

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

**MYRALEITE III
GNR. 9, BNR. 6, SINNES**

SIRDAL KOMMUNE

ARKVEST

03.oktober 2005
rev.03.juli 2006
rev. 20.03.2007

12/4-07
[Handwritten signature]

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

MYRALEITET III, GNR. 9, BNR. 6, SINNES, SIRDAL KOMMUNE

03.10.05

rev. 03.07.06, 20.03.07

INNHold:

- Innledning	side	03
- Beskrivelse	side	03-07
01. Saken gjelder	side	03
02. Gjeldende planer	side	03
03. Beskrivelse av planområdet	side	03
04. Beskrivelse av planforslaget	side	04
05. Planprosessen	side	05
06. Konsekvens av planforslaget	side	07
- Forslag til reguleringsbestemmelser	side	08-11
- Reguleringsplan A3 -format	side	12-13
Vedlegg:		
• Oversiktskart	Vedlegg	1
• Annonser, Kopi av adresseliste og skriv ved varslings	Vedlegg	2-4
• Kopi av inntømme innspill etter varslings,	Vedlegg	5-12
• Risiko- og sårbarhetsanalyse	Vedlegg	

INNLEDNING

Vedlagt følger forslag til reguleringsplan for gnr. 9, bnr. 6, Myraleitet III, Sinnes, grunneier John C. Sinnes

Forslaget er utarbeidet av Arkitektkontoret Vest AS, St. Olavs gate 20, 4304 Sandnes, på vegne av grunneier.

BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLANEN

1. SAKEN GJELDER

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:
Grunneier ønsker å utvide eksisterende boligfelt, samtidig ønsker han å legge til rette for adkomst til 4 nye hyttetomter.

2. GJELDENE PLANER FOR OMRÅDET

Kommunedelplan for Sinnes/Tjørhom.
Området er vist som byggeområde for boliger i gjeldende kommunedelplan.
Området hvor hyttene er plassert ligger i LNF-området.
Reguleringsplan for Myraleitet, datert 13.08.98, sist rev. 21.02.05

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Området ligger på Myraleitet på Sinnes. Området er en utvidelse av eksisterende boligfelt. Utvidelsen vil være mot vest og nordvest på den øvre delen av feltet. Feltet vil knytte seg på eksisterende veinett. Omkringliggende arealer er friområder. Fra området er det flott utsikt ned mot Sinnes Sentrum og Sinnesvannet i øst og Beinesvatnet i nord. De fleste vil også få utsikt mot skibakkene i Ålsheia.

Størrelse

Reguleringsplanen dekker ett område på ca 22,1 daa.

Topografi

Tilkomsten til området er bratt via eksisterende veinett. Selve boligtomtene varierer, fra forholdsvis flate tomter, til tildels meget bratte. Terrenget består av små koller og søkk. Området som skal bebygges heller hovedsaklig mot øst.

Vegetasjon

Mesteparten av planområdet er bevokst med små lauvtrær og lyng, berg i dagen og noen større steiner spredd rundt. Området har også enkelte innsalg av myr og myrsig.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Arealbruk

Arealet skal i hovedsak benyttes til eneboligtomter. Fem av tomtene knytter seg direkte til eksisterende veinett. Resterende ni tomter ligger langs en ny vei som knyttes på eksisterende veinett. Boligtomtene er i størrelseorden 800-1000 m². Det legges tilrette for nærlekeplass og passasjer til friområdene. Eksisterende lekeplass på vestsiden av hovedveien endrer form.

Bebyggelsen

Boligene

På boligtomtene skal det, i tillegg til boligen, være plass til garasje/oppstillingsplass for minst 2 biler. Boligene kan være en etasjes hus eller hus med underetasje der hvor terrenget tilsier dette. Garasjen kan henge sammen med huskroppen eller den kan bygges frittliggende. Frittliggende garasjer kan plasseres i nabogrense. Det er viktig at boligene får en helhetlig utforming. Ingen takflater eller fasader skal eksponeres spesielt. Det bør brukes matte flater. Hovedtakform bør i størst mulig grad følge terrenget.

Trafikk/parkering

En utbygging her vil automatisk utløse mer biltrafikk i området. Det vil etableres en ny vei til boligtomtene som kobler seg på eksisterende veinett. Denne avkjørselen er i den siste svingen før toppen. All parkering til boligene skal skje på egne tomter. Ønsker ikke å legge opp til noen fellesparkering i området da dette fort kan medføre annen bruk enn for besøkende til boligene.

Renovasjon/kildesortering

All søppel for boligene skal kildesorteres ihht Sirdal kommunes krav. Det avsettes plass til søppeldunker på egen grunn.

5. PLANPROSESSEN

Planen har ikke vært behandlet politisk, men har vært forelagt teknisk sjef i møte sammen med grunneier.

Inngangsetting av planarbeidet ble i henhold til Plan- og bygningsloven §27-1, varslet i tre aviser, Stavanger Aftenblad og Agder, 10.august 2005, og i Sirdølen i augustnummeret, i tillegg ble alle berørte grunneiere og etater varslet pr. brev.

Uttalelser:

Følgende kommentarer er kommet inn:

1. Statens vegvesen, Region Sør, brev datert 12.08.05
Skriver bl. a "videreføring av eksisterende boligområde.....ikke av interesse for Statens vegvesen....."

Vår kommentar: Ingen kommentar

2. Sirdal kommune, jordbruk, datert 16.08.005,
sier bl. a: "...silhuettvirkning i størst mulig grad unngås....
.....i tråd med veileder T-1381.....

Vår kommentar: Boligene på toppen legges langs eksisterende vei, høydeforskjellen fra veg til høyeste punkt er ca sju meter. Det tillates bare en etasjes bygg på de tomtene som ligger høyest. Det settes også krav til materialbruk og farger. Alle flater skal være matte.

3. Beboere på Myraleite – øvre del, datert 19.08.05
"...positiv til flere boligtomter..."
.... negativ til parkeringsplass for hyttetomter.....

Vår kommentar: Parkeringsplassen for hyttetomter vil begrense seg til 4 nye hytter, dvs 2 pl. pr hytte, til sammen 8 plasser. For å unngå at denne parkeringsplassen blir allemannseie, stenges den med bom slik at det bare er de fire hytteeierne samt grunneier som har tilgang.

4. Hytteeiere på naboeiendom, datert 25.08.05
"...uenig i at arealer for hytter (eksisterende) og boliger blandes...."
"...opprettholde en naturlig barriere mellom disse....."
"...dimensjonere parkeringsplassen for også å innbefatte eksisterende hytter...."

Vår kommentar: Boligene på toppen legges langs eksisterende vei, høydeforskjellen fra vei til høyeste punkt er ca sju meter. Det tillates bare en etasjes bygg på de tomtene som ligger høyest. Det legges ingen boliger i skråningen ned mot tjernet. Alle boligene blir trekt over på østsiden av kollen. Det vil ikke bli lagt tilrette for noen form for parkering for eksisterende hytteeiere fra naboeiendommen.

5. Øvre Sirdal Vellag, nedre del av Myraleite byggefelt, datert 29.08.05
"...positiv til flere boligtomter..."
...ikke blande bolig og hyttefelt....negativ til hytteparkering.....

Vår kommentar: Parkeringsplassen for hyttetomter vil begrense seg til 4 nye hytter, dvs 2 pl. pr hytte, til sammen 8 plasser. For å unngå at denne parkeringsplassen blir allemannseie, stenges den med bom slik at det bare er de fire hytteeierne samt grunneier som har tilgang.

6. Agder energi, datert 29.08.05
..." foreløpig ingen kommentar.."

....vurderer nærmere når antall boliger og plassering er på plass....

7. Vest-Agder Fylkeskommune, NSK-avdelingen, datert 30.08.05

"...har ingen spesielle merknader..
 ...følgende innspill: -.....landskapsmessig utforming.....,
 - harmonerer med byggeskikken og bebyggelsestrukturen...,
 - tas hensyn til barn og unges interesser...,
 - tilrettelegges for bevegelseshemmede... "

....ingen merknader til kulturminneloven.....

Vår kommentar: Vi vil presisere i bestemmelsene at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Materialer og farger skal godkjennes.

Det opparbeides lekeplasser, ellers er friområdet tilgjengelig for alle.

Det blir ikke gjort spesielle tiltak for bevegelseshemmede, med unntak av enkelte tomter som er for boliger på ett plan. Terrenget i seg selv gjør det ikke mulig at alt er tilgjengelig for alle.

8. Fylkesmannen i Vest-Agder, datert 31.08.05

".... Ingen merknader til oppstart....
 Miljøvern avdelingen:minner om barn og planlegging....tilgjengelighet for alle.....
 Samfunnsavdelingen:....analyse av risiko og sårbarhet..., ...fare for radon....

Vår kommentar: Som for pkt 7. Det vil bli tatt med ett punkt om radon i bestemmelsene.

6. KONSEKVENSN AV PLANFORSLAGET

Planforslaget vil gi større trafikk av fastboende i området.

Det er forsøkt å legge ny boligbebyggelse på øst og sørsiden av kollene, slik at de ikke henvender seg direkte til hyttebebyggelsen. Avstandene er ikke store, det kan lett oppstå konflikter.

Lekeplassene i området bør opparbeides med lekeapparater, eventuelt bør det settes opp stengsel slik at disse ikke blir brukt som parkeringsplasser. Disse åpne plassene er med på å trekke mer trafikk opp i området. Har ikke lagt opp til noe fellesparkering for boligene, da jeg tror dette er plasser som fort vil bli misbrukt. All parkering for besøkende må løses på egne tomter.

En del av trafikken i området er av bilister som vil opp å se på utsikten. Denne trafikken er det vanskelig å gjøre noe med, veien er offentlig og åpen for allmenn ferdsel.

Når det gjelder tilrettelegging for barn og unge er det tilrettelagt for lekeplasser, disse skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Ellers vil det være passasjer mellom boligene slik at tilgangen til friluftsområdet ikke blir sperret.

I utgangspunktet skal alle boligfelt være tilgjengelig for alle. Begrensingen ligger i topografien. Veiføringene blir nødvendigvis ganske bratte for i det hele tatt få til fremkommelighet.

Sandnes, 03.oktober 2005, REV 20.03.07

Arkitektkontoret Vest as

SIRDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

REGULERINGSPLAN FOR MYRALEITET III

Datert 03.10.05, rev. 03.07.06, 20.03.07

1. GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, i overensstemmelse med plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder:

Boliger

Offentlige trafikkområder:

Kjørevei, annen veigrunn

Friområder:

Lekeplass

Sti

Fellesområder

Lekeplass

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av området kan igangsettes, kan kommunen forlange at det skal utarbeides teknisk plan som angir tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, forstøtningsmurer, kotehøyder på topp grunnmur, skråningsutslag og veiføring med stigningsforhold etc.
Av planen skal det også fremgå hvilke områder hvor det er fare for radon.
- 2.2 Sammen med byggesøknad for bolig skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M=1:500 som i tillegg til bolig og garasje viser hvordan den ubebygde del av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.3 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen. Kommunen fastsetter endelig kotehøyde på topp grunnmur.
- 2.4 Bygningene skal ha saltak eller avledende takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen skal godkjennes av kommunen som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller samme veistrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.5 Kommunen skal, ved behandling av byggesøknad, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
Taktekking og fasader skal ha matt og avdempet farge. Fasaden skal males/beises i farger hentet fra jordfargespekteret.
- 2.6 Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet med egnede lekeapparater før området tas i bruk.

- 2.7 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være til sjenanse for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.8 Sjøppelspann, tørkestav, m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- 2.9 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.
- 2.10 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende garasje og redskapsbod. Det skal avsettes plass til garasje og biloppstillingsplass på egen grunn, min. 2 biler.
- 3.2 Gesimshøyde for boliger i 1 etasje skal ikke overstige 4,5 m, maks mønehøyde skal ikke oversige 7,5 m. Maks gesimshøyde for boliger med underetasje (1+U) skal ikke overstige 5,5 m og mønehøyde ikke over 8,5 m. Maks høyder måles ut fra regel om gjennomsnittlig terrengnivå rundt en bygning(TEK §3-8). Vedlagt byggesøknad skal følge snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terreng. Høyde angis i kotehøyde.
- 3.3 Bod og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med til sammen maks grunnflate på 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,0 m og mønehøyde ikke over 5,0 m. Plassering av garasje/bod skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknad for bolig, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Maks 2 bygninger i tillegg til bolighus tillates. Frittliggende garasje kan oppføres i nabogrense.
- 3.4 Det er ikke tillatt at det i bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet.
- 3.5 Bebygget areal for planen, BYA = 20%. Terrasser som kommer mer enn 0,5 m over terreng regnes med i bebygd areal.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 I området skal det anlegges kjørevei med nødvendige skråninger.
- 4.2 I frisktssonene ved veikryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

- 4.3 På plankartet er skjæringer og fyllinger bare delvis inntegnet. Det forutsettes at nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse er regulert til annet formål.

5. FRIOMRÅDER

- 5.1 Friområdene skal benyttes til stier og lekeplasser.

7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Lekeplassen er felles for hus 1-9.
- 7.2 På lekeplass skal det etableres gjerde mot vei.