

PLANOMTALE

Endring av reguleringsplan for Smiebakken - Byggeområde B1 Plan ID 1421-2010003

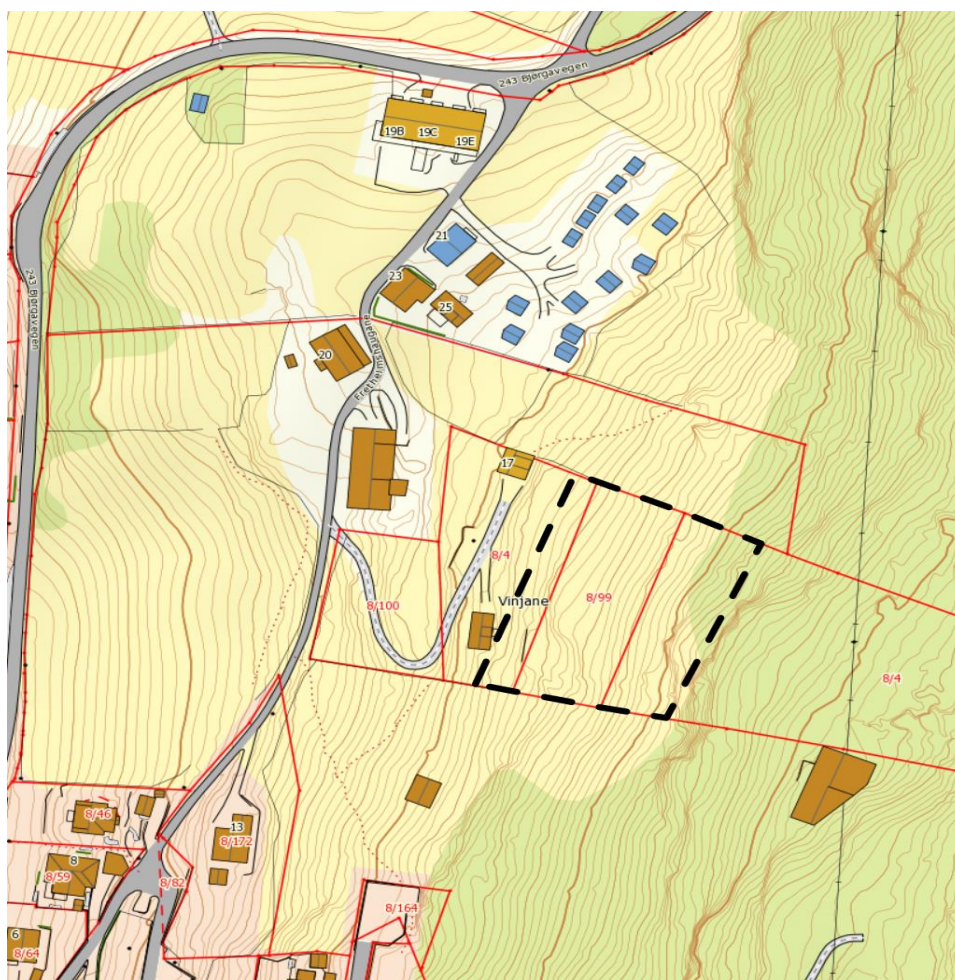


1 Bakgrunn og føremål

Nordbohus Sogn AS har utarbeida framlegg om endring for del av reguleringsplan for Smiebakken, byggeområde B1 i Aurland kommune. Det planleggast utbygging av ei bustadblokk med 18 bueiningar, og vi ser at det er trong for mindre justeringar og endringar for område B1 i reguleringsplanen.

Hovudføremålet med endringa er å opne for bygging av blokk med flatt tak og at parkeringskjellar ikkje vert rekna med inn i etasjetalet, av omsyn til god utnytting av tomta. Reguleringsendringa inneberer endring og tillegg til føresegnene i planen, samt mindre justering av føremålsområde P/S innanfor B1 i plankartet.

2 Avgrensing av planområdet



Figur 1: Oversiktskart som syner planavgrensing for endring av område B1

Endring av planen er avgrensa til å gjelde eit areal på omlag 3500 m² innanfor føremålsområde B1, gbnr. 8/99 og 8/4. Endring av juridisk plankart er avgrensa til å gjelde mindre justering av føremålsområde P/S mot nord-vest innanfor stipla linje i kartutsnitt.

3 Beskriving av endringar og tillegg til føresegner i planen

Orientering kring §1, bokstav d) og j):

Reguleringsføresegnene seier at synlege murar skal byggast i naturstein. Vi ønskjer å opne for at dette ikkje gjeld for B1, då vi meiner at betongmur i bakkant av det planlagde bygget mot aust vil vere ei betre løysing. Eventuelle natursteinsmurar kan likevel først opp mot kommunal veg, mot vest på B1.

Når det gjeld generelle føresegner om skråtak, så ønskjer vi at dette ikkje skal inngå for område B1. Nordbohus Sogn planlegger å oppføre eit bygg med flatt tak, noko som er godt utprøvd tidlegare og som vi har erfaring med frå andre prosjekt. Oppføring av flatt tak vil også vere gunstig reint kostnadmessig av omsyn til byggkonstruksjon. Skråtak vil krevje implementering av fordyrande konstruksjonsledd i bygget, som blant anna vil medføre auka utsalgspris på leilegheitene. Vi meiner elles at takkonstruksjonen for eit slikt bygg vil vere lite synleg for omgjevnadane og for naboar i området, og vil elles ikkje medføre noko vesentlege ulemper. Bygget skal plasserast mot ein fjellhammar i terrenget, og vi har vurdert at takkonstruksjonen på bygget også vil vere lite synleg sett frå både fjorden og bakanifrå i høgda.

Orientering kring §2, B1 – bokstav c), d) og e):

Når det gjeld høgde og etasjetal, så vurderer vi at det er naudsynt og mest hensiktsmessig å halde parkeringskjellar utanom denne begrensinga av omsyn til utnytting av tomta og parkeringsdekning.

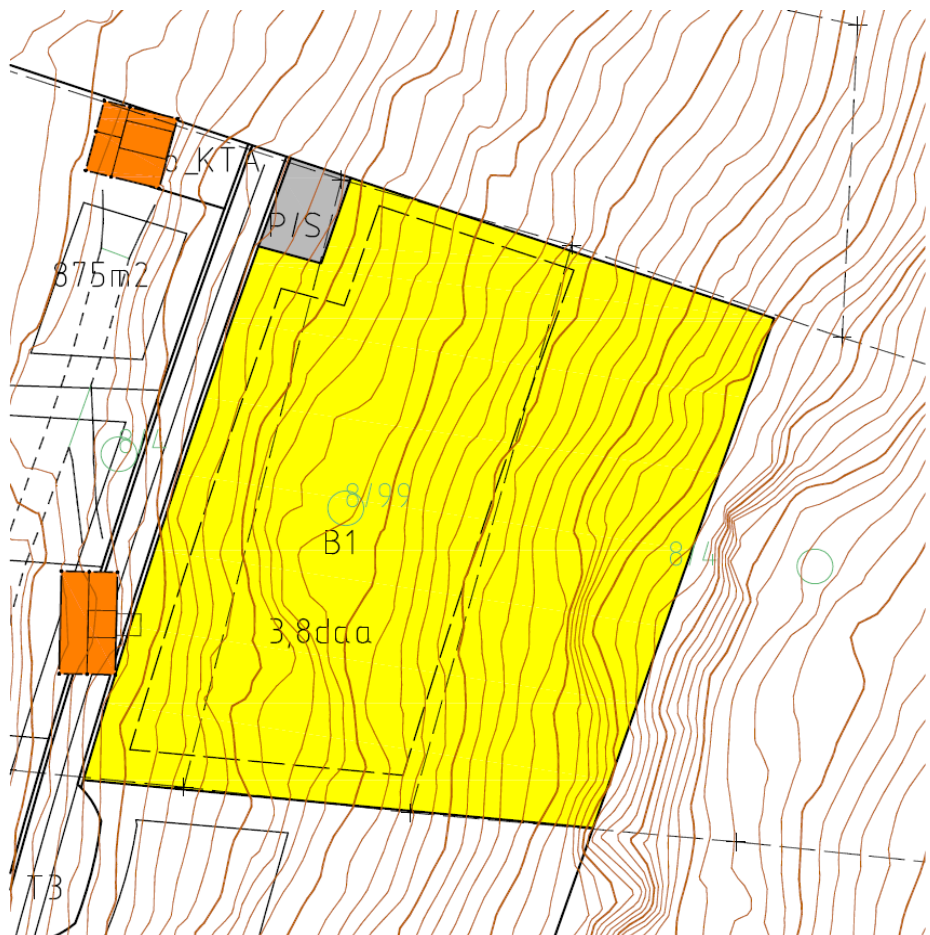
Når det gjeld auking av gesimshøgde, så er dette ein konsekvens av løysinga med flatt tak, då bygget ikkje vil få mønehøgde. Vi ser også at gesimshøgde på 11m vil vere meir realistisk av omsyn til å kunne etablere heissjakt i bygget. Dersom framlegget om endring til flatt tak ikkje når fram, vil konsekvensen vere at mønehøgde må aukast tilsvarande.

Orientering kring §2, B1 - tilleggsbokstav g):

For å kunne etablere ein god tilkomstveg inne på område B1, ønskjer vi å opne for at det kan oppførast støttemur tett opp til nabogrense mot nord på gbnr. 8/6. Den aktuelle naboeigedomen er elles ein del av reguleringsplan for Vinjane, avsett til føremålsområde LNFR.

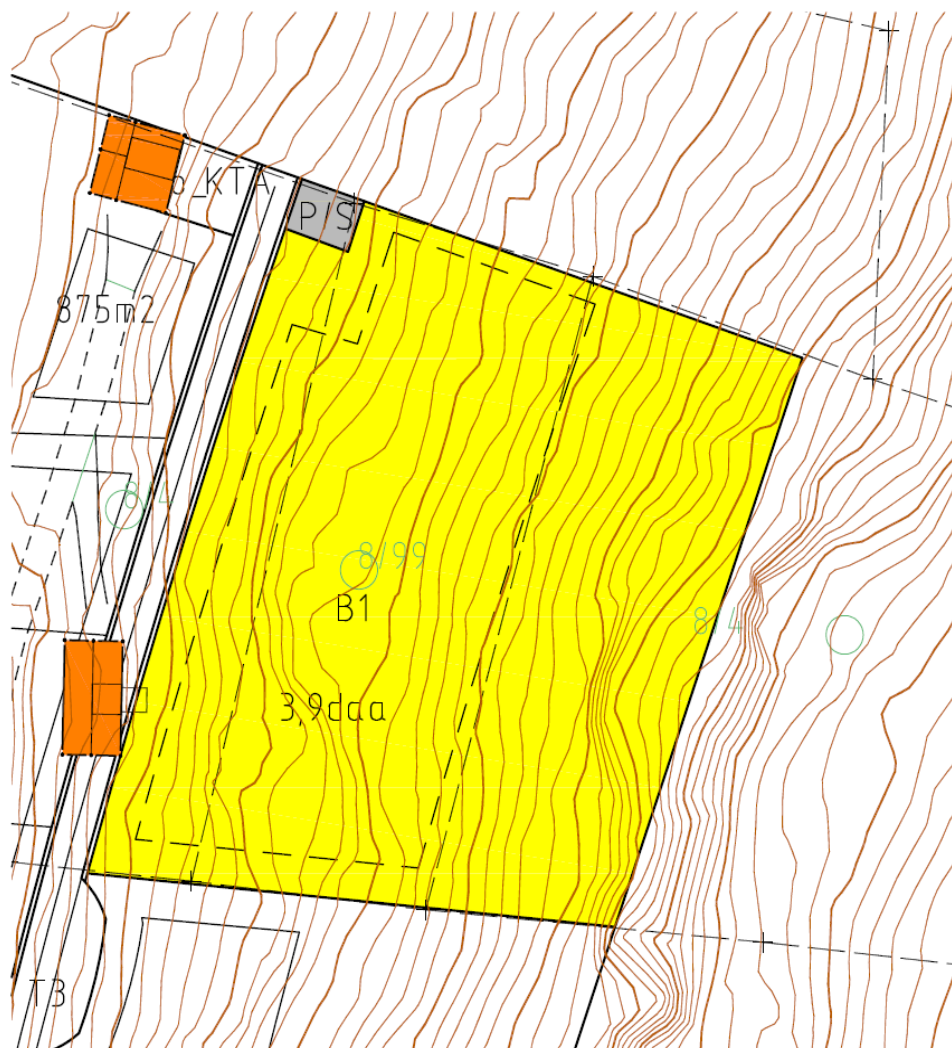
Justering/endring av føremålsområde P/S i plankartet

For å få til ein god tilkomstveg inne på tomta, er det naudsynt å gjere om ein mindre del av P/S til ein del av B1, bustadføre mål.



Figur 2: Eksisterande plankart reguleringsplan, område P/S og B1

Området P/S er det ikkje trong for etter at reguleringsplanen for Vinjane vart vedteken og ein fekk avklart at tilkomsten til Smiebakken skulle komme frå Vinjane. Difor ønskjer vi at delar av dette arealet vert omregulert til bustadføremål og tatt inn i tomta B1. Endringa inneberer at P/S vert redusert med 37 m², frå 76 m² til 39 m². Området for bustadføremål B1 vert då tilsvarande auka med 37 m².



Figur 3: Revidert plankart som syner endring for område P/S og B1

Det reduserte arealet på P/S vil elles innebære at parkering (P) går ut, slik at området berre vil ha formål til snuareal (S) etter endringa.

4 Verknader av planendringa

4.1 Overordna plan

Arealbruken (bustadføremål) er i tråd med overordna plan. Området er avsett til byggeområde for blokkbebyggelse og parkering/snuareal i reguleringsplan for Smiebakken. Forslag til endring av plan vil delvis erstatte gjeldande plan for eit avgrensa område.

4.2 Landskap, estetikk og nærmiljø

Planlagde bustadblokk skal byggjast ned i terrenget og plasserast mot ein fjellhammar i bakkant. Det er vurdert at løysing med flatt tak for eit slikt bygg vil vere lite synleg for omgjevna og for naboar i området. Takkonstruksjonen vil ikkje vere eit dominerande innslag, og det er vurdert at denne er lite synleg sett frå både fjorden og bakanifrå i høgda.

4.3 Trafikkforhold og støy

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i høve til trafikk og støy.

4.4 Naturmiljø og friluftsliv

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i høve til naturmiljø og friluftsliv.

4.5 Kulturminne og kulturmiljø

Reguleringsendringa vil ikkje føre til endringar i høve til kulturminne og kulturmiljø.

4.6 Risiko og sårbarheit

Det er ikkje utført eige ROS-analyse i samband med endring av reguleringsplanen. Risiko og sårbarheit er her vurdert på eit generelt grunnlag, og på bakgrunn av omfanget av endringane opp mot tidlegare analyse av området. Det er vurdert at reguleringsarbeidet ikkje vil medføre noko endringar i høve risiko og sårbarheit utover det som allereie er avdekka i opphavleg analyse.

Vi viser her til overordna ROS-analyse utført i samband med reguleringsplan for Smiebakken. Tema som skred/ras og radon er framleis like aktuelle som i opphavleg ROS-analyse for område B1. Analysen peiker på tiltak knytt til desse problemstillingane, og desse er allereie innarbeida i eksisterande føresegner til reguleringsplanen. For byggeområde B1 er det ein mindre fjellblokk mot øst bakanfor planlagde bustadblokk. Aurland kommune har kome med tilbakemelding om at dei skal sikre denne fjellblokken innan 1. mai 2017.

5 Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid blei sendt til aktuelle offentlege instansar og naboar den 21.12.2016. Annonse om oppstart blei også publisert i Sogn Avis den 22.12.2016. Frist for merknad og innspel blei satt til den 20.01.2017. Det er ikkje registrert eller kommen inn merknader og innspel til varsel om oppstart av planarbeid.