

Planinitiativ for oppstart av regulering av del av eiendommen gnr.32/33 og 2 parseller av gnr. 32/27, Løken

a) formålet med planen

Formålet er å regulereområdene til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende veger og grøntarealer. Nordre del med gnr. 32/27 og 32/33 kalles videre Del I, mens søndre del av gnr. 32/27 ved Sandumveien kalles Del II.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Del I av planområdet består av dyrket mark og skog, mens Del II ved fv. 232 Sandumveien er dyrket mark. Begge delområdene ligger i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse. Planarbeidet vil få virkninger på nærliggende områder, både fordi adkomst må bli via eksisterende veger, og fordi ny bebyggelse vil komme nært opp til eksisterende boliger.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I nord planlegges det tilrettelagt for mest eneboligtomter, men det kan bli aktuelt med noen rekkehus. Ved Sandumveien tenker en seg konsentrert småhusbebyggelse. Det vil bli tilrettelagt for lekeplass på begge områdene, og noe grønnstruktur i nord.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

En ser for seg toetasjes bygninger, med opptil 9m mønehøyde.

Det er utarbeidet foreløpige illustrasjoner av begge delområdene.

Del Ia viser bare tomter for frittliggende boliger, på til sammen 42, mens Del Ib viser 31 tomter for frittliggende bebyggelse og 3 områder med til sammen 25 rekkehus. Begge alternativene har en veg som sikrer adkomst til området i nord som er avsatt til framtidig boligformål, samt til dyrka marka i øst som har adkomst via dette området i dag. Det er også tegnet inn en felles lekeplass i begge alternativene.

På Del II er det tegnet småhusbebyggelse med en 2-mannsbolig, to 4-mannsboliger og to rekkehus med ni boenheter, til sammen 19 boenheter. Det er også tegnet inn felles grøntareal, avfallsanlegg, garasjer/ carporter og parkeringsplasser. Parkeringskrav må avklares med kommunen.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslag til illustreringer viser en funksjonell utnyttelse av begge delområdene, både med tanke på adkomstforhold, inndeling i tomter og plassering av bebyggelse der det er vist.

I reguleringsplanen for Prestegårdshagen industriområde er det regulert inn et parkbelte på 20m i øst. 10m av dette ligger inne på gnr. 32/27. Dette tenkes videreført i vår plan.

Begge delområdene ligger solrikt til.

f) tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Bebyggelsen og adkomstveger innenfor Del I vil forholde seg til det skrånende terrenget som faller fra vest til øst. Den østre delen er relativt flat. Vestre deler av området er i dag dyrket mark, mens det flaterende området ikke er dyrket og virker noe fuktig. Ellers er området bevokst med skog og kratt. Ny bebyggelse vil bli en naturlig fortsettelse av tilliggende bebyggelse i sør. Det vil være mulig å beholde et belte som en buffersone mot dyrket mark i øst.

Ny bebyggelse ved Sandumveien vil naturligvis stikke seg ut i fht. eldre bebyggelse. Det kan deles opp i flere delområder og på den måten gi et mer åpent inntrykk.

Bebyggelsen innenfor begge delområdene vil få en karakter som ikke virker ruvende hverken i forhold til det nærmeste miljøet eller på avstand.

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Del I ligger inne som framtidig boligområde og grønnstruktur i gjeldende kommuneplan, mens Del II er avsatt til offentlig formål. Begge områdene ligger inne som framtidig boligområde i forslag til kommuneplanen for 2018-2028. Det foreligger ikke innsigelser til dette fra offentlige myndigheter.

Langs vestre grense av gnr. 32/27 er 10m regulert til spesialområde vegetasjonsbelte i industristrøk i reguleringsplan for Prestegårdshagan industriområde, stadfestet 31.01.2006. Ca. 60m av Smieveien, fra der den tar av fra fv. 232, er regulert i 8m bredde, 1,5-5-1,5m, i reguleringsplanen for Ulvehaugen, vedtatt 17.12.1998.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Innenfor Del I må det sikres adkomst til utbygging av tilgrensende område i nord, som er avsatt til framtidig boligbebyggelse, samt til tilliggende gnr. 32/2 som har adkomst via gnr. 32/33 i dag.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil være aktuelt å gjøre grunnundersøkelser. ROS-analyse vil bli utarbeidet i fbm. planutarbeidelsen.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsling vil skje i hht. varslingsliste som kommunen utarbeider.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det kan være aktuelt å avholde et nabomøte i fbm. varslingsperioden.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen vil ikke omfattes av forskriften.

Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plan1 AS er plankonsulent.

Norwegian Real Estate er tiltakshaver.

Kart over foreslått planområde.

Utsnitt av gjeldende og forslag til ny kommuneplan, grunnkart og flyfoto med avgrensing.

Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Det er utarbeidet illustrasjoner som vedlegges.

Eiendomsgrenser.

Ikke alle grensene er sikre.

BMS/20.02.2019