

Planinitiativ for detaljreguleringsplan «Ingulstad syd / Svinndal Øst»

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven §12-8 oversendes forslagsstillers vurdering av premissene for det videre planarbeidet.

Forslag plannavn:	Ingulstad syd / Svinndal Øst
Gnr/ bnr:	105/65, 105/ 67, 105/52, 105/1

Redegjørelse iht. punktmerking i forskrift:

a) Formålet med planen

Planen skal legge til rette for utbygging av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse. Arealet er tidligere regulert i detaljreguleringsplan for «Svinndal Øst» og «Ingulstad II». Formålet er i tråd med gjeldende plan og kommuneplanens arealdel.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til avgrensning av planområdet er vist på vedlegg 1
Vedlegg 2 Stedsanalyse, oversendes i forkant og gjennomgås i oppstartsmøtet.

Planområdet består av skogsterreng med fortrinnsvis lav bonitet.

Terrenget stiger fra kote +71 i nordøst +84 moh i sør.

Adkomst er planlagt på samme sted som tidligere regulert adkomst fra Fjellveien.

Planarbeidet vurderes utover tilknytning til teknisk og sosial infrastruktur ikke å ha virkninger utenfor planområdet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen er planlagt som variert småhusbebyggelse for boliger. Det er ikke ansett behov for annen type bebyggelse eller funksjoner innenfor planområdet.

Vei og infrastruktur planlegges iht. Statens vegvesen håndbok for veier og gater. Det legges opp til veier med lav hastighet og fartsdempende tiltak der sykkel og gange gis prioritet.

Arkitektur verket

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen planlegges i tråd med intensjonen om sentrums karakter i dette området.

Det vil være våre aktuelt med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Byggehøyder vurderes nærmere i prosessen, men anslagsvis vurderes det primært å bygge boliger inntil 2 etasjer, med mulighet for enkelte bygg i 3 etasjer.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planarbeidet legger opp til en videreutvikling av eksisterende boligområde langs Fjellveien i Svinndal, og dermed en fortetting sentralt i tettstedsområdet. Det er gangavstand til store naturområder, barneskole, idrettsplass, barnehage, butikk og øvrige sentrumsfunksjoner.

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

Tiltakene vil ha begrenset virkning for det omliggende landskapet da det ligger nokså lavt plassert inntil i et utbygget område.

De planlagte byggehøydene vil ikke rage over høyeste bebyggelse i området.

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

Planarbeidet leger opp til et formål som er i tråd med gjeldende eldre reguleringsplan og gjeldende kommuneplan.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke kjent at det vil være særlige interesser som berøres. Tilstøtende naboer vil naturlig påvirkes noe av anleggsarbeid og ny bebyggelse, men eiendommen er fra langt tilbake avsatt og regulert for utbygging.

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

Det er ikke planlagt tiltak, infrastruktur eller formål som har betydning for samfunnssikkerhet. Området er ikke i faresone for hverken flom, skred, masseutglidning e.l. Det utarbeides en ROS-analyse av planforslaget

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

Naboer og berørte myndigheter på interkommunal og fylkesnivå varsles. Liste gjennomgås i samråd med kommunen i oppstartsmøte.

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

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven.

Planarbeidet vil konkretisere formål som i lengre tid har ligget i kommuneplanens arealdel, og antas derfor ikke å vekke store merknader fra omgivelsene.

Det vurderes om det vil være formålstjenlig med et nabo- / grendemøte for presentasjon av planforslaget før offentlig høring.

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

Arkitektur verket

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning og det er fra forslagsstillers side konkludert med at arbeidet ikke omfattes av krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert etter forskriftens §6 punkt b)
Planen skal legge til rette for utbygging for boligbebyggelse i tråd med overordnet plan og omfattes med dette ikke av forskriften.

Planarbeidet er vurdert etter forskriftens §7 punkt b)
Planarbeidet legger ikke til rette for tiltak i vedlegg 2.

Det er ikke registrert naturtyper, verneområder, artsforekomster, kulturminner, jord-, mineral- eller arealressurser av vesentlig betydning/ verdi, hverken lokalt eller regionalt.

Vedlegg

1. Forslag til planavgrensning
2. Stedsanalyse (ettersendes)

Som fagkyndig konsulent

Øyvind Løken
Sivilarkitekt mnl

Arkitekturverket AS