

# SØKNAD OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

Detaljregulering Gamleveien 4 –  
gnr. 56 bnr. 34



**PLANID**

1111\_2012001



*Kontaktinfo*

*[Mj@arkit.no](mailto:Mj@arkit.no)*

*51405016*



*Adresse*

*Holamoen 3, 4460 Moi*

## OVERSIKT OVER PLAN

<b>Plannavn</b>	<b>Reguleringsendring etter forenklet prosess for Detaljregulering Gamleveien 4 - gnr 56 bnr 34</b>		
<b>Gjeldende plan</b>	Detaljregulering Gamleveien 4 - gnr 56 bnr 34	<b>PlanID</b>	<b>1111_2012001</b>
<b>Endring kort oppsummert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Justering av avkjørselspiler</li> <li>• Justering rekkefølgekrav opparbeidelse kommunal vei og fortau.</li> </ul>		
<b>Oppdragsgiver</b>	Bilstad Bygg AS		
<b>Plankonsulent</b>	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad		
<b>Fakturamottaker</b>			
<b>Navn</b>	Bilstad Bygg AS		
<b>Adresse</b>	Stasjonsveien 1A 4460 Moi		
<b>E-post</b>			

Dokumentene tilhørende Reguleringsendring etter forenklet prosess for er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

## INNLEDNING OG BAKGRUNN FOR ENDRING

I forbindelse med søknad om ferdigattest ble det oppdaget et uheldig avvik mellom planens rekkefølgekrav, regulerte avkjørselspiler og faktisk utførte tiltak. Rekkefølgekrav §7.4 angir krav om opparbeidelse av fortau i takt med utbygging og at ferdigattest ikke kan gis før fortau til og langs eiendommen er opparbeidet. Kommunen har ved opparbeidelse av egen avkjørsel ved o\_V1 ikke fulgt reguleringsplanen, hvilket umuliggjør opparbeidelse av o\_F3 og o\_F2. Manglende mulighet for opparbeidelse av disse fortauene gjør at rekkefølgekrav §7.4 ikke kan etterfølges og dermed kan ikke heller ferdigattest gis. Rekkefølgekrav §7.1 angir krav for avkjørsler til eiendommen i planområdet. Da gamleveien ble oppgradert av fylkeskommunen opparbeidet fylkeskommunen selv en ny avkjørsel fra gamleveien til eiendom 56/33. Samme eiendom har fra tidligere etablert bebyggelse der hvor regulert avkjørselspil er markert i kartet, noe som vil kreve rivning av eksisterende bygningsmasse. På bakgrunn av dette fremstår det som lite hensiktsmessig at manglende opparbeidelse av den regulerte avkjørselen til eiendom 56/33 skal hindre ferdigattest for øvrige boliger i planområdet.

Det ble i 2020 søkt om dispensasjon fra planen. Den 11.11.2020 ble i brev fra kommunen gitt kommentar til søknaden og konkludert med følgende:

Sitat start: «På bakgrunn av reguleringsplanen nå kan realiseres, og avkjørsler etableres i henhold til planen, er det ikke lenger behov for å behandle dispensasjonssøknaden. Sokndal kommuen skal sørge for at den innregulerte adkomsten o\_V1 blir etablert i forbindelse med rivningsarbeidet av bygningsmassen som står på Veolia tomte. Søknad om dispensasjon fra Detaljregulering Gamleveien 4 gnr./bnr. 56/34 m.flere, PlanId 2012001 datert 25.08.2020 vil derfor ikke tatt til behandling.» - Sitat slutt

Denne adkomsten er ikke opparbeidet direkte i tråd med plankartet, da den også benyttes som adkomst inn mot parkeringsplassen til rådhuset. Dette i kombinasjon med etablert snuplass til buss hindrer for etablering av fortauene o\_FO2 og o\_FO3, i tråd med vedtatt plankart.

Da tiltakshaver skulle søke om ferdigattest for boligene innenfor felt BK, anbefalte Sokndal kommune at det søkes om mindre endring av reguleringsplan for å rette opp i forholdene.

## VARSEL OM MINDRE ENDRING

Forslagsstiller sendte ut varsel om mindre endring den 23.02.2024. Til varselet ble det mottatt 4 innspill. Som følge av innspillene ble det gjort følgende justeringer på det varslede endringsforslaget:

- Avkjørselpil til gnr. 56 bnr. 33 opprettholdes regulert slik den er i dag. For å ivareta hensikten med endringsforslaget er det ikke opprettholdt gjeldende plans rekkefølgekrav knyttet til avkjørsler. Denne er derimot modifisert til at utvikling av den aktuelle eiendommen og ferdigattest her ikke kan gis før avkjørselen til den bestemte tomten er opparbeidet. Dette er gjort som ny §7.1.

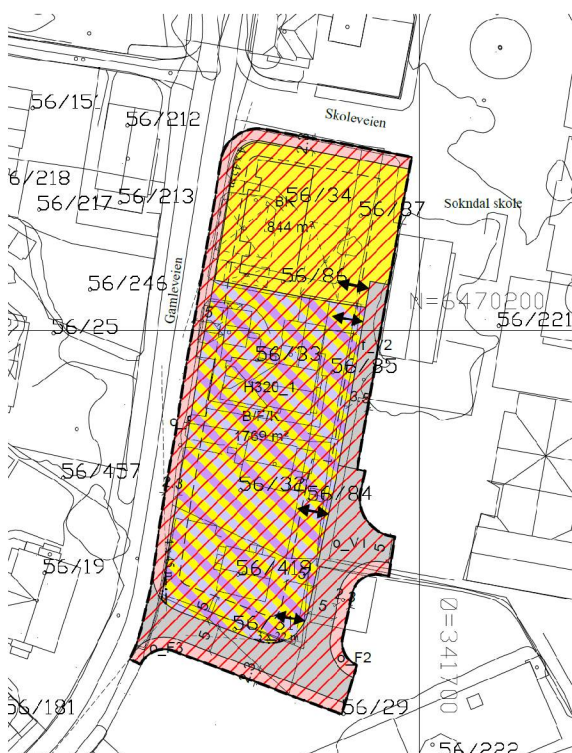
Utover dette er det ikke gjort justeringer på innholdet i søknaden som ble varslet.

## PLANFORSLAGET

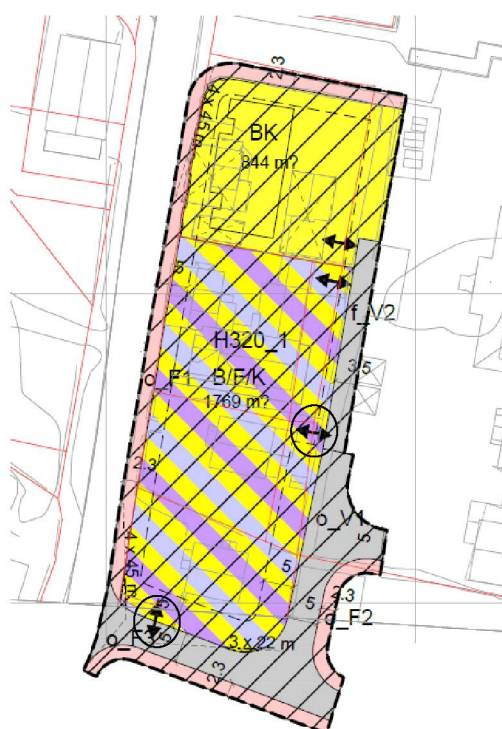
### ENDRINGER I PLANKART

Avkjørselpiler i plankartet er justert for å tilpasse seg dagens situasjon og for å muliggjøre gjennomføring av planen.

Plankart før:



Plankart etter:



## ENDRING I PLANBESTEMMELSER

### ▲ § 7 Rekkefølgebestemmelser

~~7.1 Felles privat vei (f\_V2) og kommunal vei (o\_V1) skal opparbeides før nye bygninger i planområdet gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Alle eiendommene i planområdet skal ha atkomst fra denne veien. Eksisterende avkjørsler fra eiendom 56/34, 56/86, 56/87, 56/33, 56/85, 56/32 og 56/419 i Gamleveien skal da stenges.~~

7.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal tilhørende regulerte avkjørsler være opparbeidet for den aktuelle tomten.

7.2 Før nye bygninger i planområdet gis ferdigattest skal det settes opp gjerde på min. 1 meter høyde langs den private veien og ved enden av veien mot nord, for å unngå at skolebarn bruker veien som gangvei.

7.3 Støyskjerming skal være etablert før midlertidig brukstillatelse.

7.4 Fortau o\_F1 skal opparbeides delvis i takt med utbyggingen. Før ferdigattest gis på nye boliger, skal fortau o\_F1 ~~til~~ og langs eiendommene være opparbeidet.

---

## VURDERING AV ENDRINGER

### ENDRING I AVKJØRSLER

Det har oppstått utfordringer ved gjeldende bestemmelser for opparbeidelse av vei og avkjørsler. Nærmere bestemt avkjørselspilenes avvik i forhold til faktisk situasjon. Da fylkeskommunen opparbeidet Gamleveien etablerte de egen avkjørsel til 56/33. Denne er i strid med planens bestemmelser om at all avkjøring fra Gamleveien skal stenges. Slik situasjonen er nå vil det ikke være hensiktsmessig å stenge denne avkjørselen da det innebærer at eiendommens eksisterende garasje må rives. Når det gjelder 56/32 og 56/31 samsvarer heller ikke avkjørselspilen i kartet med det som er tilfellet i dag. Disse eiendommene har ikke avkjørsel fra Gamleveien og planens bestemmelse om at disse skal stenges gjelder ikke for disse eiendommene. Grunneier for 56/32 har også vært i dialog med tiltakshaver om å få flyttet avkjørselen, da den regulerte avkjørselen slik det er i dag, ville ødelegge store deler av hagen deres. Det foreslås en justering av de regulerte avkjørselspilene, slik at 56/33 beholder sin avkjørsel fra gamleveien og at 56/32 og 56/31 får avkjørsler som er mer tilpasset de som er i dag og det som vil være en fornuftig plassering for fremtidig bruk.

### ENDRING FORTAU

Rekkefølgekravet som omhandler opparbeidelse av fortau o\_F2 og o\_F3 er ikke lenger relevant da kommunens opparbeidelse av o\_V1 og gjennomføring av ny bussholdeplass ved Boreal tomte har begrenset mulighetene og endret situasjonen i området. Planendringen viderefører likevel fortauene slik at det i fremtiden er tilrettelagt for opparbeidelse, dersom situasjonen i området endrer seg.

---

## ANDRE VIRKNINGER SOM SKAL VURDERES

### VIKTIGE NATUR- OG FRILUFTSINTERESSER

Reguleringsendringen får ingen konsekvenser for natur- og friluftsinnteresser.

## BARN OG UNGES INTERESSER

Planendringen legger ikke til rette for tiltak som vil ha åpenbare negative konsekvenser for barn og unges interesser. Intensjonen med fortau o\_F2 og o\_F3 var å gi sikker gangadkomst til skoleområdet, men ettersom den endrede bruken av Boreal tomta har gitt en annen innkjøring for kollektiv vil ikke fjerning av disse fortauenes rekkefølgekrav få konsekvenser for barn og unge.

## FJERNVIRKNING

Det er ikke forventet at planendringen vil ha vesentlig fjernvirkning. Siden deler av den kommunale veien og tilstøtende veigrunn for Boreal tomta ikke er opparbeidet i tråd med planen vil planendringen i praksis ikke ha særlig fjernvirkning på nærliggende områder.

## TRAFIKKFORHOLD

Planendringen anses ikke å påvirke helheten av trafikkforholdene i området. Opparbeidelsen av o\_V1 som er gjort i etterkant av planens vedtak umuliggjør gjennomføring av planens regulerte fortau o\_F2 og o\_F3 slik intensjonen var opprinnelig. Forslag om endring av regulert avkjørsel for gnr/bnr 56/33 i tråd med områdets faktiske bruk, vil ikke medføre en endring utover dagens situasjon, da det er dette eiendommen er opparbeidet med i dag. De øvrige endringene av avkjørsel vil i ikke ha trafikkmessige betydninger da disse i bunn og grunn forskyves langs den samme veien de er regulert mot i dag.

## OVERVANN OG FOLKEHELSE

Overvannssituasjonen forventes ikke å endre seg som følge av planendringen.

---

## KONSEKVENSN AV ENDRINGSFORSLAG

Behovet for endringen er i hovedsak oppstått på grunn av konflikt mellom rekkefølgekrav og senere etablerte forhold rundt planområdet. Nærmere bestemt rekkefølgekrav knyttet til ferdigattest i felt BK. Bebyggelsen i BK får ikke ferdigattest før regulerte avkjørsler til naboeiendommene samt o\_F1, o\_F2 og o\_F3 er opparbeidet. O\_F1 ble opparbeidet og ferdigstilt i forbindelse med oppgradering av gamleveien. Slik området har blitt etter opparbeidelse av Borealtomta og avkjøring fra Gamleveien er det ikke lenger aktuelt å opparbeide o\_F2 og o\_F3 uten at dette går på bekostning av snuareal til buss. Det er ingen direkte sammenheng mellom bruken av BK og o\_F2 og o\_F3 slik området er opparbeidet i dag. Det er heller ingen sammenheng mellom naboenes avkjørsel og BK. Konsekvensene av endringen er små, eksisterende eiendommer beholder de avkjørslene de har i dag uten at det påvirker områdets forhold til barn og unge, eller trafikkikkerheten for øvrig. I utgangspunktet var det kun Gnr/Bnr 56/33 som hadde avkjørsel fra gamleveien før den opprinnelige planen ble vedtatt. Intensjonen var at denne skulle saneres, men da fylkeskommunen selv oppgraderte Gamleveien lagde de til en ny avkjørsel til denne eiendommen. Regulert avkjørsel til denne eiendommen er opprettholdt, men med rekkefølgekrav som legger føringer for utvikling av den bestemte eiendommen. På denne måten unngår man og måtte rive deler av eksisterende bygningsmasse på denne eiendommen for å få ferdigattest på naboeiendommene. Fjerning av dette rekkefølgekravet knyttet til opparbeidelse av avkjørslene vil samtidig redusere konfliktpotensialet mellom naboene, spesielt for de som ikke har planer om utvikling.

Planendringen vurderes å være en formalitet for å gjennomføre planens intensjon uten at det må søkes dispensasjon fra planens rekkefølgekrav.

---

## VEDLEGG

- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Nytt plankart
- Nye bestemmelser

- Vedrørende søknad om dispensasjon fra Detaljregulering Gamleveien 4. planID 2012001. – Brev fra Sokndal kommune
- Oppsummering og vurdering merknader