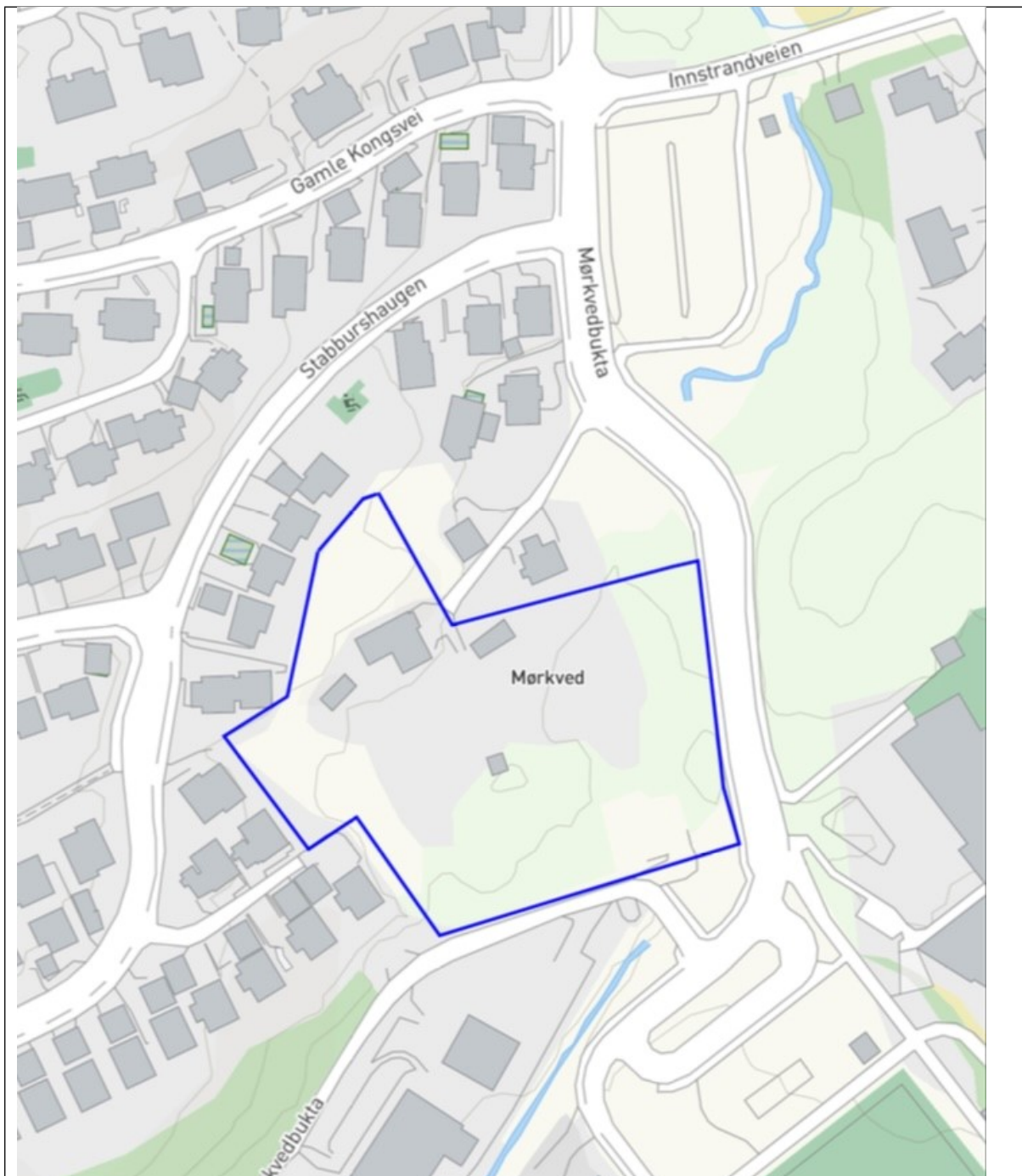


## Planinitiativ for gnr/bnr 42/852, 42/607, 42/3 og 42/843 Sjøåsen

Utarbeidet av Arkitekt Even Aursand 03.05.2024

1. Formålet med planen (jf. forskr. § 1- a)
  - Gjeldende reguleringsplan er Hunstad sør vedtatt i 2013. Planen inneholder løsninger i forhold til veier, gang/sykkelvei, lekeplass og generelle formål og bestemmelser som er lite hensiktsmessig for en fornuftig og funksjonell utvikling av området
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet (jf. forskr. § 1- b)



Kart som viser forslag til planavgrensning

- Avgrensningen viser de arealene som tiltakshaver (Byggproffen v/ Eivind Nyhagen) har tilgang/avtale om å kunne benytte til boligutvikling.
  - Området er kupert med opparbeidet hageareal, fritt voksende vegetasjon og bebyggelse. Spesielt mot sør og vest er terrenget noe krevende.
  - Det er flere grunneiere innenfor det aktuelle planområdet.
  - Planarbeidet vil ha innvirkning på Mørkvedbukta (veien) siden adkomsten til området vil skje fra denne veien. I tillegg vil det etableres en gangvei fra Stabburshaugen og inn i området. Naboer i og utenfor planområdet vil også bli noe berørt av planarbeidet.
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (jf. forskr. § 1- c)
- En ser for seg å bygge en blanding av eneboliger (felt 1 og 2 og bevaring av eksisterende eneboliger i felt 5 og 7) og flermannsboliger (felt 3 og 4). (se illustrasjoner fra Casa as).
  - Meningen er å bygge «kataloghus» der det er mulig. Se illustrasjoner fra Casa as
  - Det må bygges adkomstvei inn i området samt gangveier/fortau. Behovet for ivaretagelse av blå/grønn struktur og spesielt hensynet til overvann må vurderes i forbindelse med planleggingen.
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskr. § 1- d)
- Se beskrivelse/illustrasjoner fra Casa as
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskr. § 1- e)
- Se illustrasjoner/beskrivelse fra Casa as
6. Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser (jf. forskr. § 1- f)
- Området ligger sydvendt og fint til. Det er omkranset av eneboliger i en tett bebyggelsesstruktur mot vest og nordvest. Disse ligger så mye høyere i terrenget at de blir i liten grad berørt av utbyggingen. Rett nord for planområdet og i planområdet ligger det to enkle eneboliger som skal videreføres slik de er. Bebyggelsen tenkes tilpasset området både med tanke på eksisterende bebyggelse (se over) og terrengets beskaffenhet. En søker å få til god massebalanse innenfor området. Det er også et mål å beholde noe av den eksisterende vegetasjonen innenfor området.
  - Se også illustrasjoner fra Casa as
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid (jf. forskr. §1- g)
- Det er redegjort for behovet for ny reguleringsplan og hvorfor den eksisterende ikke fungerer med tanke på den ny ønsket utbygging. Planen vil i all hovedsak forholde seg til gjeldende kommuneplan, men ny reguleringsplan vil kunne utfordre kommuneplanen noe på paragraf §5.1.3.4 vedrørende fastsetting av byggehøyder.

- I forhold til FNs bærekraftsmål er det primært ren energi (7), anstendig arbeid og økonomisk vekst (8), bærekraftige byer og lokalsamfunn (11) og ansvarlig forbruk og produksjon som vi vil kunne ha kontroll på i prosjektet. Få av disse punktene kan styres gjennom reguleringsplanen, men noen av temaene vil berøres i planens beskrivelse.
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet (jf. forskr. § 1- h)
    - Vi kan ikke se at noen vesentlige interesser berøres av planinitiativet unntatt naboer og disse vil bli varslet direkte om oppstart av planarbeidet når den tid kommer.
  9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (jf. forskr. § 1- i)
    - Ut over geotekniske analyser og nærmere vurderinger vedrørende trafiksikkerhet der det skal etableres ny adkomst fra hovedvei, vil det ikke gjennomføres spesielle vurderinger annet enn ved den generelle ROS- analysen.
  10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om oppstart (jf. forskr. § 1- j)
    - Vi vil forholde oss til den vanlige listen over offentlige myndigheter som skal varsles ved kunngjøring om oppstart. Den foreligger vanligvis etter oppstartsmøtet og før kunngjøring og sendes over fra kommunen.
  11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte (jf. forskr. § 1- k)
    - Naboer blir varslet direkte med brev/mail ved oppstart av planarbeidet. I etterkant av kunngjøringen og litt inn i selve planprosessen vil det bli invitert til et informasjonsmøte der berørte naboer og andre får informasjon om både planprosess og planarbeidet.
  12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt (forskr. § 1 – l)
    - Siden området er regulert til boligformål både i gjeldende reguleringsplan og i overordnet plan vil ikke planen utløse krav om konsekvensutredning.

Vedlegg: Beskrivelse fra Casa as (prosjektnummer 2023-048, Sjøåsan gnr/bnr 742/3, 843 og 852).