

Mindre vesentlig reguleringsendring – Gofarnes.

Planbeskrivelse

1. **Forslagsstiller:** **Urbanhus as**
Utarbeidet av: Opus Arkitekter as
Postboks 426
5501 Haugesund
Tlf. 52707970, fax 52707971
E-post: epost@opusark.no
- Dato: 20.05.2013
Varsel/kunngjort dato: 22.04.2013

2. Planområde

Dagens forhold

Reguleringsplan 375-5 for Gofarneset, Kopervik.

Omsøkte planområde berører område regulert til 40 leiligheter, samt del av større areal avsatt til lek/friområde.

Samordning/medvirkning

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav til utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning, jf plan- og bygningslovens § 4-1 og § 4-2. Dersom ikke vesentlige innvendinger innkommer kan kommunen vurdere å behandle planen som en mindre vesentlig reguleringsendring.

3. Planforslag

Hensikten med planen er å regulere for 10 eneboliger med tilkomstvei. Eneboligen skal erstatte 40 leiligheter som eksisterende plan legger til rette for.

Beskrivelse av planforslag:

Planforslaget reviderer områder for: Konsentrert småhusbebyggelse, kjøreveg og felles lek.

Eksisterende plan regulert for 40 leiligheter erstattes med 10 eneboliger. Planen utvides også med felles kjøreadkomst. 460 m² av et felles lekeareal på til sammen 2725 m² omreguleres til felles kjøreadkomst. Samlet leke/friområde for Gofarneset vil etter endringen bli på 4.200 m², mao reduseres lekeområdet med ca. 11 %. Dagens plan har avsatt 4660 m² til lek/friområde, fordelt på 58 boenheter, tilsv. 80 pr boenhet. (Rent lekeområde pr boenhet er 47 m².) Endringen vil innebære at 4200 m² fordeles på 28 boenheter, tilsvarende 150 m² pr boenhet. (Rent lekeområde pr boenhet er 80 m².) Kommunalteknisk norm tilsier for områder med mer en 25 boenheter 75 m² leke- og uteoppholdsareal pr enhet. Reguleringsendringen vil medføre at normen oppfylles med god margin

(150 m²) Kvaliteten på fellesarealene vil etter vår mening ikke forringes. Ved at tilkomstveien/gatetunet ligger langsmed lekearealet og tilknyttes friområdet lettes bruken av og tilkomsten til disse områdene. Lek i og ved gatetun kan med stor fordel kombineres med leke/friarealer.

Med bakgrunn i overstående mener vi reguleringsendringen vil innebære en positiv endring av leke- og utoppholdsmulighetene på Gofarneset!

Bestemmelser blir uendret.

Planforslaget har følgende arealbruk:

Område	Formål	Areal i daa
Byggeområde	Konsentrert småhusbebyggelse	2,14
Off. trafikkomr.	Kjøreveg	0,60
Sum		2,74

4. Innkommende merknader:

Rogaland fylkeskommune:

- Rogaland Fylkeskommune påpeker fylkesdelplan for areal og transport som gir rettingslinjer for arealeffektiv utnyttelse for by og tettstedene. Dette vil berøre utnyttingen av den aktuelle eiendommen.
- Planområdet grenser til sjø. Det må legges vekt på beholde fri tilgang til sjø for beboerne i hele området.

Kommentarer til merknaden:

Eksisterende plan gir innenfor reguleringsformålet konsentrert småhusbebyggelse en tetthet på 18,7 bolig pr. dekar. Dette vil med planendringen endres til en tetthet på 4,7 bolig pr. dekar.

Forslaget gir ikke endring av strandsonen i forhold til eksisterende planforslag.

Haugesund 20.05.2013
Opus Arkitekter AS

VEDLEGG:

- Reguleringsplan – forslag til endring-PDF
- Reguleringsplan – forslag til endring-DXF
- Varsel om reguleringsarbeid
- Merknad fra Rogaland fylkeskommune.