

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING

Plannavn	Tjørsvågveien 13 – gnr 67 bnr 78
Arkivsak ID	xx
PlanID	201810
Oppdragsgiver	Yngve Halvorsen
Oppdragsgivers kontaktperson	Yngve Halvorsen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Maria Åsheim Klockhammer

Arkitektkontoret egðastrek AS søker på vegne av Yngve Halvorsen om reguleringsendring i planID 201810, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen berører mindre deler av gjeldende plan.

1 Formål og bakgrunn

Hensikten med planendringen er å legge til rette for en mer arealeffektiv og funksjonell bebyggelse innenfor område B2, ved å justere byggeområdets form fra en buet avslutning til et vinkelrett hjørne. Endringer gir bedre utnyttelse av tomten og en mer rasjonell plassering av både konstruksjon og utearealer.

Det foreligger et skisseprosjekt som viser ønsket utforming av bebyggelsen:

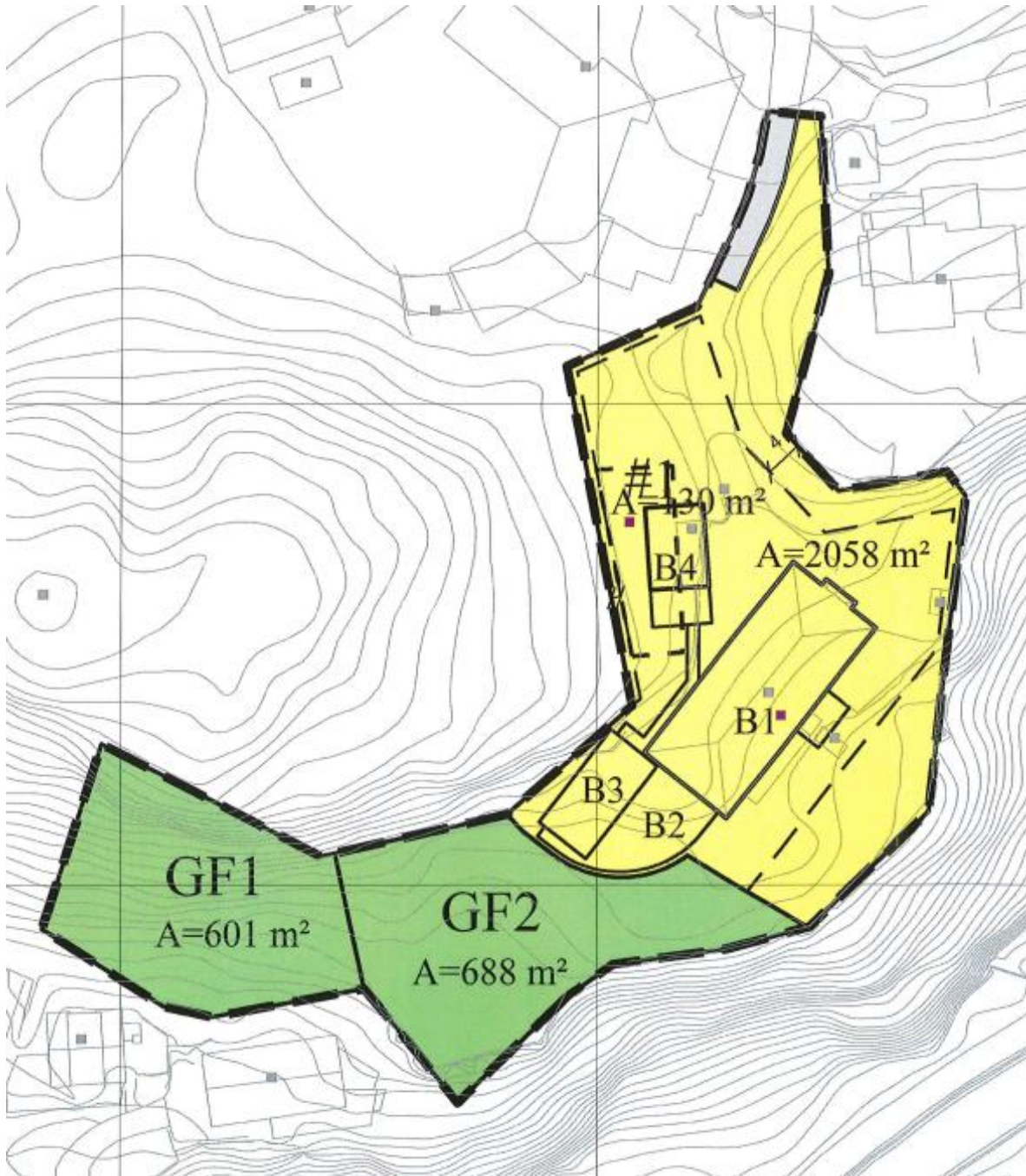


Figur 1: Illustrasjon av bebyggelsen for BFS, til venstre B2 som denne reguleringsendringen omfattes av, merket med rød sirkel. Illustrasjon: egðastrek AS

2 Gjeldende planer

Omsøkt endring berører følgende plan:

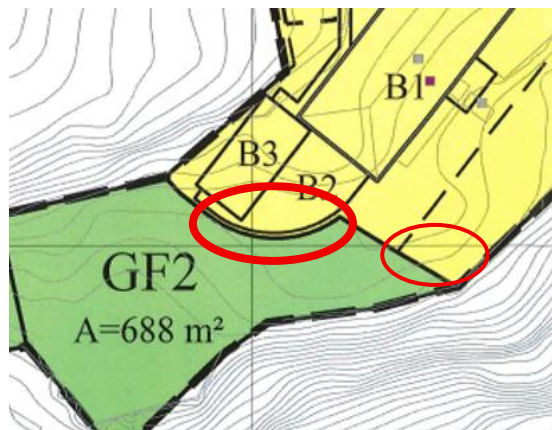
- Tjørsvågveien 13 – gnr. 67 bnr. 78. PlanID: 201810



Figur 2: Gjeldene plan fra 2019.

3 Oversikt over endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan

Reguleringsendringen gjelder deler av felt B2 innenfor BFS - boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse og GF2 – friområde. Endringen omfatter endring i både plankart og bestemmelsene.

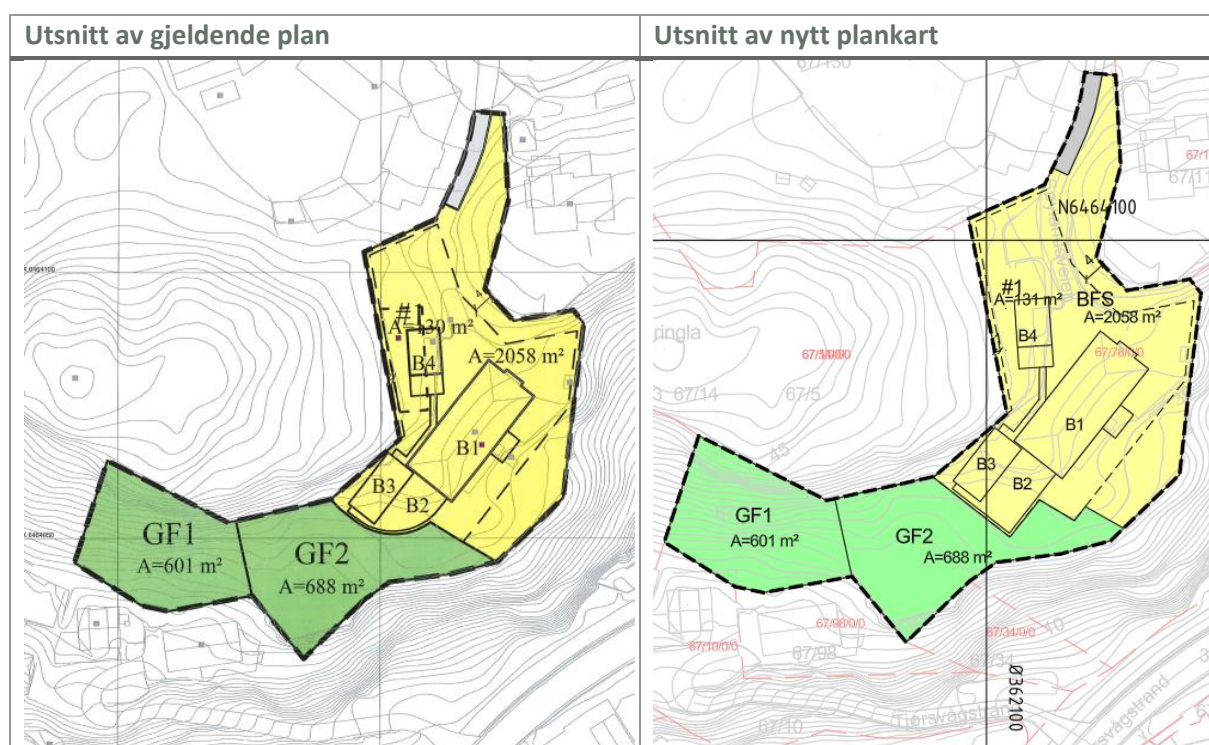


Figur 3: Oversikt over område som skal endres.

3.1 Endringer i plankart

Endring i felt B2 og GF2

Endringen medfører at B2 får ett rettvisklet hjørne på 90 grader istedenfor buet. Arealet vil økes for B2 med 25m². Samtidig vil arealet innenfor boligbebyggelse sørøst for B2 som grenser til GF2 reduseres med 25m² for å omreguleres til friområde GF2. Areal samlet for GF2 og BFS vil dermed være uendret etter reguleringsendringen. Tekst BFS påføres plankartet for boligområde, da det manglet i gjeldene plan.



3.2 Endringer i bestemmelser

Planendringen omfattes av § 2 i gjeldene reguleringsplan, som gjelder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Endringsforslaget til bestemmelsen er gjengitt nedenfor, med gjeldende bestemmelse til venstre og ny bestemmelse til høyre. Forslag til endringer eller tilføyelser er markert med **fet skrift**, mens tekst som videreføres fra gjeldende bestemmelse er markert med *kursiv*. Bestemmelser som ikke er nevnt nedenfor, opprettholdes i henhold til gjeldende reguleringsplan.

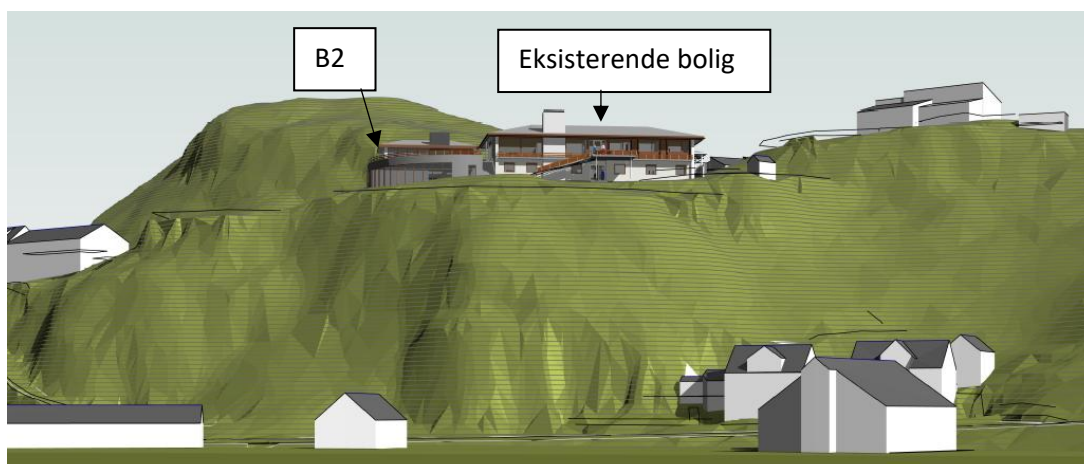
§ 2 – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

I endringsforslaget økes tillatt BYA med 25m². Samtidig presiseres det i ny bestemmelse at arealet gjelder i BYA, ettersom denne presiseringen mangler i gjeldende reguleringsbestemmelse.

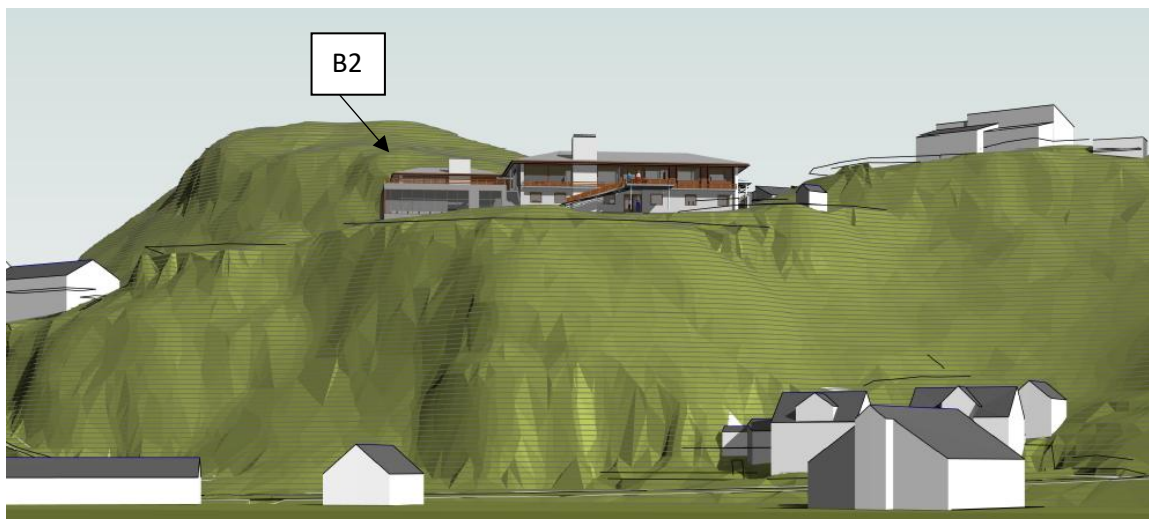
Gjeldende bestemmelse	Ny bestemmelse
Tilbygg B2: Tilbygg skal være en utvidelse av eksisterende boligs underetasje og skal legges delvis inn i terreng. Tak på tilbygg skal være flatt og benyttes som terrasse på samme nivå som boligens 1. etasje. Tilbygget tillates inntil 170m ² . Tilbygg skal oppføres i betong/murpuss og glass.	<i>Tilbygg B2: Tilbygg skal være en utvidelse av eksisterende boligs underetasje og skal legges delvis inn i terreng. Tak på tilbygg skal være flatt og benyttes som terrasse på samme nivå som boligens 1. etasje. Tilbygget tillates inntil</i> 195m² BYA . <i>Tilbygg skal oppføres i betong/murpuss og glass.</i>

4 Vurdering av landskapsvirkningene

Reguleringsplanen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø, og det innebærer at man skal særlig ta hensyn til landskapsvirkningene endringen vil medføre fra sjøsiden. Det er i den forbindelse utarbeidet en illustrasjon sett fra sjø. Nedenfor ser man løsning med buet form og deretter ved rettvinklet form for bygning innenfor B2.



Figur 4: ved buet løsning for bygningen innenfor B2. Illustrasjon: egðastrek AS



Figur 5: Illustrasjon ved rettinklet løsning. Illustrasjon: egðastrek AS

Endringen medfører en justering som gir bygningen en mer definert form i landskapet, uten at dette vurderes å ha vesentlig betydning for helhetsinntrykket. Som vist i illustrasjonene vurderes endringen å ha begrenset innvirkning på landskapsopplevelsen sett fra sjøen. Dette begrunnes med tomtens helning, bygningens plassering utenfor strandsonen samt at tiltaket ikke endrer eller bryter eksisterende silhuettlinjer. Vegetasjon vil også begrense virkningen. I forhold til utforming av bygningen bør man vurdere hvilke fargevalg og materialer som harmonere med landskapet best. Nedenfor er illustrasjonen vist med dagens faktiske vegetasjon for området. Her kommer det tydelig frem av at utformingen vil ha lite virkning for landskapet, da mye av vegetasjonen vil skjermes for bygningen.



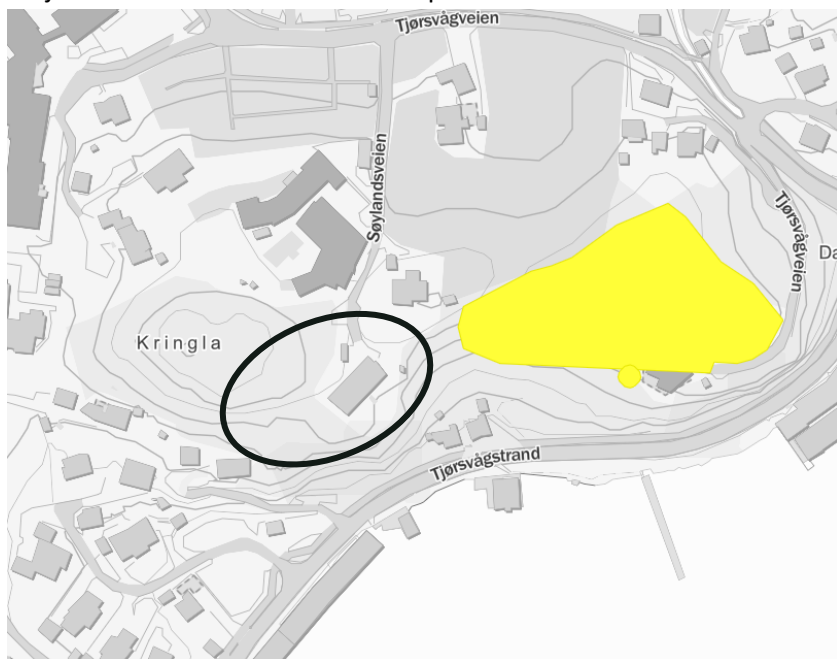
Figur 6: til venstre med buet løsning, til høyre med rettinklet hjørne, planområdet innenfor hvit sirkel. Illustrasjon: egðastrek AS

5 Vurdering etter naturmangfoldloven

Iht. naturmangfoldlovens (nml) §7 skal prinsippene i nml §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet herunder forvaltning av fast eiendom. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter. Endringene vil ikke medføre risiko for skade på naturmangfold, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da endringene ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade. Tiltakene vil ikke føre til økt belastning på økosystemet. Kostnader ved eventuell miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ivaretas. Med bakgrunn i at naturmangfoldet ble vurdert ved behandling av gjeldende plan, vil det ikke være nødvendig å foreta nye vurderinger etter nml §§8-12.

Dagens situasjon i området

Ved Fjellparken er det registrert edelløvskog som verdsatt naturtype i naturbase kart fra Miljødirektoratet. Dette er utenfor planområdet.



Figur 7: Gult område viser registrert edelløvskog ved Fjellparken, ca. 30meter fra planområdet. Planområdet innenfor svart oval. Kartkilde: naturbase.no

Dronebilder tatt 29.09.2025 viser at planområdet er opparbeidet med hage og gress ved område GF2. Dette viser at det ikke er en sammenhengende grønnstruktur fra Fjellparken og gjennom friområde til den grønne kollen i nord.



Figur 8: Dronebilde over planområdet viser ingen sammenhengende edelløvskog i planområdet. Foto: egðastrek AS

6 Vurdering ift. risiko- og sårbarhet

Det er ikke avdekket risiko-tema innenfor naturrisiko, samfunnssikkerhet, trafikk eller virksomhetsrisiko som trenger nærmere utredning i forbindelse med endring av reguleringsplanen. Utsjekk er gjort i naturbase, artsdatabase, DSB-kartløsning, NVE-temakart og i kulturminnesøk.

7 Vurdering ift. forskrift om konsekvensutredning

Reguleringsendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§6 og 8, og vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskriften.

8 Oppsummering

Den foreslåtte reguleringsendringen gjelder arealformål og bruk som allerede er avklart og hjemlet i gjeldene reguleringsplan. Endringen innebærer en mindre økning av BYA for B2 innenfor frittliggende småhusbebyggelse BFS og bygningens utforming endres fra buet til rettvinklet kant i sørvestre

hjørne. Som følger av dette vil deler av friområde GF2 omreguleres til boligformål innenfor området B2 i BFS. Samtidig vil et tilsvarende areal omreguleres fra boligformål - BFS til friområde - GF2 i sørøst. Totalt sett vil arealene for BFS og GF2 forbli uforandret etter reguleringsendringen.

Behandling etter forenklet prosess

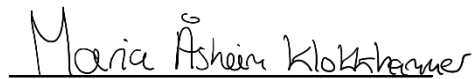
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd kan reguleringsendringer behandles etter en forenklet prosess dersom:

- endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av gjeldende plan,
- den ikke går utover hoveddrammene i planen, og
- den ikke berører viktige natur- eller friluftsområder

Den omsøkte endringen vurderes å oppfylle alle disse kriteriene, og det legges derfor til grunn at saken kan behandles som en forenklet behandling.

Forslag til nytt plankart følger vedlagt.

Vennlig hilsen
egðastrek AS



Maria Åsheim Klockhammer

Arealplanlegger

egðastrek
Arkitektur – Plan – Landskap