

Dato:

2024-09-27

Varsel om mindre reguleringsendring av plan R145 i Hjelmeland kommune

Innledning

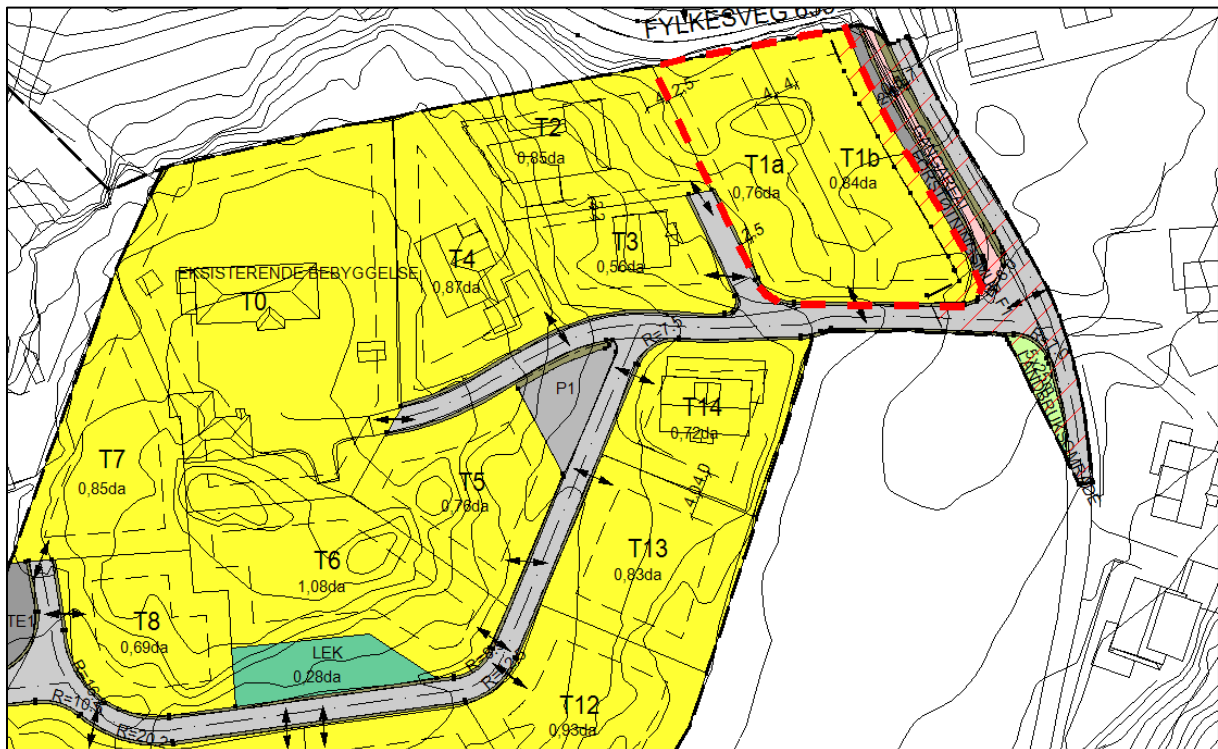
Etter plan- og bygningsloven §12-14 blir det varslet oppstart av reguleringsendring for R145 «detaljreguleringsplan Tuntland bustadfelt Gnr 60 bnr 1,16,8» i Hjelmeland kommune. Planen er vedtatt i 14.05.2014 og senere endret 08.03.2021.

Forslag til planendring

- Forslaget til planendring omfatter sammenslåing av tomt T1a og T1b, til T1. Nytt forslag går bort fra enebolighus og legger opp til rekkehus.

Detaljregulering for plan R145

I gjeldende reguleringsplan er det regulert boligbebyggelse med tilhørende tilkomstvei, parkering og lekeplass.



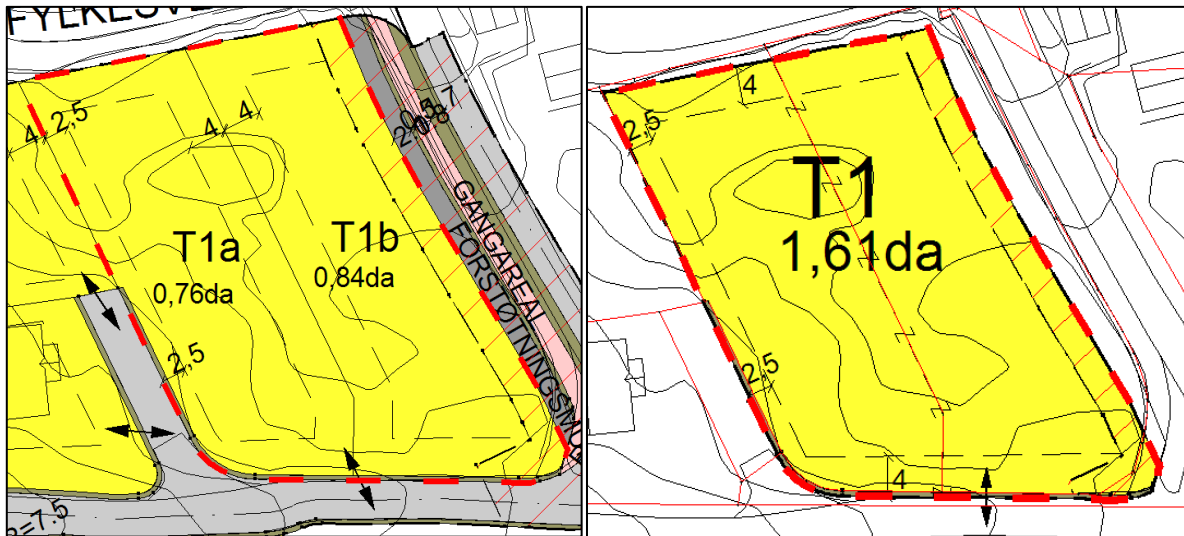
Figur 1. Gjeldende plankart med forslag til plangrense for omsøkt endring.

Forslag til planendring

Forslaget til planendring omfatter sammenslåing av T1a og T1b, til en samlet eiendom T1. Byggegrense blir sammenhengende. Eiendom Gnr/bnr 60/16 og 60/24 er omtrent 1,61 daa og har to likebyrdes hjemmelshavere. Eiendommene grenser til Tuntlandsvegen mot sør og mot øst. Mot vest ligg grensa til bebygd eiendom gnr/bnr 60/21 og 60/22 som er omtrent 855m² og 561m². Mot nord grenser eiendommen til Røgelstadvegen. Eiendommene 60/16 og 60/24 er regulert til boligformål og delt opp i to tomtene T1a og T1b som vist i figur 1.

Tomt T1a og T1b er regulert til enebolig med to enheter med total inntil 268m² per tomt, som gir 536m². Eiendommen er forsøkt omsatt som enebolig, men det har ikke gitt noe resultat. Nå søker grunneier om å slå sammen tomtene T1a og T1b til en tomt med formål å etablere 4-mannsbolig med tillat BYA inntil 550 m² inkludert 2 parkeringsplasser. En søker om å endre byggegrensa, slik at det blir en sammenhengende byggegrense langs den omsøkte (sammenslåtte) eiendommen. Byggegrensen er elles lik.

Det vil være en felles avkjørsel slik det er regulert i detaljreguleringsplanen. Men avkjørselen flyttes øst på tomten, da det er høydeforskjell som gjør dette til den mest naturlige tilkomsten til boligene. Vegen stiger på mot vest. Legger ved grov skisse av situasjonskart for planlagt plassering av 4-mannsboligen.



Figur 2. Reguleringsendring. Gjeldende plan til venstre og endringer til høyre.

Endring i plan og bestemmelser

Endringer i plankart:

- Tomt T1a og T1b slås i sammen til tomt T1. Avkjørsel til tomten flyttes i øst på tomten.
- Byggegrensa blir sammenhengende på ny tomt T1.
- Regulert eiendomsgrense utgår.

Endringer i bestemmelser:

- I §4.2 tas det ut bestemmelse for T1a og T1b. Mens det tas med bestemmelse særskilt for tomt T1:
«Total BYA for **tomtene T2-T14** er 268m². Inkludert i BYA er 18m² til parkering.
Total BYA for tomt T1 er 550m².
Internvei, parkering og støttemurar kan oppførast utanfor byggegrense for tomt T1 og T2.»
- Bustadeining på tomt T2-T14 skal det opparbeidast parkeringsplass for 2 bilar, **for tomt T1 skal det opparbeidast en parkeringsplass per bustadeining**; dette arealet inngår i totalt BYA sjå § 4.2.

En søker om å behandle endringen som forenklet prosess jf. pbl § 12-14

Det vurderes slik at:

- endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og går heller ikke utover hoveddrammene i planen. Det er ikke behov for å endre vegen, men en flytter litt på avkjørselen til tomt T1, men T1 vil få avkjøring til intern veg i boligfeltet slik det er regulert. Totalt vil antall boliger doubles fra to til fire enheter.
- Endringen vil ikke berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområde, ettersom det er innenfor planområdet som allerede er vurdert i planprosessen.
- Foreslåtte endringer gjennomføres innenfor planområdet.

Søker mener pbl §12-14 blir fulgt selv om saken kun er lagt frem for naboer og Hjelmeland kommune. En vurderer det slik at det ikke er andre interessenter i saken, og mener at vedtak kan gjøres administrativt uten videre innhenting av uttalelser.

Info om saksgang

Innkommne merknader blir vurdert og forslag til endring kan eventuelt bli justert, før søknaden blir sendt til kommunen for behandling som ei reguleringsendring. Etter vedtak i kommunen vil berørte parter få tilsendt informasjon om vedtaket.

Mindre reguleringsendringer har enklere planprosess enn vanlig reguleringsplan. Dersom det kommer inn motsegn eller merknader av vesentlig karakter for saken, kan endringsforslaget isteden måtte behandles som ei vanlig reguleringsendring med ny høring. I så fall er dette brevet å se på som ei varsling av planoppstart etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Merknader til planforslaget

Frist: 18.10.2024

Sendes skriftlig til raymond@rycon.as

Eventuelt kopi til postmottak@hjemeland.kommune.no

Adresse som alternativ til epost: Fjelltunvegen 3, 4103 Jørpeland

Eventuelle spørsmål og informasjon om søknad:

Kontakt undertegna

Vedlegg

1. Forslag til plankart.pdf
2. Forslag til endring av bestemmelser.pdf
3. Situasjonkart.pdf
4. Referat forhåndskonferanse.pdf
5. Møtenotat.pdf

Med vennlig hilsen
Raymond Ur Helland