

Planinitiativ for detaljreguleringsplan Kilsbakken 8

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:	Kilsbakken 8
Gnr/ bnr:	3/ 1067 og del av 2/ 2540 (Offentlig veigrunn Kilsbakken)

Redegjørelse iht. punktmerking i forskrift:

a) Formålet med planen

Planen skal legge til rette for utbygging av boliger i form av frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

Arealet er uregulert. 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.

Avgrensningen følger tomtegrensene og omfatter Kilsbakken forbi eiendommen.

Planområdet er på 4,4 daa. inkludert vegareal i Kilsbakken.

Vedlegg 2 Stedsanalyse, oversendes i forkant og gjennomgås i oppstartsmøtet.

Planområdet består av en stor boligeiendom med en enebolig.

Terrenget stiger fra kote +18 i nord +30 moh i sør.

Adkomst er planlagt som en felles adkomst på samme sted hvor eksisterende adkomst til tomten er plassert.

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

Arkitektur verket

Vegareal i Kilsbakken planlegges iht. Statens vegvesen håndbok for veier og gater. Det legges opp til hastighetsbegrensende utforming.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen planlegges i tråd med intensjonen om strøkskarakter i området. Det vil være våre aktuelt med frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse. Byggehøyder vurderes nærmere i prosessen, men anslagsvis vurderes det primært å bygge boliger inntil 3 etasjer/ 9m byggehøyde.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planarbeidet legger opp til en videreutvikling av eksisterende boligområde rundt Kilsbakken og den utvikling som er startet på nordsiden av veien. Det er gangavstand til store naturområder, barne- og ungdomsskole, idrettsplass, barnehage, kollektivholdeplass og butikk/ bydelssenter.

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

Tiltakene vil ha begrenset virkning for det omliggende landskapet da det ligger inne 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 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 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.

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 mnal

Arkitekturverket AS