrelse på planområdet settes i samråd med Alver kommune.
- Bestemmelsene må oppdateres i tråd med ny situasjon.

Vurdering av konsekvensene av endringene

Tomten er i dag ubebygd, men eiendommen er ikke i bruk som friområde. Det er i gjeldende plan inntegnet en tursti, men denne er ikke etablert. Det er opparbeidet merket tursti på andre siden av Mjåtveitveia.

Det er tenkt å etablere innkjørsel til eiendommen fra sideveg Stemhaugen. Her står det i dag en stolpe fra BKK. Eier av tomten har dialog med BKK om å flytte/fjerne denne. Offentlig vann og avløp går forbi i bakkant av eiendommen. Endringen omfatter også deling av eiendom, ny eiendom blir ca. 1200m².

Terrasse er planlagt ved inngang på utsiden av bygget, i 2. etasje på framsida av bygget. Eier av GNR 323/77 ønsker 4 m avstand fra grense.

Endringene vil ikke gi store konsekvenser hverken for natur eller naboeiendommer. Endringen vil føre til tre nye boenheter i et etablert boligstrøk.

Vurdering om dette kan gå som en reguleringsendring med forenklet prosess

Ut fra redegjørelsen over, med beskrivelse av ønskede endringer samt konsekvenser av disse, mener vi at dette kan gjennomføres som en reguleringsendring med forenklet prosess. Foreslått tiltak ligger i et eksisterende boligområde tett på veg. Det er et mindre tiltak og arealet er ikke i bruk som friområde. Det vil utarbeides en søknad om en mindre reguleringsendring som sendes til Alver kommune. Det utarbeides plankart og bestemmelser samt en beskrivelse av reguleringsendringen som oversendes Alver kommune.

Før det treffes vedtak skal forslag til endring som kjent sendes til berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte parter, slik at disse får anledning til å uttale seg. Dette gjøres når planforslaget er komplett. Uttalefrist settes normalt til 3 uker. Plan- og bygningsloven § 12 - 14, 3. ledd:

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Underretning av vedtak sendes til berørte myndigheter som har hatt merknader, og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket.

Vennlig hilsen

Aslaug Sæther

Ard arealplan as

21.09.20