

Planbeskrivelse/planinitiativ for endring av deler av K5 i områderegulering for gnr. 33, bnr. 4 - Hunnadalen boligfelt, Bjerkreim kommune

Plan nr. 2012002 - mindre endring delfelt K5 oktober 2024

BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET

Vikeså Boligutvikling AS har over flere år bygget boliger i Hunnadalen innfor delfelt K5 og K6. Området er regulert til konsentrert bebyggelse slik som kjedehus, rekkehus og tomannsboliger. Grunnet omfattende prisutvikling i markedet for større kjedehus, har det kommet flere henvendelser der boligkjøpere etterlyser mindre boliger i størrelse lik de 2 manns boliger som er ferdig oppført på ca. 125m², samt en mindre type bolig som er tilrettelagt som etablererbolig/rekkehusbolig opp til 90m².

Tomtespesialisten AS fremmer med dette forslag om mindre reguleringsendring innfor deler av delfelt K5. Hensikten med endringen, er å legge til rette for 9 stk mindre boliger, innen de 5 kjedehus tomtene som er innbefattet i reguleringsforslaget. Den nye planen innen K5, vil erstatte aktuell del av reguleringsplanen fra 12.12.2012.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til boligområde og friområde. Planområdet kommer innunder forslaget for kommunedelplan for Vikeså, hvor planområdet blir vist som boligområde, barnehageområde, friområde og LNFR-område.

Det er ikke framsatt krav om konsekvensutredning i arbeid med reguleringen.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planprosess og medvirkning

Tomtespesialisten AS har sammen med Ramp AS utarbeidet et konsept som er oversendt til Bjerkreim kommune for en forhåndsvurdering. Det er avholdt forhåndskonferanse/oppstartsmøte 13.09.24 for å avklare videre prosess, der Bjerkreim kommune stilles seg positiv til at en endrer fra store kjedehus til mindre boliger som lettere imøtekommer etterspørsel i markedet.

Området K5 og K6 er som nevnt regulert til konsentrert bebyggelse. Det er i utgangspunktet lagt opp til en utnyttelse jmf. gjeldene reg.plan på opptil 50% BYA. Denne utnyttelse økes for deler av K5, slik vi at tillat BYA økes fra 50% til 55% inkl. 18m² gjesteparkering til hver av de 9 boligene/boligtomtene. Endringer omfatter ikke resten av planområdet.

Området ved Kodelberget har til nå hatt en begrenset utbygging grunnet at det er en del store tomter beregnet for eneboliger, noe som gjøre at boligene blir kostbare.

I dette forslag, legges det vekt på å få frem gode boliger å bo i, samtidig med at en opprettholder høy utnyttelsesgrad ved å bygge flermannsboliger.

Denne reguleringsendring gjøre at en øker fra 5 til 9 boliger innen samme området i K5, men at det bebygde areal for bolig og carport /boder ikke økes mer en fra 668m2 opp til 720m2. BYA Samtidig at en går fra 5 til 9 enheter alle med oppholdsareal på egen tomt både på øst og vestsida.

Alle boliger har avsatt egen parkering i overbygget carport, og alle boliger har egen bod som er utvidet for å kunne håndtere 5 stedbygget inv. stativ for søppelsekker tilpasset Bjerkreim kommune sin avfallsordning.

Samtlige boliger har ekstra gjesteparkering i front av carport som er eksklusiv for den respektive bolig. I tillegg reguleres det en utvidelse av P4 med 3 bilplasser.

Oppstartsvarsel blir sendt ut 11.10.24 med frist for eventuelle kommentarer innen. 02.11.24 Det ble sendt ut varsel om igangsatt planarbeid til 8 instanser og 6 grunneiere/naboer. Oppstart blir også kunngjort på kommunens hjemmeside og i Dalane tidende

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Formelle forhold

Planområdet ligger ca. 700 m i gangavstand nord for Vikeså, som er kommunesenter i Bjerkreim. Størrelsen på planområdet er ca. 1,8 DA. og er en del av K5 i eksisterende plan.

Beskrivelse av eksisterende situasjon i planområdet

Delfelt K5 som planendring berører, er bebygget med en vertikaldelt bolig av samme type bolig som tenkes videreført i deler av det området som blir omregulert. Det er lagt opp til 4 boliger av samme type, organisert som rekkehus på ca. 125m2 BRA. Det er videre planlagt 5 etablererboliger, en boligtype på ca. 80 m2 som det ikke finnes noen av i området. Det er også etablert en enebolig inne k5 som ligger frittliggende på områdets største tomt, Hunnadalen 11.

Mindre boligtyper som nå tenkes etablert inntil Hunnadalen 11, endrer i liten grad prinsipp om tett bebyggelse bortsett fra at fasade er ca.2 meter kortere en opprinnelig kjedehus.

Alle boliger får gode uteareal mot øst og vest.

Høgspenlinje som tidligere var inntegnet i opprinnelig plan og som krysser planområdet fra øst til vest, er fjernet som luftspenn.

Overvann håndteres med en lokal løsning som er regulert som fordrøyningsbasseng, og er etablert av Bjerkreim kommune i forbindelse med at det ble opparbeidet hele infrastruktur av VVA tilhørende Hunnadalen - plan 201200. Det nye planforslaget endrer i begrenset grad harde flater, da samlet bebygget areal økes fra teoretiske 668m2 til 720m2 bebygget areal.

Ser en på hvordan opprinnelig regulerte eneboliger i kjede er er løst med asfalterte innkjørsler i gårdsrom langs boligen frem til carport, er nok forslag til ny løsning med mindre harde flater. DVS at tar en med adkomst/gårdsrom frem til carport for eneboliger i kjede som hard flate, har opprinnelige 5 boliger ca.890m2 harde flater som tak til bolig, carport, bod og asfaltert tilkomst på tomt.

Beskrivelse av planforslaget del av K5 (tomt 13,15,17,19,21)

Foreliggende planforslag har følgende arealfordeling:

Områder

Bebyggelse og anlegg

Formål

Konsentrert boligbebyggelse

Areal i daa

1828 m2 (samlet tomteareal)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsplasser (3 nye)

Ca.70 m2 (utvidelse av felles eksisterende parkering med 3 stk plasser)