



Søknad om reguleringsendring av Øvre Geiskelid

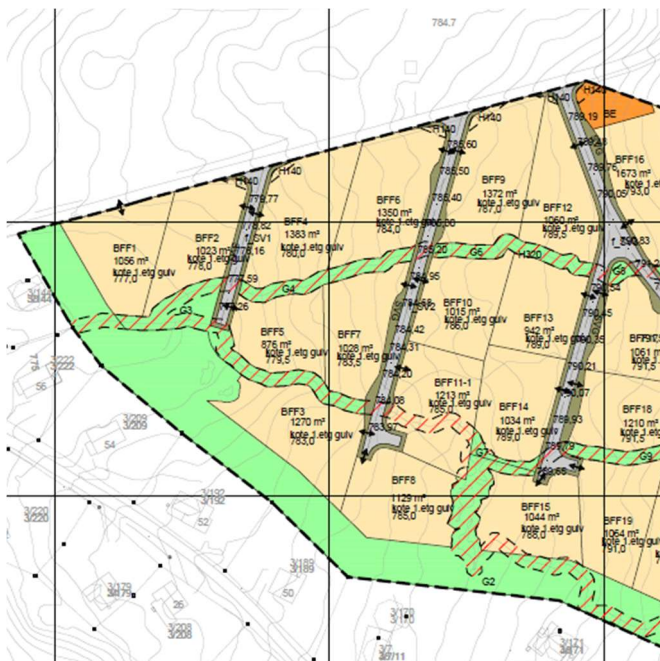
Gnr. 3 Bnr. 603

Forslagsstiller: KRAG Bolig AS

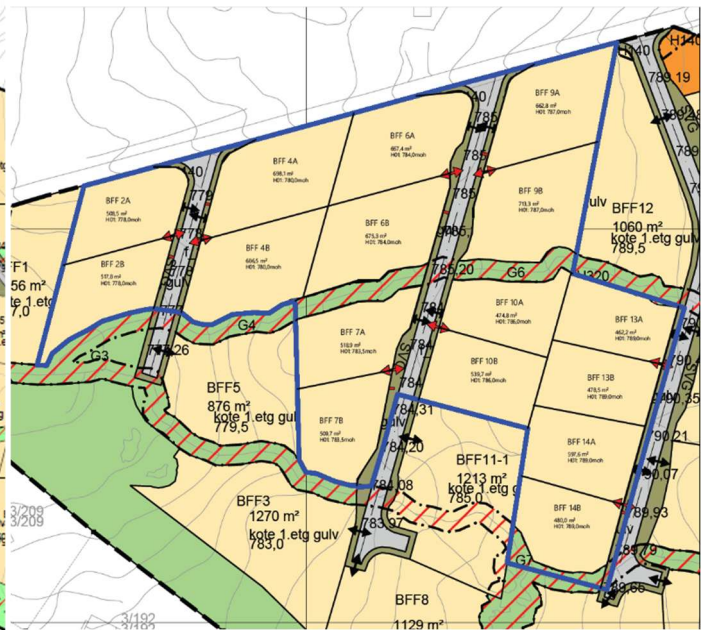
Utarbeidet av Arkicon AS

1. Sammendrag av endringen

2.



1 utsnitt av eksisterende reguleringsplan



2 Utsnitt av reguleringsendring

Oppsummering av endringer:

1. Ny planavgrensning er markert med blått i figur 2
2. Oppdeling av følgende tomter: BFF: 2,4,6,7,9,10,13,14. Ny inndeling er navngitt med A og B, for eksempel BFF 2A og BFF 2B, se figur 2.
3. Avkjørsler flyttes til tomtgrenser mellom A og B, se rød pil på figur 2. Sorte piler som markerer avkjørsler, skal ignoreres.
4. Ny reguleringsbestemmelse maks BRA for de oppdelte tomtene: 125m².

2. Nøkkelopplysninger

Gnr./bnr. (hovedeiendom)	3/603
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan (planID 202110) Kommuneplan (planID 201701)
Forslagstiller	KRAG Bolig AS
Grunneier (gnr./bnr. på alle eiendommene innenfor planområdet, ev navn på grunneier)	3/603 Kay Arne Jeiskelid 3/577 Kay Arne Jeiskelid
Plankonsulent	Arkicon AS v/ Kristin Sangesland Wehus, kristin.sangesland@arkiconas.no , 97421918
Hovedformål med endringen	Oppdeling av tomter

Størrelse på planområdet i daa	10,6 daa
Tall på nye bruksenheter i endringen	8 nye fritidsboliger
Aktuelle problemstillinger	Økt trafikk Økt renovasjonsbehov
Oppstartsmøte for endringen, dato	5.feb 2024
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	Avtalt i oppstartsmøte at alt sendes samlet i søknad
Sendt til uttale (offentlige instanser), dato	Avtalt i oppstartsmøte at alt sendes samlet i søknad

3. Intensjoner og mål med endringen

3.1 Kvaliteter som endringen bidrar med.

Tiltaket tilrettelegger for flere mindre tomter for fritidsboliger i et planområde som allerede er avsatt til fritidsboligbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Det vil føre til at flere får muligheten til å kjøpe mindre og billigere fritidsboliger, uten å utvide allerede regulert planområde, eller regulere nytt område.

3.2 Tidligere vedtak og reguleringsendringer

Reguleringsplanen ble ikrafttred 17.02.2022, det ble vedtatt en endring i reguleringsbestemmelsene 05.12.22 som beskrives i kap. 5.1.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

Under oppstartsmøtet med Bykle kommune 5.feb 2024 ble det diskutert at det er nødvendig med en mindre reguleringsendring med konkretiserte bestemmelser for ny utnyttelsesgrad og parkering grunnet mindre tomter. Det ble også diskutert at tomter som er i faresonen for flom bør unngå å endres fra vedtatt reguleringsplan.

Kommunen ga tilbakemelding om at de vurderer at reguleringsendringen ikke påvirker gjennomføringen av planen eller hoveddrammene i planen- eller berører viktig natur og friluftsområder. Likevel gjør kommunen tiltakshaver oppmerksom på at dersom planen blir mer konfliktykt enn forestilt, kan det bli nødvendig med ordinær planprosess.

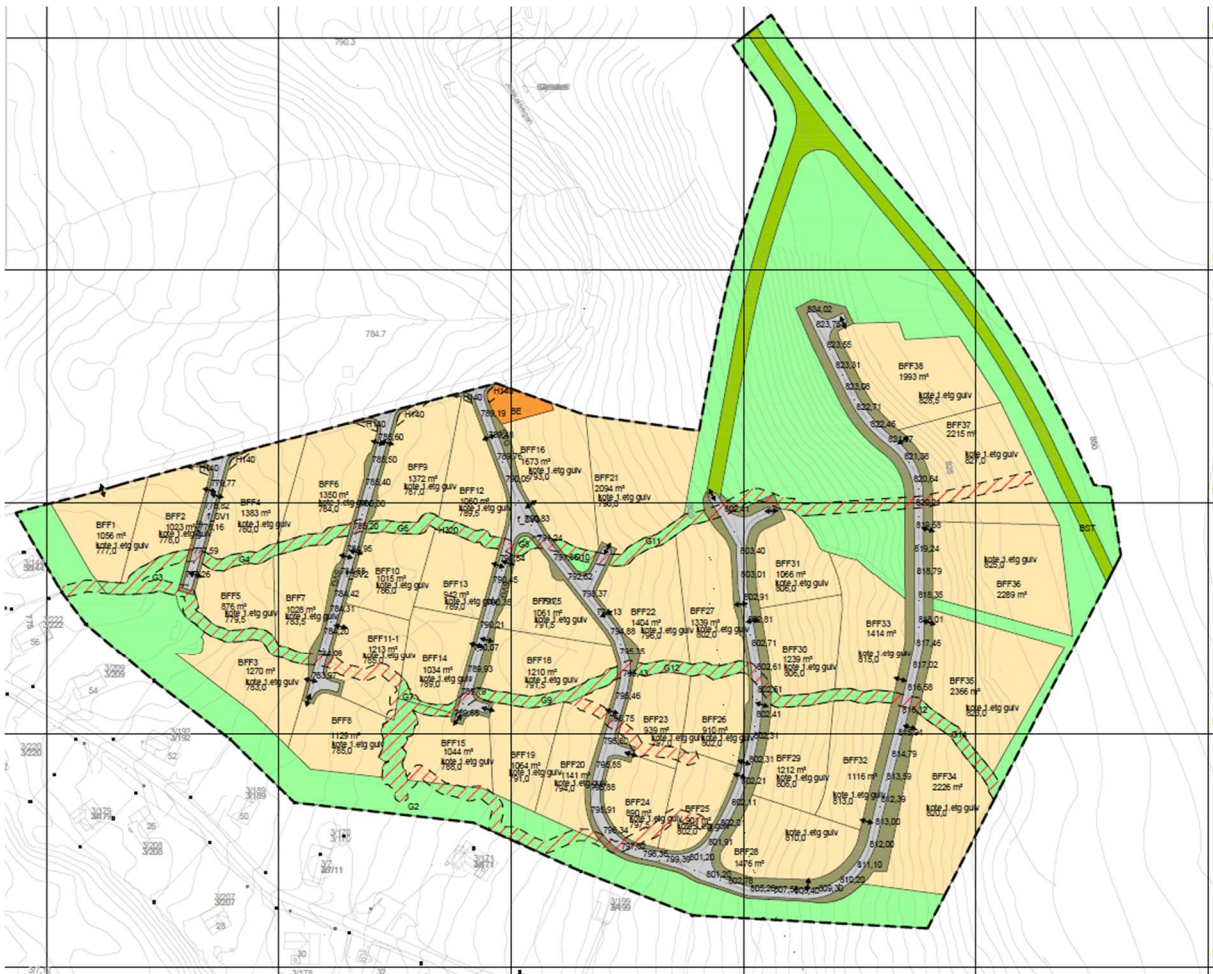
4.2 Underveis møte

Det har ikke blitt gjennomført et underveis møte, men plankonsulent har vært i kontakt med byggesak- og planavdeling i Bykle kommune for gjennomsyn før endringen ble sendt ut på høring.

5. Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplankart er vist på figur 3. Hovedformålet med planen er å videreutvikle Øvre Geiskelid hytteområde og tilrettelegge for at folk skal komme nærmere naturområder med høy rekreasjonskvalitet. Utløseren som ga behov for endringen fra gjeldene reguleringsplan er at tomtestørrelsen og hyttestørrelse medfører at prisene blir for høye for mange som ønsker å kjøpe

hytte på Hovden i nye økonomiske tider. Derfor ønsker KRAG bolig AS å tilrettelegge for hytter av god kvalitet til en betydelig rimeligere pris enn det er lagt opp til i gjeldende reguleringsplan.



3 gjeldende reguleringsplankart

5.1 Tidligere reguleringsendring

Det har tidligere vært gjennomført 1 endring av planen:

Endringen ble godkjent som mindre endring 05.12.22, og gjaldt endring av byggegrense:

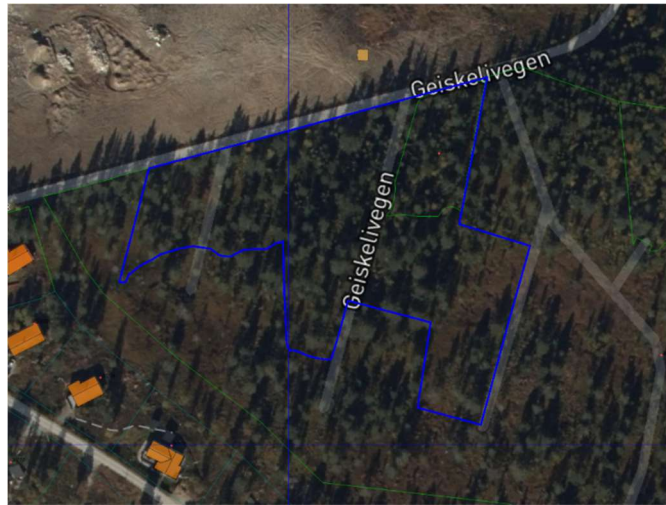
«Der ikke byggegrense er tegnet inn i plankartet er byggegrense for områder for fritidsboliger (BFF) 4 meter fra formålsgrenser. For øvrige formål er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.»

Bestemmelsen ble fjernet. PBL § 29-4 for avstander gjelder.

6. Beskrivelse av planområdet

Lokalisering

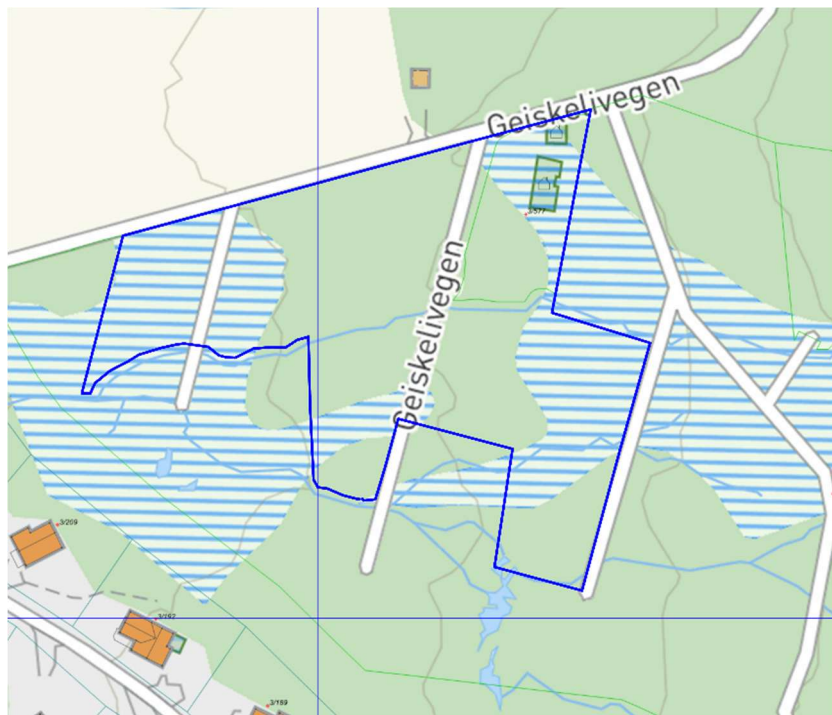
Reguleringsendringen er lokalisert i nord-vestre del av eksisterende reguleringsplan. Tomtene grenser til, men berører ikke flomfaresonen. Endringen vil føre til at bebyggelsesstrukturen vil fordele seg med mindre hytter på mindre tomter, og større hytter på resterende tomter i eksisterende reguleringsplan. Se figur 4 for flyfoto av planområdet før utbyggingen startet.



4 Flyfoto før opparbeidelsen av planområdet startet

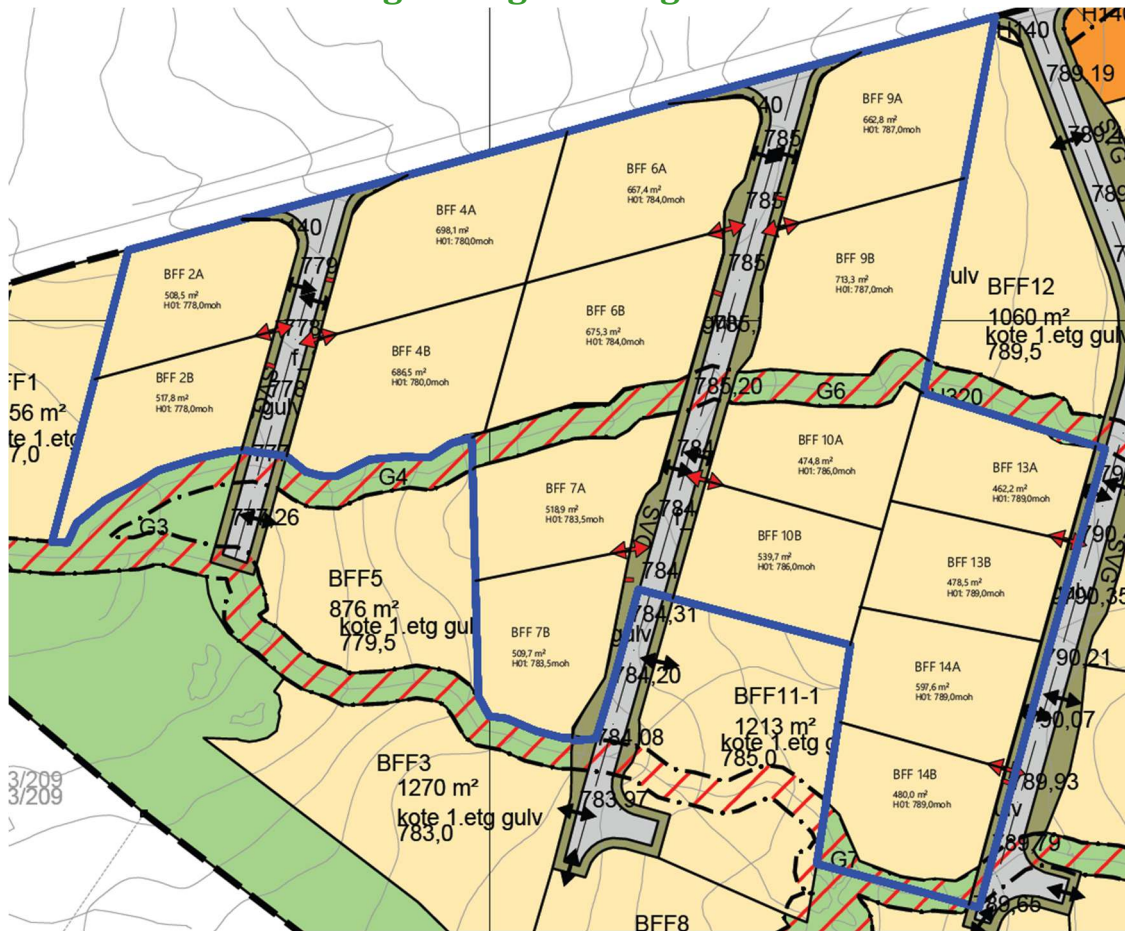
Dagens situasjon

Arealet som inngår i endringen er ferdig planert og all infrastruktur anlagt i henhold til regulert plankart, se figur 3. Infrastrukturen på planområdet er klart til utbygging av mindre fritidsboliger så snart godkjenning er på plass. BFF9 gnr. 3 bnr. 577 er søkt og godkjent, se figur 5, men bygging vil ikke påbegynnes da tomten er en del av reguleringsendringen og oppdelingen. Kay Jeiskelid er grunneier for hele planområdet, inkludert 3/577 og ønsker reguleringsendring. Det vil derfor ikke oppstå konflikter innad i planområdet.



5 Nåværende situasjonskart med planavgrensning

7. Beskrivelse av reguleringsendringen



6 Reguleringsendring med planavgrensning markert med blått

8.1 Følgende endringer er innarbeidet i plankartet:

1. Følgende tomter er oppdelt BFF: 2,4,6,7,9,10,13,14. Ny inndeling angis med A og B, til eksempel BFF 2A og BFF 2B, se figur 6. Plankartet angir ikke nøyaktig størrelse på nye tomter, men tomtene vil bli delt i to så rettferdig det lar seg gjøre. Dette gir nye tomtestørrelser på omtrent 460m² til 710m². Oppdelingen av tomtene skaper variasjon i tomtefordelingen på Geiskelid, som vil være positivt for variasjon og muligheter på hyttemarkedet.
2. Sorte avkjørslers erstattes med røde avkjørslers til de oppdelte tomtene. Avkjørslene er markert med røde piler i kartet, og er plassert i tomtegrensen til tilhørende BFF A/B, slik at oppkjørsel opptar minst mulig areal på tomtene, se figur 6.

8.2 Følgende endringer er innarbeidet i føresegnene:

- Endret maks BRA fra 250m² til 125m² for frittliggende fritidsbolig. Bakgrunn for endring er å tilpasse størrelse på hytter til tomtestørrelse for å bevare naturareal på oppdelte tomter.

§ 3.2.2 Innenfor områdene BFF 1,3,5,8,12 og BFF 15-38 kan det oppføres fritidsboliger med en bruksenhet. Maks BRA (TEK 17 henvisning til Veiledning H-2300 B «Grad av utnyttning» (2014)) for frittliggende fritidsbolig med en bruksenhet på 250m².

§3.2.3 Innenfor områdene BFF: 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B, 7A, 7B, 9A, 9B, 10A, 10B, 13A, 13B, 14A, 14B kan det oppføres fritidsboliger med en bruksenhet. Maks BRA (TEK 17 henvisning til Veiledning H-2300 B «Grad av utnyttning» (2014)) for frittliggende fritidsbolig med en bruksenhet på 125m².

8.3 Vurdering av endringen

Endringen vurderes som en mindre endring da tomter allerede er regulert til fritidsboligbebyggelse. Endringen hverken påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, og går heller ikke utover hovedrammene i planen. Reguleringsendringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder.

Det er ingen endring i arealformål før og etter reguleringsendring. Kotehøyder forblir like før og etter endring.

9. Konsekvenser av reguleringsendringen

9.1 Barn og unges interesser

Mindre hytter på mindre tomter gjør at flere får økonomisk mulighet til å kjøpe hytte. Dette kan ha positive innvirkninger på barn og unges oppvekt og læring ved at flere barn får oppleve fjellet, og aktivitetene som er tilgjengelige på Hovden.

9.2 Terreng og landskap

Endringen i BRA fra 250m² med garasje på 40m² til 125m² med garasje på 40m² betyr en økning i BRA 40m² per BFF felt. Avkjørsler flyttes slik at A og B benytter samme avkjørsel for å skåne mest mulig terreng og utnytte tomter best mulig. Det vurderes at reguleringsendringen har liten konsekvens for terrenget, sammenlignet med å regulere nytt boligfelt.

9.3 Folkehelse og friluftsliv

Endringen kan være et positivt bidrag til folkehelsen ved at flere kommer seg ut i naturen. Øvre Geiskelid er i umiddelbar tilknytning til et skiløypenettet som går over hele Hovden, se figur 3 skiløype er markert med mørkegrønn farge og BST markert.

9.4 Kulturminne

Reguleringsendringen påvirker ingen kulturminner.

9.5 Naturressurser og naturmangfoldloven

Planområdet er vurdert i henhold til naturmangfoldloven i gjeldende reguleringsplan. Med utgangspunkt i at naturmangfoldet ble vurdert under behandlingen av gjeldende reguleringsplan, vil det ikke være nødvendig å gjennomføre vurderinger i henhold til miljøprinsippene i naturmangfoldloven §9-12.

9.6 Trafikksikkerhet

Tiltaket vil føre til noe mer trafikk, men ikke av betydelig mengde. Det vurderes derfor at trafikksikkerheten er ivaretatt.

10. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Etter dialog med kommunen ble det vurdert at varsel om oppstart av reguleringsendring ikke var nødvendig grunnet planenes begrensede omfang. Naboer og andre høringsinstanser vil bli hensyntatt planprosessen. Eventuelle merknader vil vurderes etter en høringsfrist på 4 uker. Høringsfrist dato er satt til: **13.april 2024**

Merknader eller spørsmål sendes til:

Mail: kristin.sangesland@arkiconas.no

Postadresse: Kjøita 37, 4630 Kristiansand

9.1 Merknader fra naboer

Se vedlagt Word dokument.

vedlegg

Forslag til plankart

Tilsvare merknader

Bestemmelser med endringer