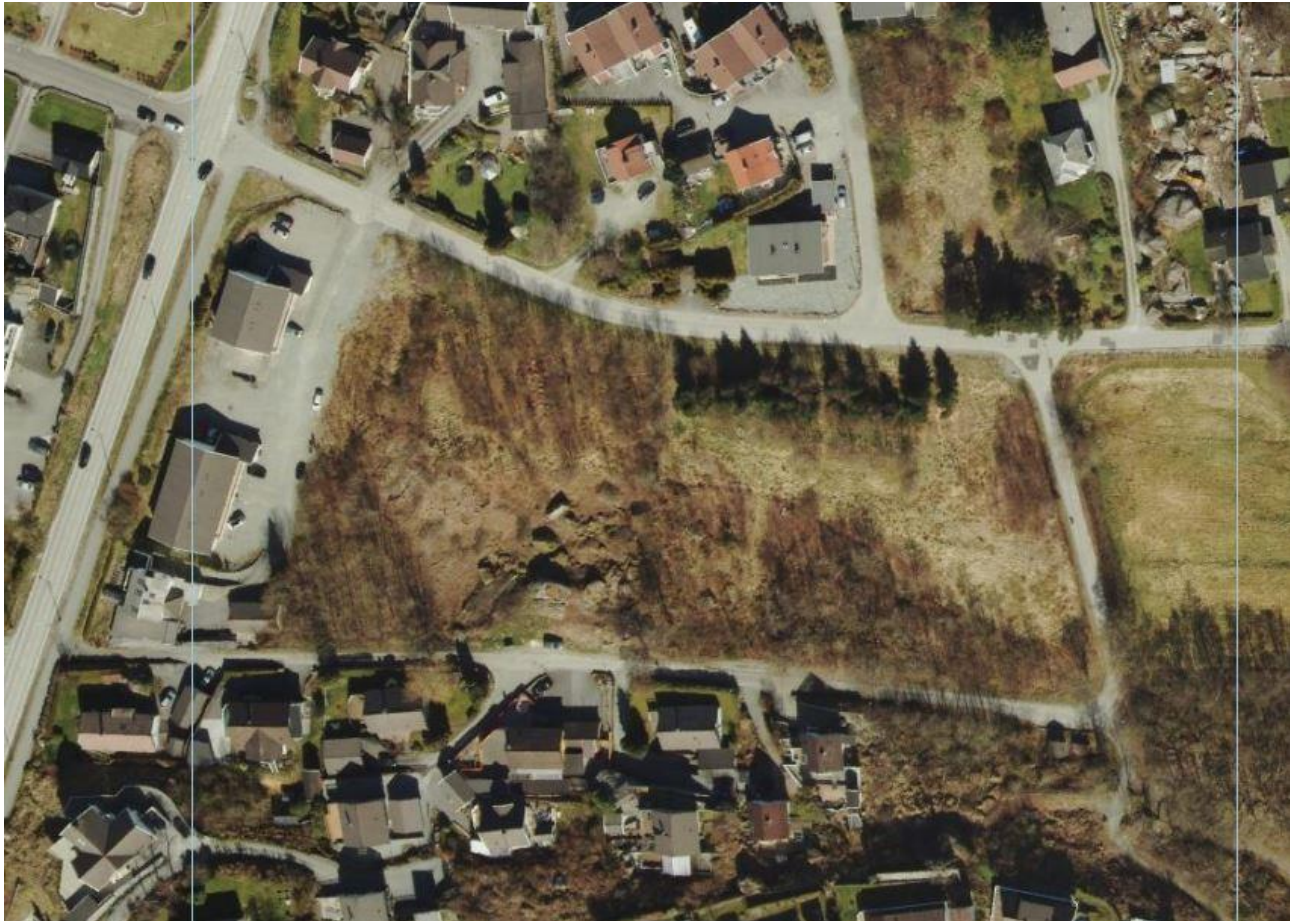

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring Gullbekkparken



Kunde: Gullbekkparken AS

Prosjekt: Reguleringsendring Gullbekkparken

Prosjektnummer: 10228206

Rev.: 01

Dato 17.03.2022

Sammendrag:

Sweco Norge AS har på vegne av Gullbekkparken AS utarbeidet en reguleringsendring for Gullbekkparken, et boligområde på Tau. Formålet med reguleringsendringen er å legge til rette for boligbebyggelse med rekkehus og tilhørende lekeplass og kjørevei.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
- Oversendelse for kommentar
- Utkast

| | |
|--------------------|---------------|
| Utarbeidet av: | Sign.: |
| Helene Sande Furre | HSF |
| Kontrollert av: | Sign.: |
| Lene Bjørnø | LB |
| Prosjektleder: | Prosjekteier: |
| Helene Sande Furre | Lene Bjørnø |

Revisjonshistorikk:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Utarbeidet av | Kontrollert av |
|------|----------|---|---------------|----------------|
| 01 | 17.03.22 | Justeringer etter tilbakemeldinger fra kommunen | HSF | LB |

Innholdsfortegnelse

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Nøkkelinformasjon | 4 |
| 2 | Beskrivelse | 5 |
| 3 | Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål | 5 |
| 4 | Beskrivelse av reguleringsendringen | 7 |
| 4.1 | Situasjonsplan og plankart | 7 |
| 4.2 | Boliger og utnyttelse | 8 |
| 4.3 | Felles- og privat uteoppholdsareal | 10 |
| 4.4 | Naturområde | 10 |
| 4.5 | Solforhold | 11 |
| 4.6 | Trafikksituasjon - mobilitet | 12 |
| 4.7 | VA-løsning | 13 |
| 4.8 | Renovasjon | 13 |
| 4.9 | Risiko og sårbarhet | 14 |
| 4.10 | Oppsummering | 14 |
| 5 | Vurdering/konklusjon | 14 |

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Illustrasjonshefte
4. Situasjonsplan
5. Snitt
6. Sol- og skyggeanalyse
7. ROS-analyse
8. Plan- og profiltegning
9. Geoteknisk datarapport
10. SOSI- og txt-fil

1 Nøkkelinformasjon

| Nøkkelopplysninger | | | |
|-------------------------|--|-------------|-------|
| Gnr/bnr. | 31/66, 31/65, 31/868, 31/687 | | |
| Tiltakshaver | Gullbekkparken AS | | |
| Forslagsstiller | Sweco | | |
| Planen er utarbeidet av | Sweco | | |
| Konsulenter | Rådgivende ingeniør arealplanlegger | Planforslag | Sweco |
| Planområdets størrelse | Ca. 13,9 daa | | |
| Hovedformål | Boligbebyggelse med tilhørende anlegg samt naturområde | | |
| Utnyttelsesgrad | 74 %-BRA inkl. parkering 57 %-BRA eks. parkering | | |
| Krav om KU | Nei | | |

2 Beskrivelse

Sweco Norge AS har på vegne av Gullbekkparken AS utarbeidet en reguleringsendring for Gullbekkparken boligområde på Tau i Strand kommune. Planområdet inngår i to gjeldende reguleringsplaner, plan 82-1 vedtatt i 1982 og plan 08-12 vedtatt i 2018, og en reguleringsendring med planid 82-1-M3 vedtatt i 2017. Hovedformålet med reguleringsendringen er å legge til rette for boligbebyggelse med rekkehusbebyggelse, i hovedsak i tråd med gjeldende planer.

Bakgrunnen for reguleringsendringen er at man ønsker å bebygge feltet med boliger i tråd med føringer i gjeldende planer. Den nordlige delen av tomten består av et større myrområde som er svært krevende å bebygge mtp. fundamentering og fare for setningsskader. Det er tidligere utbygget to leilighetsbygg langs Rv. 13 som har fått store setningsskader (sunket 20 cm) etter å ha blitt etablert på myr. Det er derfor ønskelig å etablere boligbebyggelse i den sørlige delen av tomten hvor det er antatt morene/fjell, mens den nordlige delen ønskes regulert til offentlig naturområde. Bevaring av myra vil også være positivt i et klimaperspektiv siden myr har den egenskapen at den fanger og lagrer karbon.

3 Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål

I gjeldende reguleringsplaner er planområdet i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende kjørevei.

Under vises utklipp av de tre reguleringsplanene samt oppstilling av relevante bestemmelser.

Plan 82-1 – Myrane, Tau, Strand kommune:

- Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Der hvor terreng tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bygningsloven.
- Garasjens plassering skal anmeldes sammen med bolighuset. I tillegg til garasjen skal det for hver tomt anordnes en biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med maks grunnflate på 35,2 m².



Figur 3-1 Utklipp av gjeldende plan 82-1, vedtatt i 1982.

Plan 82-1-M3 – Myrane, Strand kommune:

- Bestemmelser fra plan 82-1 gjelder.



Figur 3-2 Reguleringsendring av plan 82-1, nytt plannavn 82-1-M3 vedtatt i 2017.

Plan 08-12 - Gullbekkparken:

- Området skal bebygges av konsentrert bebyggelse/rekkeboliger/leilighetsbygg
- Maks tillat utnyttelse 75 %-BRA. All parkering inngår i bruksarealet.
- Bygninger kan oppføres med inntil 3 etasjer, inkl. parkeringskjeller.
- Maks mønehøyde, høyeste takoppbygg er 10 m over omliggende område. Maksimal byggehøyde må ikke overstige kote 31.
- Minst 2 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering og HC.



Figur 3-3 Reguleringsplan 08-12, vedtatt 2008.

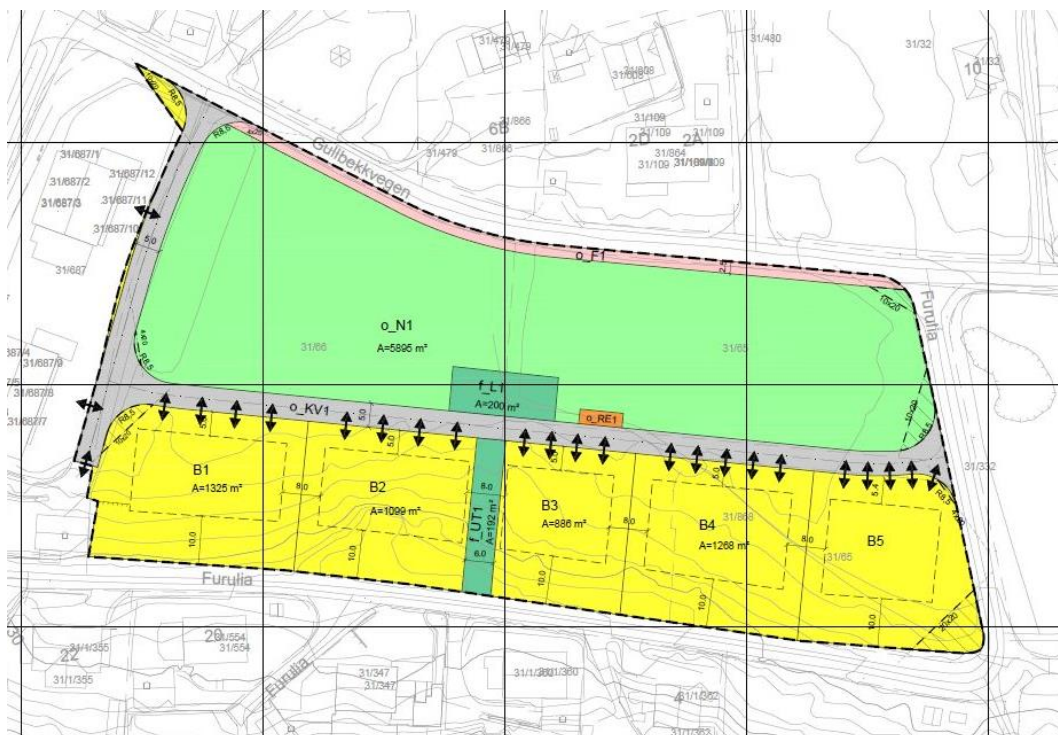
4 Beskrivelse av reguleringsendringen

4.1 Situasjonsplan og plankart

Situasjonsplanen vist i Figur 4-1 under danner grunnlaget for reguleringsendringen og foreslått plankart vist i Figur 4-2.



Figur 4-1 Situasjonsplan.



Figur 4-2 Utklipp av plankartet.

4.2 Boliger og utnyttelse

Reguleringsendringen legger til rette for rekkehusbebyggelse og tilhørende felles uteoppholdsareal med lekeplass. Det er ønskelig å sikre en viss fleksibilitet i planen for å kunne tilpasse seg markedet på tidspunktet boligene vil bygges. Det er derfor regulert romslige byggegrenser og sikret i bestemmelsene at det tillates et intervall av antall boenheter per rekke. Reguleringsendringen legger til rette for at det kan etableres min. 18 og maks 22 boenheter.

Planen sikrer romslige byggegrenser, men boligenes størrelse begrenses i bestemmelsene. Innenfor felt B1 og B2 videreføres bestemmelse fra gjeldende reguleringsplan (08-12) som tillater inntil 3 etasjer, inkludert sokkeletasje, og maks byggehøyde på kote +31. Det er sikret at det tillates inntil 840 m²-BRA (ekskludert garasje/carport/bod) innenfor de to feltene. For hvert felt tillates det etablert garasje/carport/bod med samlet areal på inntil 30 m². Garasje/carport/bod tillates etablert utenfor byggegrensene. For å ivareta tilstrekkelig sikt ved utkjøring av garasje/carport er det sikret at det ikke tillates tett vegg i garasje/carport inntil 3 m fra kjøreveien KV1. Felt B3-B5 tillates med 2 etasjer og maks byggehøyde kote +30, i tråd med gjeldende reguleringsplan (plan 82-1). For felt B3 tillates det inntil 560 m²-BRA, mens felt B4-B5 tillates på inntil 650 m². Boligenes grunnflater vil variere ut fra hvor mange boenheter man velger å etablere innenfor hvert felt, dette er vist i siste kolonne i tabellen under.

I situasjonsplanen er det illustrert maks utbygging ift. antallet boenheter, men m²-BRA er illustrert noe lavere enn hva som tillates i bestemmelsene. I situasjonsplanen er felt B1-B2 illustrert med boliger på 7,5 m bredde og 9,3 m lengde, som gir grunnflate på 70 m². Dette er også maks tillat m²-BRA sikret i bestemmelsene. For felt B3-B5 er det sikret større fleksibilitet ift. det som er illustrert i situasjonsplanen. Felt B3 er illustrert med boliger som har en grunnflate på 51 m² (5,5 * 9,3 m), felt B4 er illustrert med boliger med grunnflate på 54 m² (5,8 * 9,3 m) mens felt B5 har grunnflate på 43 m² (4,6 * 9,3 m). Dette er betydelig mindre grunnflater enn hva som maks tillates ved det gitte antallet boenheter, henholdsvis 19 m², 11 m² og 22 m² mindre enn hva som tillates for feltene B3-B5. Maks tillat bebyggelse begrenses av tillat m²-BRA i bestemmelsene i tillegg til regulerte byggegrenser.

| Felt | Antall boenheter (min-maks) | Utnyttelse (maks) | Etasjer | Maks grunnflate (min-maks ift. ant. boenheter) |
|------------|--------------------------------|-------------------|---------|--|
| B1 | 4 | 840 | 3 | 70 |
| B2 | 4 | 840 | 3 | 70 |
| B3 | 3-4 | 560 | 2 | 70-93 |
| B4 | 4-5 | 650 | 2 | 65-81 |
| B5 | 3-5 | 650 | 2 | 65-108 |
| SUM | 18-22 | 3 540 | | |

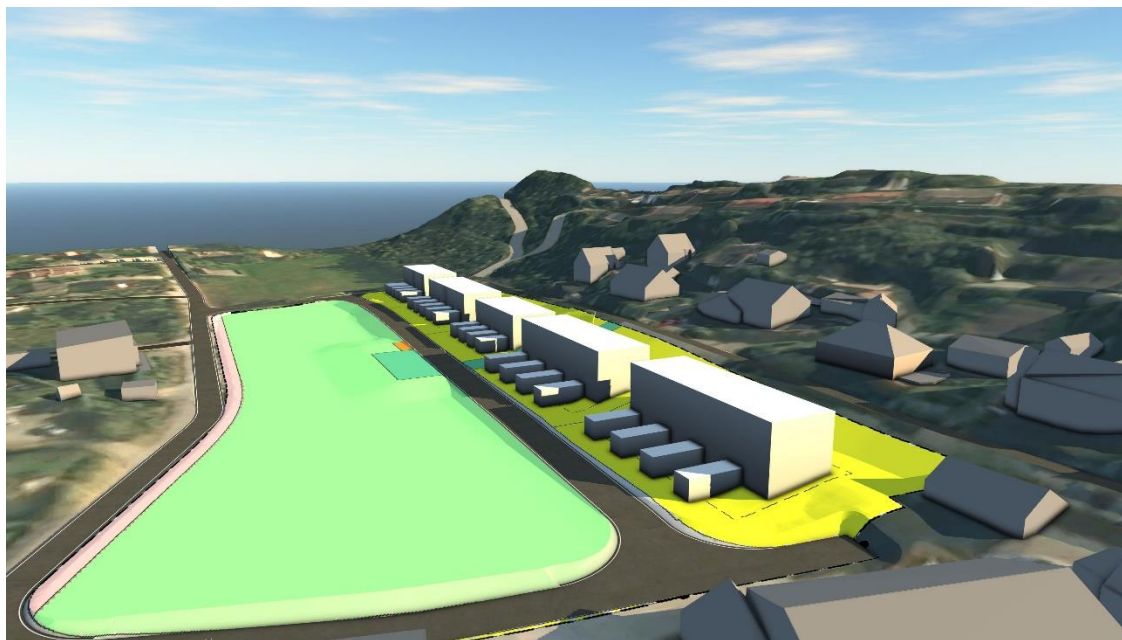
Tabell 4-1 Oversikt over antall boenheter, utnyttelse, etasjer og grunnflate for hvert felt.

Reguleringsplanen tillater inntil 3 540 m²-BRA til boligformål. I tillegg tillates det inntil 30 m² garasje/carport/bod samt biloppstillingsplass på 18 m² per boenhet. Ved maks utbygging på 22 boenheter vil det innebære 1 056 m²-BRA. Reguleringsplanen tillater maks 4 596 m²-BRA inkl. parkering og maks 3 540 m²-BRA ekskludert parkering. Areal regulert til bebyggelse og anlegg er på 6 196 m². Dette gir en utnyttelse på 74 %-BRA inkl. parkering og 57%-BRA ekskludert parkering. Evt. overbygd areal tilknyttet pergola/takoverbygg i hagearealet er ikke medregnet.

Det er kun gjeldende plan 08-12 som stiller krav til utnyttelse, for denne planen tillates det inntil 75%-BYA. Utnyttelsen for reguleringsendringen ligger dermed godt innenfor tillat utnyttelse i gjeldende plan.

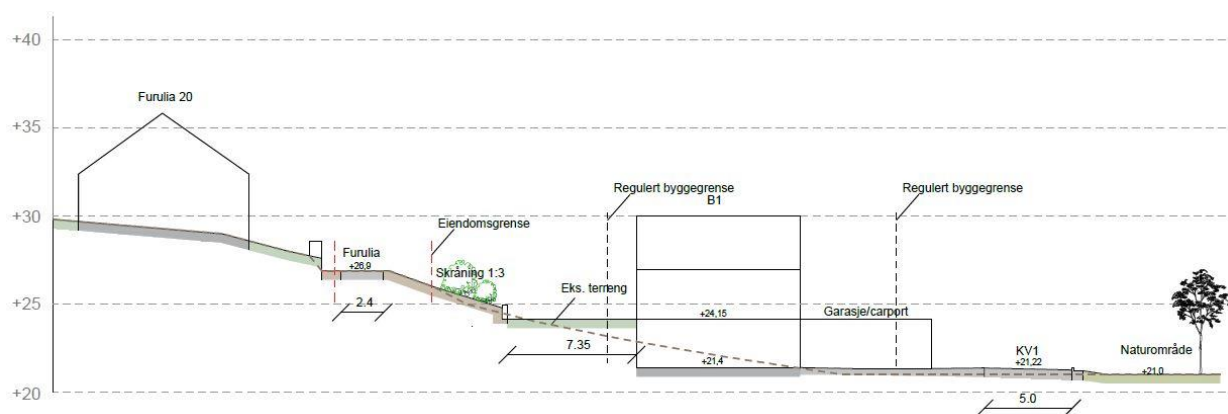
Boligens plassering i terrenget

Boligbebyggelsen er plassert i sørlig del av tomten hvor man finner morene/fjell og terrenget stiger på mot sør. De fem feltene med rekkehus er plassert naturlig i terrenget, og sokkeletasjen vil bidra til å ta opp noe av høydeforskjellene. Flere av boligene sør for planområdet har også sokkeletasje pga. høydeforskjellene.



Figur 4-3 Perspektiv, planområdet sett fra nordvest.

På grunn av det stigende terrenget vil utsiktsforholdene for eksisterende boliger i sør i mindre grad bli påvirket. Snittet under viser hvordan bolig i felt B2 blir liggende i terrenget. Eksisterende bolig i sør, Furulia 20, vil fortsatt ha utsikt fra boligens 1. etasje. Snittet er laget ut fra høydedata i kartgrunnlaget, og er ikke innmålt.



Figur 4-4 Snitt

4.3 Felles- og privat uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal

I gjeldende kommuneplan for Strand kommune stilles det krav om min. 15 m² felles uteoppholds- og lekeareal per boenhet. Det er også krav om sandlekeplass på min. 150 m² som skal ligge maks 50 m fra bolig. I reguleringsendringen er det sikret felles uteoppholdsareal/lekeplass på 200 m² på nordsiden av kjøreveien. Det er sikret i bestemmelsene at det skal etableres en sandlekeplass på min. 150 m² innenfor feltet. I tillegg er det regulert felles uteoppholdsareal mellom felt B2 og B3 på 192 m², hvor det er sikret at det skal etableres sti gjennom feltet - fra planlagt kjørevei til eksisterende vei Furulia i sør. Felles uteoppholdsareal og lekeplassen er plassert rett ovenfor hverandre, over veien, som gir god kobling mellom utearealene.

Reguleringsplanen sikrer et samlet felles uteoppholdsareal på 398 m², som utgjør 18 m² per boenhet ved maks utbygging og ligger dermed over minimumskravet i kommuneplanen. Sandlekeplassen er plassert omtrent midt i feltet/på vegstrekningen og ligger med en avstand på maks ca. 70 m fra boligene. Avstanden fra bolig til sandlek er dermed lenger enn hva som tillates i kommuneplanen, men det er kun de to ytterste boligrekkene som vil ha lenger avstand enn 50 m. Boliggata vil ha lite trafikk i tillegg kan man ferdes trygt i naturområdet som ligger helt opptil veien. Det vurderes at den mindre overskridelsen av avstandskravet vil være akseptabel.

Privat uteoppholdsareal

Alle boligene vil ha en hagedybde på min. 10 m. Dette er sikret i plankartet med byggegrenser. Noe av hagedybden vil allikevel gå med til skråning på grunn av det skrånende terrenget.

4.4 Naturområde

Den nordlige delen av planområdet består av myr og er dermed svært krevende å bebygge – dette arealet er dermed regulert til offentlig Naturområde. Naturområdet er tenkt bevart slik det ligger i dag i hovesak, men med noe vegetasjonsrydding for å gjøre stedet mer attraktivt for lek. I bestemmelsene er det sikret at det tillates etablert sti/tråkk gjennom naturområdet. Naturområdet er flatt og ligger på kote +21.

4.5 Solforhold

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse for planforslaget for vårjevndøgn kl. 15 og sommersolhverv kl. 18. Analysen viser at det er svært gode solforhold i hagearealet på sørsiden ved begge tidspunktene. Boligene i Furulia 4 og 8 kaster noe skygge 21. mars kl. 15, som i hovedsak berører felt B4. Den østligste boligen i felt B4 vil berøres mest av skyggevirksomheten, men vil allikevel ha noe sol langs eiendomsgrensen i øst. Lekeplassen på nordsiden av veien er fullstendig solfylt på begge tidspunktene, mens felles uteoppholdsareal mellom felt B2 og B3 vil ha noe skygge. Planlagt bebyggelse kaster ikke skygge på eksisterende bebyggelse på de gitte tidspunktene.

I modellen er boligene lagt inn slik de er illustrert i situasjonsplanen, og byggehøydene er satt til maks tillatt byggehøyde i bestemmelsene. I sol- og skyggeanalysen er terrenget i hagearealet lagt inn med skråning på 1:3 til terrenget treffer planlagt høyde på hagen og eksisterende høyder på sørsiden av plangrensen. I snittet er det vist at høydeforskjellen her tilpasses med skråning på 1:3 og med en liten bedkant. Dersom man etableres en høyere støttemur eller lødd mur mot sør vil dette kunne kaste mer skygge på hagearealet. Det anbefales at man tilpasser høydeforskjellene med skråning og evt. mindre mur/bedkant for å ivareta gode solforhold.



Figur 4-5 Sol- og skyggeanalyse den 21. mars kl. 15



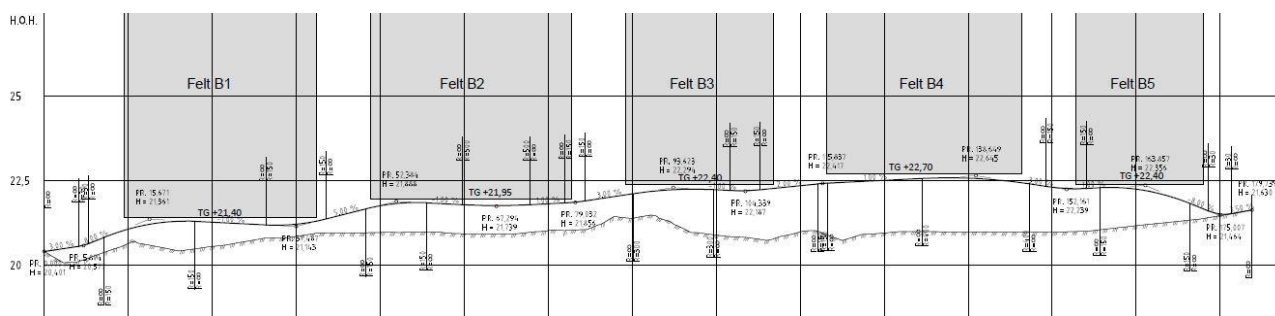
Figur 4-6 Sol- og skyggeforhold den 21. juni kl. 18.

4.6 Trafikksituasjon - mobilitet

Trafikksituasjonen er noe endret ift. gjeldende planer. Reguleringsendringen legger til rette for en gjennomkjøringsvei på nordsiden av boligene, som kobler seg på eksisterende boliggger i øst og vest. Boliggata er regulert offentlig og med en bredde på 5 m. Kryssene er regulert med radier på 8,5 m for å sikre fremkommelighet for renovasjonsbil og brannbil.

Det er høydene på VA-ledningene som har vært bestemmende for topp gulv for boliger, da det må sikres tilstrekkelig fall på ledninger. Dette har igjen satt føringer for høydene på veien. Det er utarbeidet plan- og profiltegnning som er vedlagt saken som viser høydene på veien. Veien er skissert med en stigning på inntil 8% ved påkoblingen til eksisterende vei i vest, deretter er veien vist med 1% stigning langs boligrekkene. Mellom boligrekkene er det stigninger på 2-5% for å komme opp på riktige høyder for å kunne ivareta krav til fall på VA-ledningene. Ved felt B5 faller veien med ca. 8% for å treffe høyder på eksisterende vei Furulia. Se utklipp av veiens profil under.

Det er valgt å ikke regulere inn høyder på kjøreveien i plankartet for å kunne ha noe fleksibilitet i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Plan- og profiltegningen viser omtrentlig hvordan stigningsforholdene vil være, men denne er ikke juridisk bindende.



Figur 4-7 Utklipp av profiltegning.

Langs Gullbekkvegen er det regulert inn et fortau på 2,5 m bredde, etter ønske fra kommunen, for å sikre den viktige gangforbindelsen fra øst til vest. Etablering av fortau på myr kan gi utfordringer ift. fundamentering for å unngå evt. setningsskader. Det er derfor valgt å regulere fortauet delvis inn på Gullbekkvegen, slik at bredden på Gullbekkvegen reduseres fra 6 til 5 m bredde, og fortauet kun blir liggende 1,5 m utover dagens kjørevei.

Reguleringsendringen vil medføre økt trafikkmengde til området sammenlignet med dagens situasjon. Det legges til grunn en økning på 5 bilturer per boenhet, planen legger til rette for 18-22 boenheter, som vil generere en trafikkmengde på 90-110 kjøreturer per døgn. Reguleringsendringen medfører altså en økning på 90-110 ÅDT sammenlignet med dagens situasjon, som vurderes som en beskjeden økning i trafikkmengden.

Reguleringsendringen legger til rette for en gjennomkjøringsvei, men denne vil i hovedsak benyttes av beboerne og gjester. Den genererte trafikkmengden vil være høyest rundt morgen- og ettermiddagsrushet.

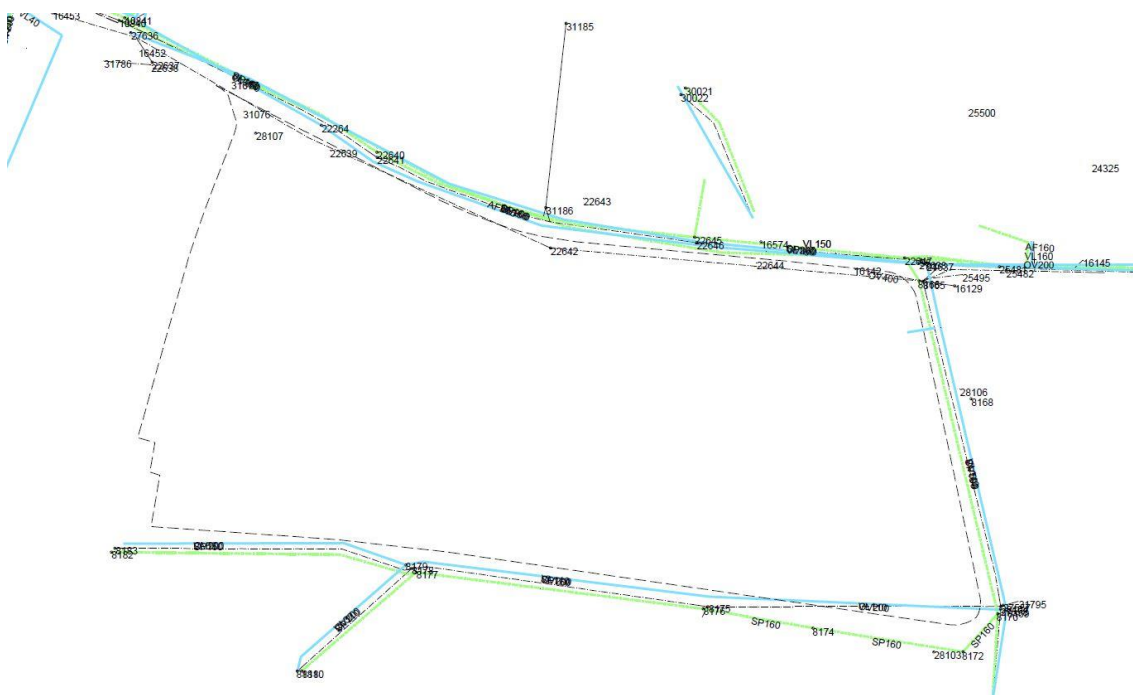
I tilgrensende gjeldende plan er krysset mellom RV. 13 og Gullbekkvegen regulert stengt. Fremtidig adkomst til planområdet vil da være fra kryss 400 m lenger nord med Bedehusvegen x Rv. 13, og videre på Gullbekkvegen. Når krysset med Rv. 13 stenges vil beboerne innenfor planområdet trolig kjøre østover på regulert kjørevei, ut på Furulia og videre østover på Gullbekkvegen. Furulia er rundt 3,6 m bred i dag, men er regulert med en bredde på 6 m.

4.7 VA-løsning

Dagens situasjon

I Gullbekkvegen er det to eksisterende vannledninger på Ø150 mm. Det er to overvannsledninger, på Ø200 mm og Ø600 mm, samt spillvannsledning på Ø160 mm.

I Furulia, sør og øst for planområdet, er det eksisterende vannledning på Ø110 mm, overvannsledning på Ø500 mm og spillvannsledning på Ø160 mm.



Figur 4-8 Eksisterende ledningsnett ved planområdet.

Prinsipløsning for VA

Planlagt bebyggelse vil koble seg til eksisterende ledningsnett i to punkt, i Gullbekkvegen og i Furulia, for å kunne ivareta tilfredsstillende fall på VA-ledningene. Overvann påkobles Ø600 mm i Gullbekkvegen. For å ivareta VA-normen med hensyn på minimumsfall er gulvhøyder i boligene, samt vei høyder berørt. VA-traséen i KV1 er planlagt til offentlig overtakelse.

Det må etableres to brannvannskummer i KV1 for å betjene B1-B5 innenfor 50 m slangeutlegg. Kravet til slokkevannskapitet for småhusbebyggelse er på 20 l/s. Det bør etableres ringledning mellom Gullbekkvegen og Furulia.

Utbyggingen medfører fortetting av området og vil dermed gi en økt overflateavrenning fra området. Kapasiteten på overvannsnettet nedstrøms må sjekkes i forbindelse med prosjekteringen. Dersom kapasiteten ikke er tilstrekkelig kan det utløse krav om fordrøyning i planområdet.

4.8 Renovasjon

Reguleringsendringen legger opp til nedgravde avfallscontainere. Disse er plassert omtrent midt i feltet, ved siden av lekeplassen. Boligene helt vest i planen vil ha lengst avstand, hvor den ytterste boligen vil ha en gangavstand på ca. 95 m. I kommunalteknisk avfallsnorm for Strand kommune er maks tillatt gangavstand til

renovasjonsløsning på 100 m. Den foreslåtte plasseringen ligger dermed innenfor kommunens avstandskrav.

4.9 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS-analyse som ligger vedlagt saken.

I ROS-analysen er det registrert 3 mulige uønskede hendelser som kan inntreffe innenfor planområdet; setningsskader på bygg og infrastruktur, skogbrann og trafikkulykke med farlig gods. Foreslått utbygging vil ikke øke risikoen i området.

4.10 Oppsummering

Reguleringsendringen legger til rette for 18-22 boenheter innenfor feltet, med tilhørende felles uteoppholdsareal. Det er i tillegg regulert et offentlig naturområde på ca. 5,9 daa i den nordlige delen av tomten som følger av myrområder.

Planen tillater konsentrert småhusbebyggelse som innebærer rekkehus/vertikaldelt bolig, og leilighetsbygg. Planen legger til rette for boliger i ulike størrelser som kan tilpasses markedet og etterspørselen. Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser hvorav én skal være løst i garasje/carport. Boligene vil ha hage mot sør, med en hagedybde på min. 10 min, men noe av arealet vil medgå til skråning da terrenget stiger mot sør.

Foreslått tiltak utløser behov for reguleringsendring som følger av omdisponering fra boligområde til naturområde i nord, samt endring av de interne veiene på tomten - hvor reguleringsendringen sikrer en gjennomkjøringsvei som betjener feltet. Dette planforslaget vil erstatte deler av gjeldende plan 82-1 Myrane, Tau. Mens reguleringsendring 82-1-M3 Myrane fra 2017 og reguleringsplan 08-12 fra 2008 utgår i sin helhet.

5 Vurdering/konklusjon

Reguleringsplanen vurderes å være i tråd med føringer i gjeldende planer. Bebyggelsen er foreslått med maks byggehøyde og et etasjeantall som er i tråd med gjeldende planer for området. Bebyggelsen vurderes å være tilpasset det skrånende terrenget og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Planen ivaretar kravene til felles uteoppholdsareal gitt i kommuneplanen, samt sikrer gode og solfylte hageareal på sørsiden.

Reguleringsendringen gir en økning i trafikkmengde ift. dagens situasjon, men økningen vurderes å være beskjedent. Planen regulerer fortau på sørsiden av Gullbekkvegen, som kommunen kan etablere ved fremtidig behov. Reguleringsendringen sikrer et større naturområde i nordlig del som vil bidra til å bevare «luftigheten» i området, samtidig som myra og dens viktige egenskaper videreføres.