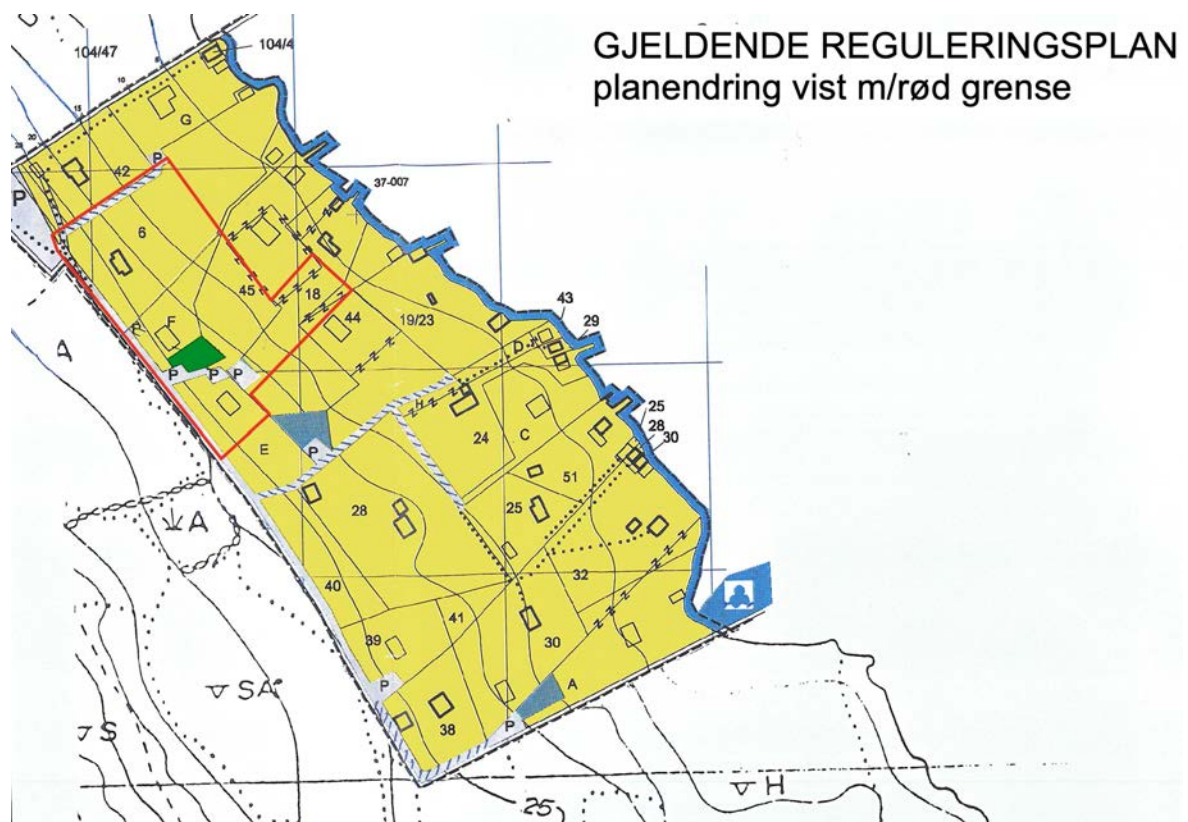


Sveio kommune

PLANBESKRIVELSE FOR ENDRING AV:

PlanID 2000004 - HYTTEFELT TVEIT - gnr.104, bnr. 6 mfl.

VERSJON 1 datert 23.05.2023 Ark. BHB AS



Figur 1: Gjeldende plan, planendring vist m/rød grense. Kilde: Fonnakart.

1.0 BAKGRUNN

1.1 Hensikt med endringa:

Hensikten med reguleringsendring iht. PBL § 12-14 for bebyggelsesplan for Hyttefelt Tveit, planID 2000004 er:

- Endre plasseringen av leikeplassen, frå der den er regulert i dag på gbnr. 104/54 og 104/68 til gbnr. 104/6.
- Legge inn parkering med vegadkomst over gbnr. 104/54 mfl. til der den er faktisk ligg i dag.
- Legge inn adkomstveg over gbnr. 104/6 til der den faktisk ligg i dag

Intensjonen til tiltakshavar er å klargjere eigedommen gbnr. 104/68 for salg. I dag ligg leikeplassen og noko parkering regulert som ein større del av denne hytteeigedommen, noko som gjer det vanskeleg med utbygging.

Avgrensninga av planendringa er avklart med Sveio kommune.

1.2 Tiltakshavar/forslagsstillar:

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS vil på vegner av Tore Mikkelsen oversende forslag til endring av plan i tråd med PBL § 12-14 2. ledd.

Tiltakshavar: Tore Mikkelsen
Artillerivollen 43b, 4616 Kristiansand
Kontakt: Tore Mikkelsen, mob.: 90614563, e-post: tore.mikkelsen54@gmail.com
Merk faktura: «Reguleringsendring Tveit»

Forslagsstillar: Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
PB 29, 5501 HAUGESUND
Kontakt: Mona Fågelklo, mob.: 41367096, e-post: m.fagelklo@abh.no

2.0 PLANPROSESSEN

2.1 Medverknad:

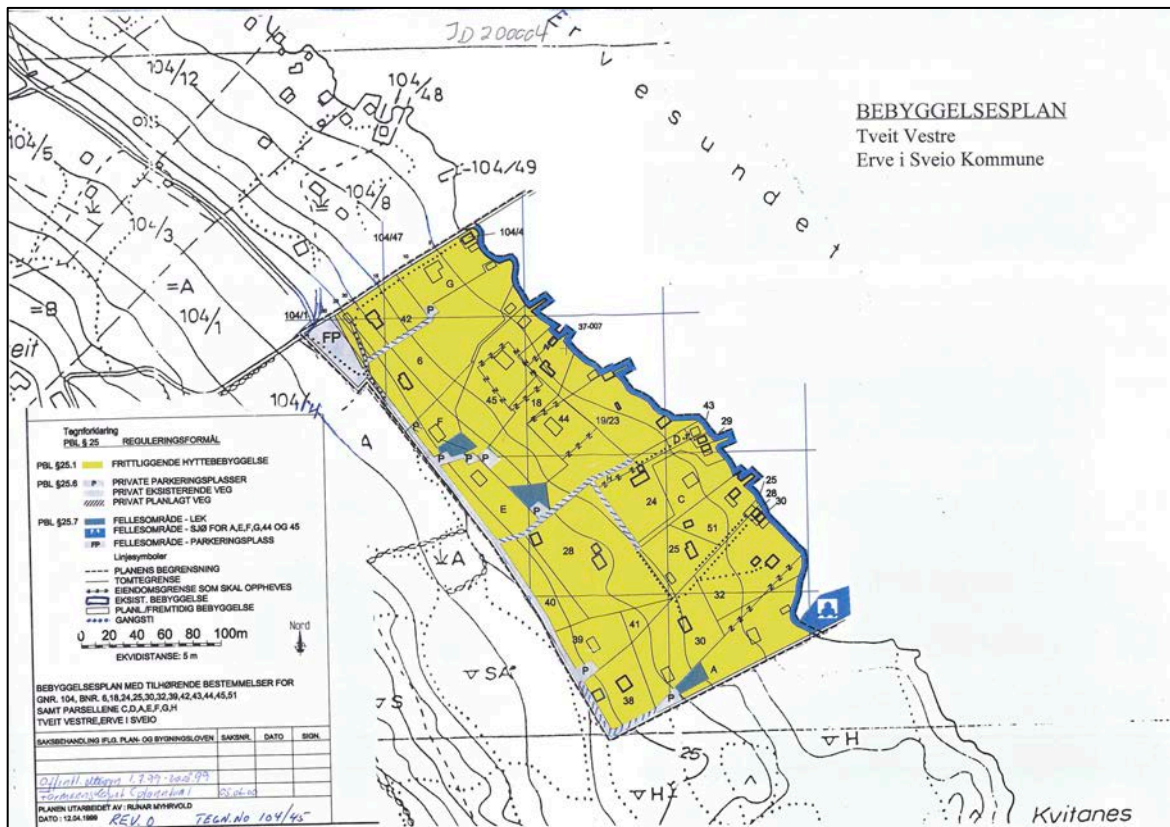
Oppstartsmøte blei halde 05.12.22 der Sveio kommune gav klarsignal på at planen kunne varslast som planendring etter PBL. § 12-14 2.ledd, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat*.

Naboar blir varsla pr. post, Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune blir samtidig varsla via e-post.

3.0 ENDRING

3.1 Gjeldande plan «FØR»:

Gjeldande reguleringsplan var vedtatt 05.06.2000 med navn: Hyttefelt Tveit - gnr. 104, bnr. 6, planID 2000004.



Figur 2: Gjeldende Bebyggelsesplan. Kilde: Arealplaner.no.

Leikeplassen er i dag plassert i ein austvendt senkning i terrenget, og har dårleg lysforhold. I gjennom leikeplassen går det og ein bekk. Under viser bilde av området hvor leikeplassen er plassert iht. gjeldande reguleringsplan. Leikeplassen er ikkje opparbeida.



Figur 3: Bilde av område for leikeplassen i gjeldande plan. Kilde: Tore Mikkelsen.

3.2 Beskrivelse av endring «ETTER»:

Hensikten med reguleringsendringa iht. PBL § 12-14, 2. ledd er å flytte formålet leikeplass som i dag ligg på eigedommane gbnr. 104/54 og 104/68, til eigedommen gbnr. 104/6. Bilde under viser ny plassering av leikeplassen. Ny plassering er flatare, har betre sol- og utsiktsforhold enn dagens plassering. Vegetasjonen her er lauvtre og markvegetasjon er gras. Leikeplassen vil få eit areal på 200 kvm, i tillegg kjem gangadkomst 1,5 m bredde vist fram til leikeplassen med samme formål, som gir eit samla areal på 245 kvm. Størrelsen på leikeplassen er avklart med Sveio kommune og i samsvar med kommunen sitt ønske om arealstørrelse på denne type leikeplass. Adkomsten til leikeplassen vil vere via tråkk.



Figur 4: Bilde viser ny plassering av leikeplassen. Kilde: Tore Mikkelsen.

Samstundes med endringa ønsker Sveio kommune at parkeringar og adkomstveggar som er utbygd legges inn i planen der dei faktisk ligg i dag. Endringa vedkjem derfor flere eigedommar. Dei berørte eigedommane er gnr. 104, bnr. 6, 44, 54, 55, 57 og 68 i Sveio kommune.

Endringa medfører ingen nye formål i planen, og det er derfor begrensa behov for å gjere endringar i føresegnane. Føresegnar er påført følgende:

Planendring 23.05.2023:

Tillegg til punkt 1 "Kommentarer"

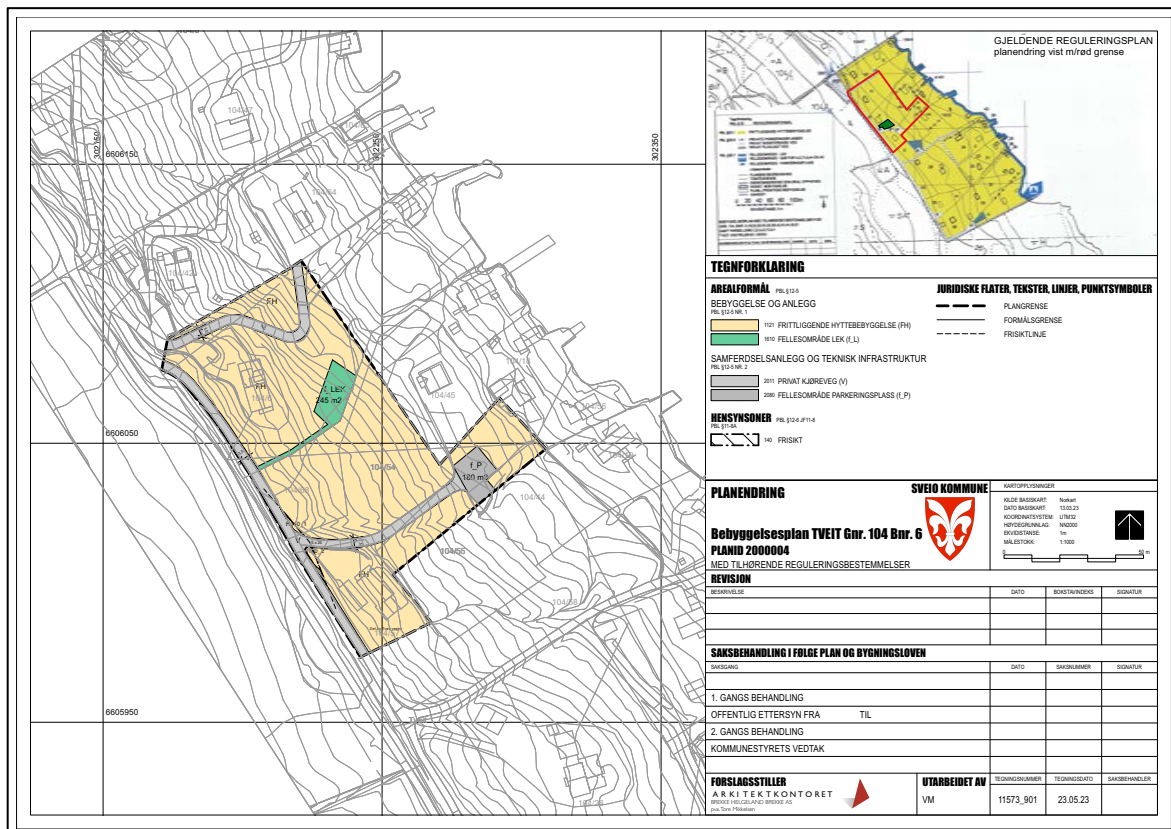
Arealer i planområdet som er avsatt til samlingsplass/lek skal nyttas i naturtilstand. Det kan tillates etablert sitteplasser og lekeutstyr innanfor formålet etter detaljert plan for lek godkjent av Sveio kommune.

Terrenget i hele planområdet er kupert. Tilkomst til samlingsplass/lek skjer via tråkk. Det vises til TEK17 §8-7, unntak fra regelen om stigningsforhold på 1:15/1:10 gjør seg gjeldende.

Figur 5: Utsnitt rev. føresegnar. Kilde: Ark. BHB AS

Parkering

I gjeldande plan er det regulert 3 stk. parkeringsplassar like ved kvarandre. Desse er ikkje etablert, men det er etablert ein adkomstveg som går til ein etablert parkeringsplass lengre nordøst. Det er til saman 7 eigedommar som har tilknytning til denna parkeringsplassen. Det er derfor tatt utgangspunkt i 7 parkeringsplassar i forslag til reguleringsendring. Område for parkering som er samanfallande med det området som i dag er opparbeida til parkering.



Figur 5: Plankart som viser planendring. Kilde: Ark. BHB AS.

Naturmangfold/kulturminner

Etter naturmangfoldlova §§ 8-12 skal konsekvensar for miljøet vurderast etter eit miljøretsleg prinsipp. Eit krav er at nye tiltak skal bygge på vitenskapeleg kunnskap om artar, naturtypar og økologiske samanhengar som blir berørt av tiltaket. Store deler av planområdet er i dag bebygd med fritidsbustadar og naust. Likevel er tilgjengelege kilder som Temakart Rogaland, Naturbasen og Artskart sjekka for tilstrekkeleg kunnskap om naturmangfaldet, jf. fig. 6. Innanfor planområdet er det ikkje registrert funn av artar av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtypar.

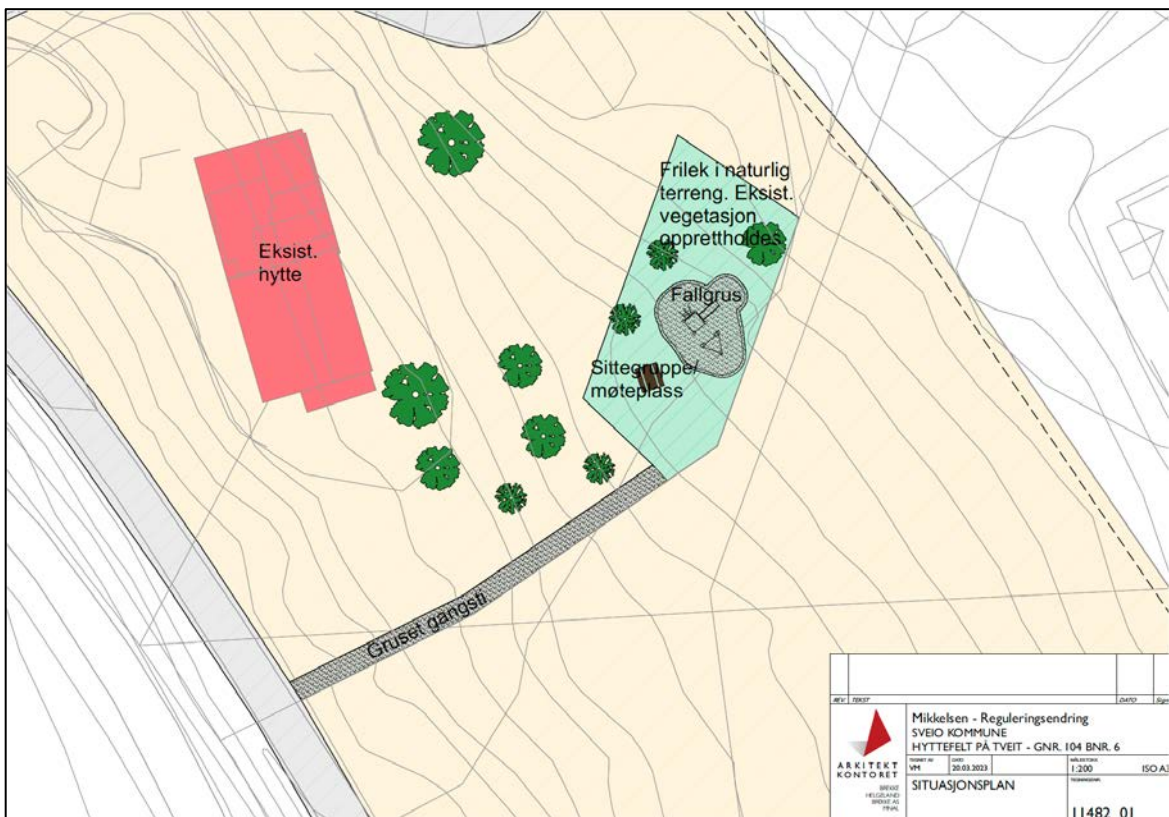
Det er ikkje registrert kulturminner eller kulturmiljø innanfor planområdet, viser for øvrig til planvedtaket der det står at det skal vere foretatt kulturminneundersøkingar i forkant av utbygging i området.



Figur 6: Utsnitt fra naturbasen; viser ingen registreringar av arter eller naturtypar. Kilde: miljødirektoratet.

Barn/unge

Det er vurdert at gjennomføring av planendringa ikkje medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge då arealet avsatt til leik blir erstatta i det fulle til ein ny og betre plassering som er betre eigna for leik. Området for leik er tilrettelagt med godt lysinnfall og har trygge kommunikasjonsveggar internt i planområdet. Kvar hyttetomt har i tillegg til leikeplassane store private utearealer, som også er godt eigna til frileik. Barn- og unge sine interesser er vurdert som ivaretatt.



Figur 7: Situasjonsplan som viser forslag til møblering av leikeplassen. Kilde: Ark. BHB AS.

4.0 AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Plan- og bygningsloven § 12-14, 2. Ledd:

Endringane i plankartet medfører kun endring av plassering av dei ulike formåla, og ein betre visualisering av korleis området faktisk blir brukt i dag. Det er ikkje innført nye formål, og vi ser ikkje at det er behov for å endre gjeldande føresegnar.

Vi vil med dette be om at saka blir behandla som ei endring av reguleringsplan etter forenkla prosess, jf. § 12-14, 2.ledd i plan- og bygningslova:

«Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddramene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Vår vurdering av hensynet bak gjeldande plan:

Hensynet bak gjeldande reguleringsplan er å legge til rette for frittliggande fritidsbustadar med tilhørende leikeplass, parkeringsplass og adkomst. Endringa som nå føreligg blir vurdert som mindre og medfører lite og ingen endring i hensynet bak gjeldande plan. Det er ikkje innført nye formål i planen, og størrelsen på dei formåla som er flytta på (leikeplass og parkering) skal vere like store som i gjeldande plan.

Endringa legg til rette for ein betre plassering av leikeplassen der adkomst er ivaretatt. Parkeringsplass og adkomstvegar blir regulert inn der dei er opparbeida i dag.

Vi kan med bakgrunn i dette ikkje sjå at formålet og intensjonane i gjeldande plan er vesentleg sett til side ved flytting av formåla leikeplass og parkeringsplass, samt vise eit realistisk bilde på kor adkomstvegane faktisk går.

Vår vurdering av virkningar av endringa:

Med dei endringane som nå føreligg vil leikeplassen ha ein størrelse på 200 kvm eksklusivt areal for adkomst. Størrelsen på leikeplassen er i tråd med gjeldande plan, og iht. den størrelsen Sveio kommune ønsker den skal vere. Areal for parkering er noko redusert i endringa, då deler av arealet avsett til parkering naturleg nok vil vere adkomst til gbnr. 104/45. Vi har derfor sett på antall eigedommar som skal nytte parkeringsplassen saman med det som faktisk er opparbeida i dag og komme fram til at det skal vere minimum 7 parkeringsplassar innanfor formålet. Altså ein parkeringsplass per eigedom. Eigedommane dette gjeld er gbnr. 104/18, 55, 54, 45, 44, 56 og 58. Parkeringsplassen ligg på gbnr. 104/55 og 44.

Vi vurderer at endringa som nå blir lagt fram er marginal ved at formåla i gjeldande plan blir vidareført, og meiner derfor endringa er i samsvar med kriteriene for planendring iht. PBL § 12-14 2. ledd. Endringa vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.