
Forslag til endring av reguleringsplan for

Trabelia F5.11

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 22. oktober 2021



Vedtatt av planutvalget:

Planid: 0520201906



Innhold

HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET.....	5
BELIGGENHET	5
BEHANDLINGSMÅTE.....	6
MERKNADER OG INNSPILL	6
REGULERINGSENDRINGER.....	7
KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE	8
ENDRING I PLANBESTEMMELSENE.....	12
PLANKONSULENTENS VURDERING.....	13
KOMMUNENS VURDERING.....	13

Oppdragsgiver: Harald Broch

Rapportnavn: Forslag til endring av reguleringsplan for Trabelia F5.11

Plan-id: 0520201906

Dato: 22.10.2021

Oppdragsbeskrivelse: Mindre endring av reguleringsplan. Forlengelse av adkomstveg og justering av reguleringsbestemmelser.

Prosjektnr: 12647

Oppdragsleder: Anders Kampenhøy

Planbeskrivelse: Anders Kampenhøy

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen

Areal+ AS, www.arealpluss.no



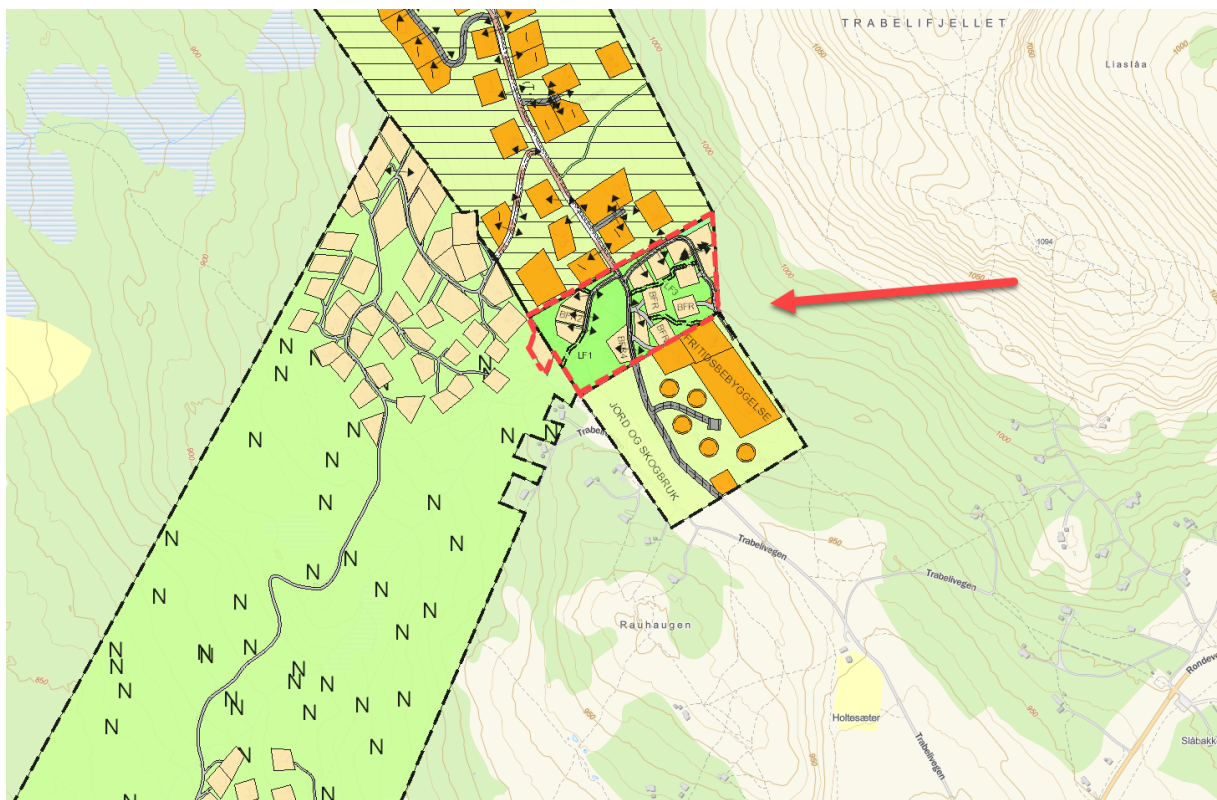
HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for adkomst til eiendom gnr/bnr.:18/57. Eiendommen er allerede regulert til frittliggende fritidsbebyggelse og er idag en del av reguleringsplan for Steintjønna Planid: «0520199206». Eiendommen har i dag ingen adkomst frem til tomte og grunneier ønsker nå sikre adkomstveg frem til denne eiendommen. Planendringen medfører derfor en forlengelse av allerede regulert adkomstveg i reguleringsplan for Trabelia F5.11 Planid: «0520201906».

Endringen fører derfor til justering av regulerte vegareal og endring i areal avsatt til friluftsmål. Planendringen vil skje innenfor området avgrenset med rød stiplet linje i kartet nedenfor.

I forbindelse med endringen er det naturlig å optimalisere linjeføring i enden av vegen og frem til gnr/bnr:18/57 slik at vegen blir liggende best mulig i terrenget. Endringsforslaget skal også vise løsninger for vann og avløpsløp frem til denne eiendommen samt vurdere overvannstiltak langs adkomsvegen som et ledd av eksisterende plan.

Som følge av reguleringsendringene vil plankartet bli justert i henhold til Trabelia F5.11. Som et ledd av endringene i plankartet ønsker også kommunen å gjøre justeringer i planbestemmelsene etter vedtatt plan den 29.06.2021. Bakgrunnen for endringene i reguleringsbestemmelsene er tidligere generell tilbakemelding fra Statsforvalteren vedørende kommunens praksis for bestemmelser for høyde over terreng for nye hytter. Dette medfører også mindre justering av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan « Trabelia F5.11».



Illustrasjonen: Viser utsnitt av gjeldene reguleringsplankart, mindre endringer foreslås innenfor rød stiplet avgrensning.

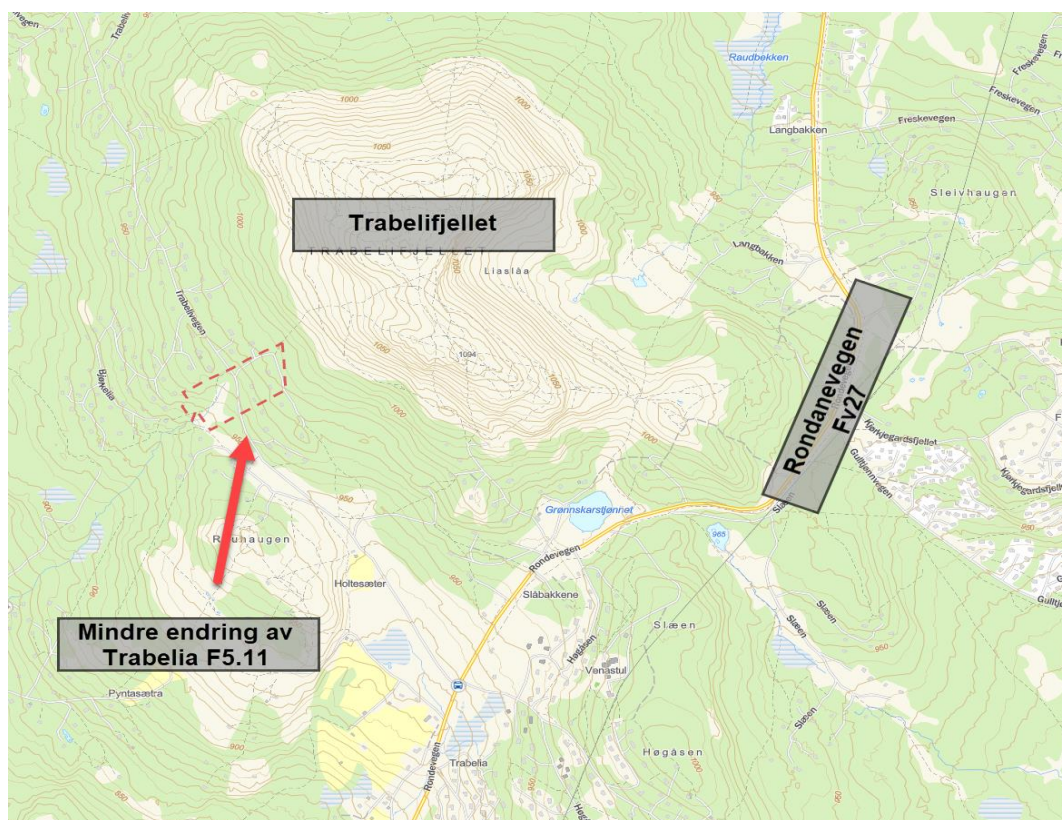
PLANER SOM BLIR BERØRT AV PLANARBEIDET

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

- 1.) 1 Trabelia F5.11 Skei ,Planid: 0520201906.
- 2.) Steintjønlia , Planid: 0520199206

BELIGGENHET

Planområdet utgjør ca. 43 daa og ligger vest for Fv27 Rondevegen over Venabygdsfjellet og tar av ved Trabelia 3,5 km fra Venabygd. Planområdet er plassert nær Trabelifjellet. Området har en fin beliggenhet og er snøsikkert vinterstid med gode skiløyper. Sommerstid er det også gode muligheter for både jakt, fiske og turer i fjellet. Området er sørvestvendt med gode utsiktsforhold og egner seg godt for fritidsbebyggelse. Det er god nærhet til skiløyper samt nærturområder omkring Trabelifjellet.



Illustrasjonen: Viser oversiktskart planområdet Trabelia F5.11

BEHANDLINGSMÅTE

Omtalte endring er i samråd med Ringeby kommune vurdert til å kunne behandles som ”forenklet prosess” (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Det ble lagt vekt på at dette kun var marginale endringer og innenfor et område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebygd. Dersom det kom frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Endringsforslaget ligger innenfor området tidligere regulert til fritidsbebyggelse (byggeområde), interne veier og intern grønnstruktur (Friluftsmål). Antall tomter for området er ikke endret og areal avsatt til fritidsbebyggelse endres ikke. Adkomstvegen i sin helhet blir ikke endret, men forlenges og blir tilpasset terrenget med planlagte veiføringer. Planforslaget viser i dag en forlengelse av adkomstvegen SKV2 på nedsiden av Trabelivegen.

Planendringen vil gi en svært marginal økt trafikkbelastning på veinettet. Det er også lagt vekt på at endringsforslaget ikke berører skiløper og turstier i området.

MERKNADER OG INNSPILL

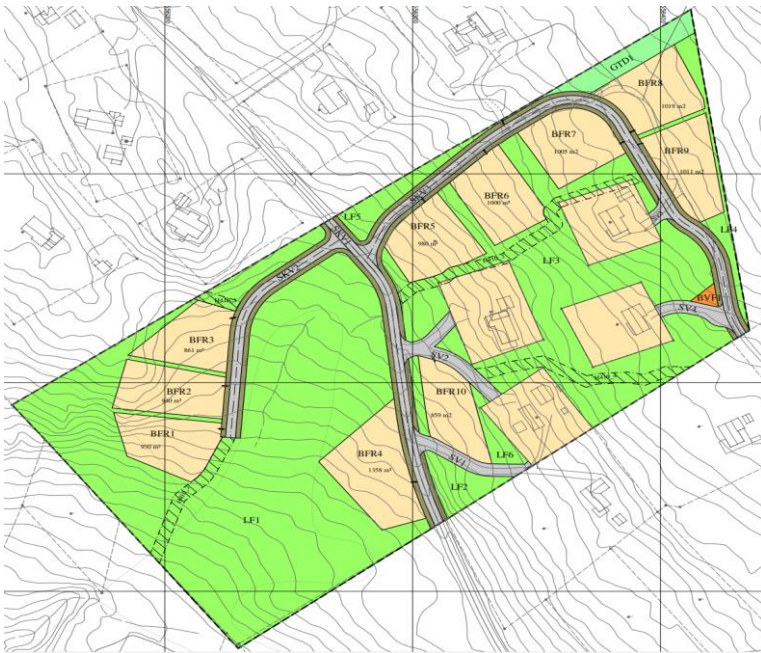
Omtalt endring som ble vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess varsles i lokalpressen. Naboer og berørte blir varslet pr. brev.

Uttalelser eller kommentarer til endringsforslaget vil bli omtalt og vurdert nedenfor etter at endringsforslaget har vært ute på høring:

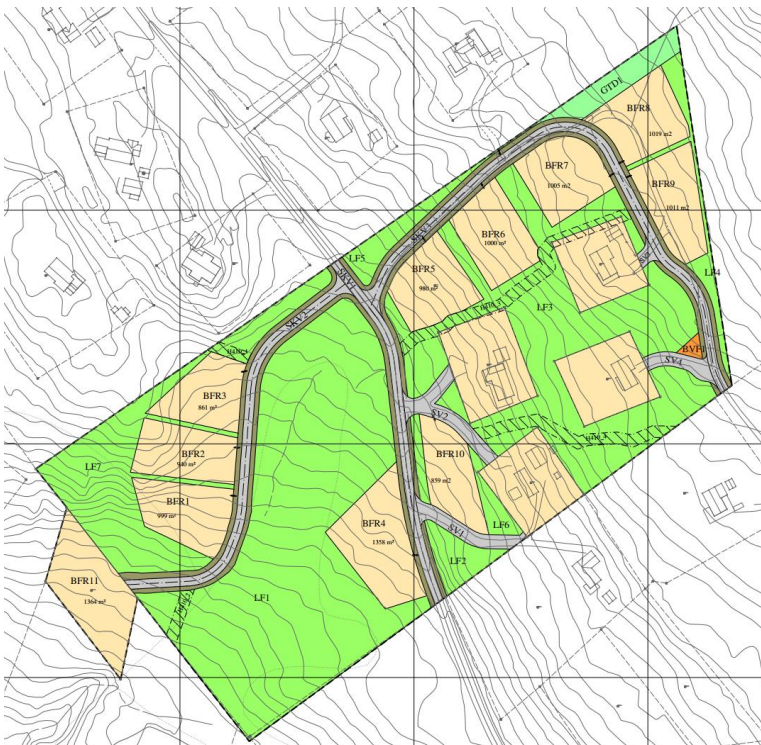
REGULERINGSENDRINGER

Forslaget til endring av reguleringsplanen er vist i revidert plankart nedenfor. Antall hyttetomter øker med en tomt med bakgrunn for veitilførsel til gnr/bnr: 18/57. Hyttetomten er tidligere regulert til fritidsbebyggelse og var før reguleringsendringen en del av reguleringsplanen for Steintjønlia. Utbyggingsarealet endres ikke, men areal for friluftsmål går ned og erstattes av areal avsatt til kjøreveg og annen veggrunn.

Eksisterende situasjon:



Forslag til endring:



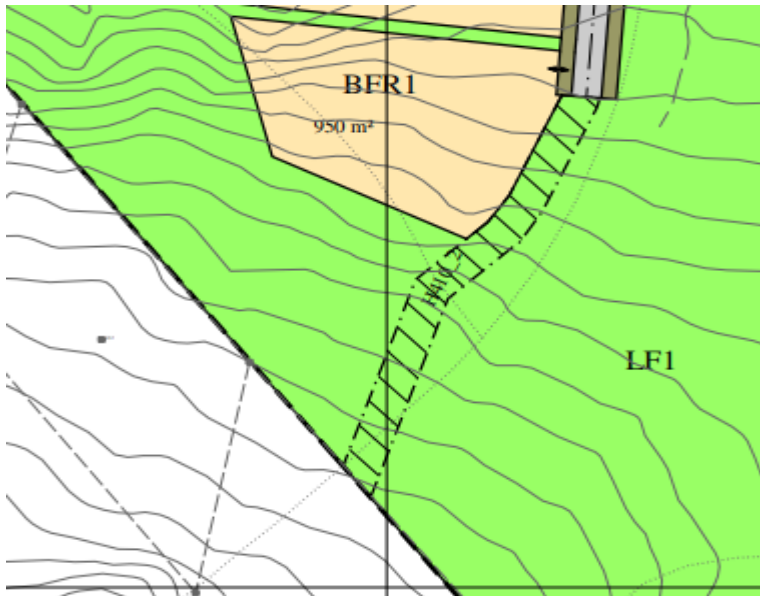
Illustrasjonen: Ovenfor viser endringene i plankartet for Trabelia F5.11

KONSEKVENSER AV REGULERINGSENDRINGENE

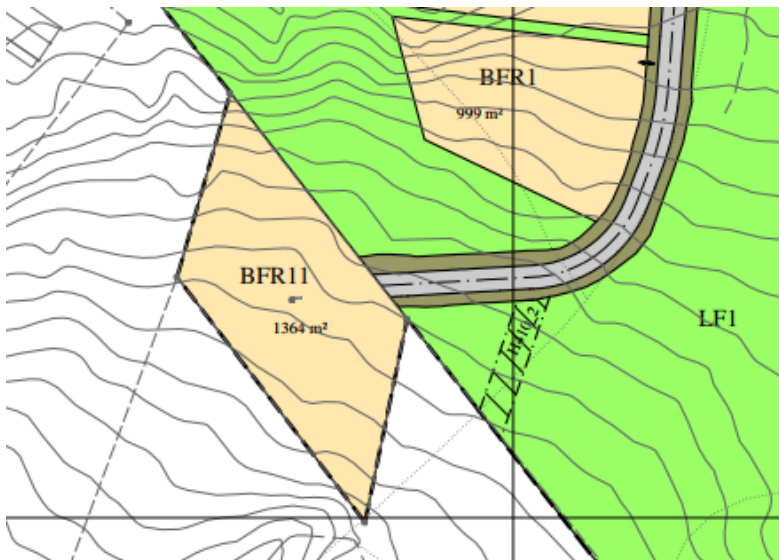
Endring av arealformål

Som en konsekvens av at SKV2 forlenges frem til BRF11 og gnr/bnr:18/57 reduseres areal avsatt til friluftsfomål. Det legges vekt på at areal avsatt til fritidsbebyggelse ikke endres og at planforslaget ikke åpner opp for flere nye tomter innenfor området utover de som tidligere er regulert.

Før:



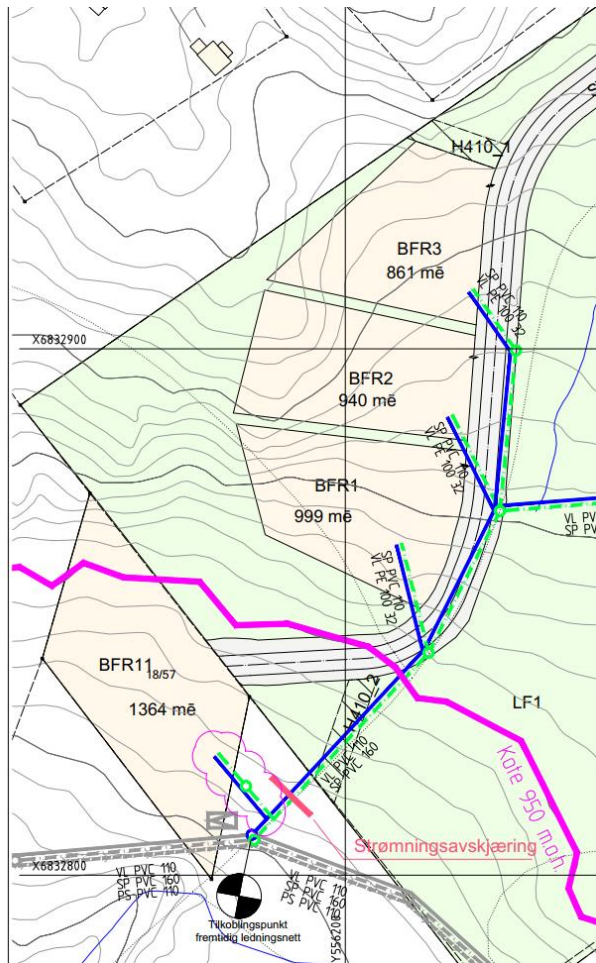
Etter:



Illustrasjonene: Viser endringen av arealformålet fra friluftsfomål til kjørevei og annen veggrunn.

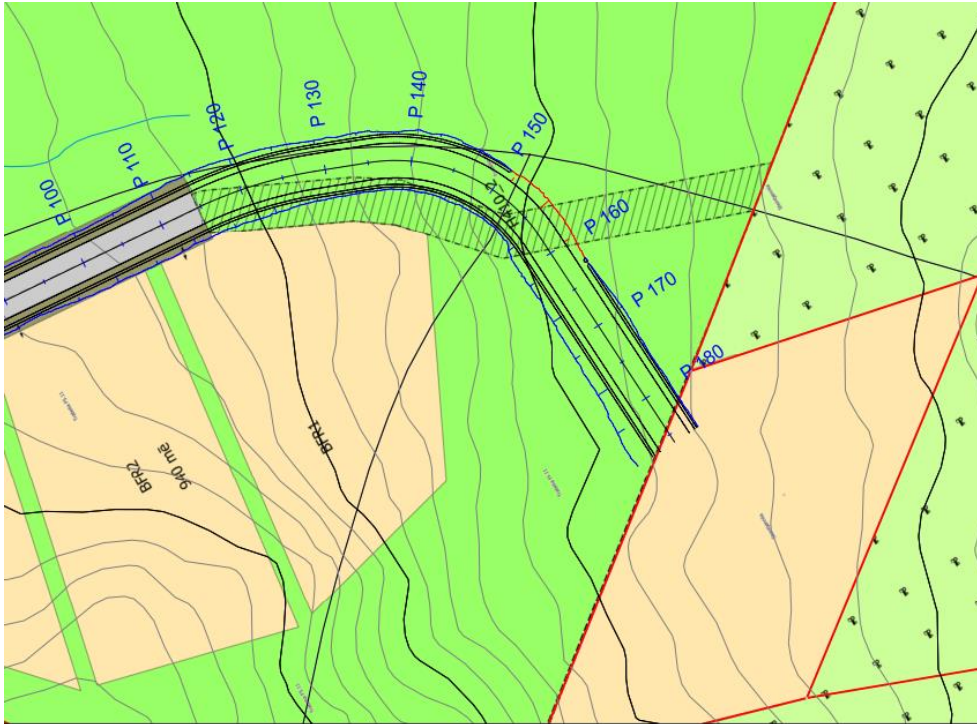
Vann og avløp

Reguleringsendringen er i samsvar med forslag til løsning for vann og avløp. Tiltaket får ingen negative konsekvenser. Vann og avløpsnett legges i vegtraseene og i grønnstruktur vist nedenfor.



Illustrasjonen: Viser overordnet VA plan for området og med tiltenkt påkobling for gnr/bnr.:18/57

Vegtraseen optimaliseres og tilpasser seg naturlig i terrenget med tilhørende skjæring/ fyllingsutslag frem til den nye tomta. Adkomst frem til BRF11 er delvis bratt på inntil 13,8% over et kortere strekke på 20 meter. Veien har en bue med kurvatur som er godt tilpasset terrenget og hensyntar vegens plassering i landskapet på en god måte. Enden av adkomstvegen vil fungere som veiadkomst for totalt 1 fritidsbolig. De slakere strekkene mellom det brattere partiet vil gi god fart med akseptabel veifremføring for et slikt type hytteområde.



HOH.

980

975

970

965

960

955

950

945

940

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180

PR=6.35
H=965.40
R=100

PR=9.27
H=965.14
R=100

PR=33.66
H=962.07
R=300

PR=58.76
H=961.04
R=300

PR=109.90
H=955.50
R=300

PR=117.72
H=955.42
R=300

PR=144.24
H=957.24
R=300

PR=168.03
H=948.44
R=300

R=32.00

R=50.00

R=20.00

HOR. KURV.

BREDEDEUTV.

VEIBANE H.

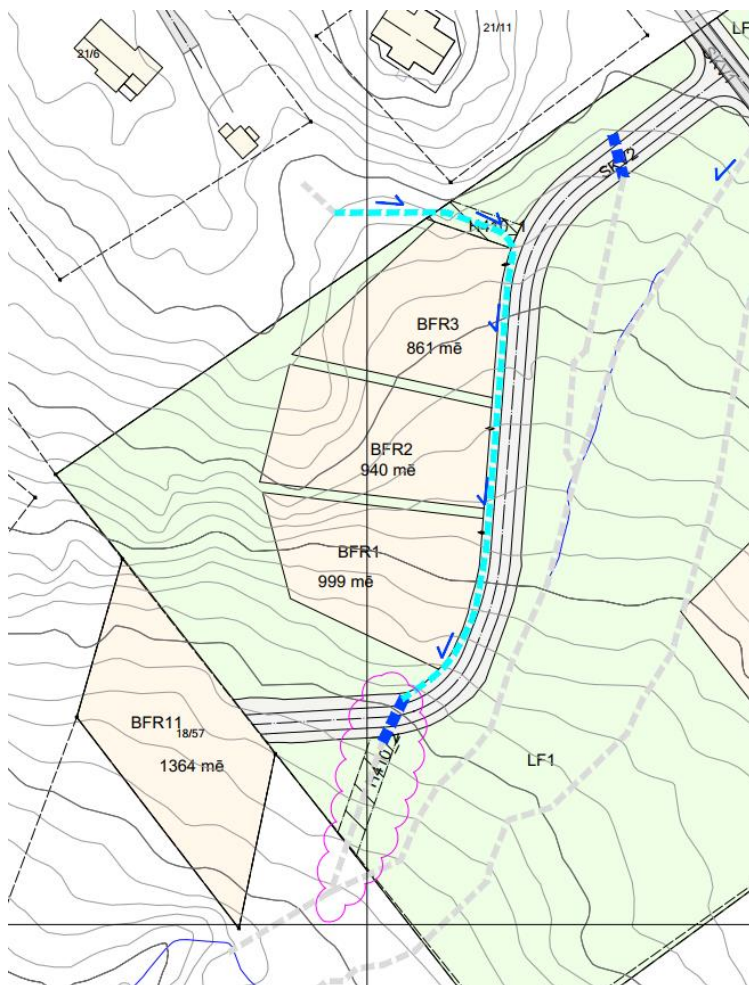
SKJ./FYLL.

Illustrasjon: Viser veilinjeberegning for SKV2.

Overvannshåndtering

Overvannsvurderingen er utarbeidet i forbindelse med arbeider med detaljregulering av Trabelia F5.11, og viser beregnede vannveier/flomveier og nedslagsfelt. Beregninger er gjort ved bruk av arcGIS Pro. Høydedata er av typen DEM NDH Venabu 5pkt 2018.

Eksisterende flomveier er vist med grå stipplelinje. Flomveier må sikres. Lyseblå stipplelinje viser omleggelse av eksisterende flomveier. Flomveier etableres som forenkning i terrenget, og dimensjoneres ifb. utførelse. Mørkeblå stipplelinje viser stikkrenner. Stikkrenner for avkjøring til de enkelte tomtene må etableres.



Illustrasjonen: Viser overvannshåndtering for området.

Arealregnskap

Som anvist nedenfor fører justeringen av planen til endring i arealformålene. Arealregnskapet viser at areal avsatt til utbyggingsformål går opp med 1364 m² med bakgrunn for at eiendommen gnr/bnr.: 18/57 nå er en del av detaljreguleringsplanen for Trabelia F5.11. Tidligere regulert friluftsmål går ned og erstattes av kjøreveg og annen veggrunn med totalt 628,62 m². Endringen i arealformålene anses ikke å svekke funksjonen for håndtering av overvann og fordrøyning og ivaretar overordnede flomveier. Arealet for kjøreveg og annen veirunn øker for å tilrettelegge for veiadkomst frem til gnr/bnr:18/57.

Arealformål	Etter endring	Før endring	Differanse
Annen veggrunn - grøntareal	2244,507	1942	327
Friluftsmål	21600,38	22229	-628,62
Kjøreveg	2399,079	2121	302
Turdrag	606,709	607	0
Veg	951,396	951	0
Fritidsbebyggelse-frittliggende	15768	14404	1364
Vannforsyningsanlegg	62,571	63	0
Totalsum	43681,377	42317	1364,377

Tabellen: Viser utviklingen av arealregnskapet før og etter reguleringsendringen..

ENDRING I PLANBESTEMMELSENE

Som følge av reguleringsendringene vil plankartet bli justert i henhold til reguleringsplan for Trabelia F5.11. Samtidig som endring av plankartet ønsker også kommunen å justere deler av planbestemmelsene fra opprinnelig vedtatt plan. Forslag til justerte reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i endringsforslaget.

- **Rød** markering viser bestemmelser som tas ut av planen og som ikke lenger vil gjelde for Trabelia F5.11
- **Blå** markeringer viser forslag til bestemmelser som er naturlig tilpasset endringsforslaget.

PLANKONSULENTENS VURDERING

Planendringene beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Endringene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varsling av reguleringsendringen etter forenklet prosess, skal eventuelle vesentlige negative merknader til endringsforslaget innarbeides og vurderes.

Reguleringsendringene som innebærer nye endringer innenfor gjeldende planområdet for Trabelia F5.11 er gjort med faglige vurderinger.

Tiltakshaver og forslagsstiller tilrår reguleringsendringene godkjent, slik det er fremmet med beskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for hytteområde Trabelia F5.11.

Endringene vil heller ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende plan, slik at endringene dermed kan behandles som «mindre endring» jf. plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd. Plankart er forbedret med justert flomvei, veglinje og sikringssoner for flomveg. Planbestemmelsene er justert og tilpasset med hensyn til utforming av bygg.

Området er tidligere vurdert til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldlovens §§ 8-12. Det foreligger ikke ny kunnskap som endrer denne konklusjonen. Forslagstiller tilrår at endringen forelegges berørte myndigheter, naboer og andre berørte til uttalelse. Skulle det komme vesentlige merknader eller merknader av innsigelseslignende karakter vil høringen regnes som varsel om oppstart av planarbeid og at planprosessen videreføres som en ordinær planendring i medhold av pbl § 12-8.