

Varsel om endringer i reguleringsplan for Bakken Gård, PlanID 2018004

På vegne av Sirdal Hytteutvikling AS varsles med dette om at det vil bli søkt om endringer i reguleringsplanen for Bakken Gård.

Ønsket endring_Hovedelementer

Endringene innebærer at leilighetsbygget i eksisterende plan erstattes med fire frittstående hytter i den nordlige delen av planområdet. I den sørlige delen tas det ut ei tomt. Revidert plan inneholder 12 nye fritidsboliger som er en reduksjon på 5 enheter ift gjeldende plan. Fritidsboligene er samtidig økt noe i størrelse fra inntil 80m² BYA i gjeldende plan til 100m² BYA i det nye forslaget. Hyttene ønskes oppført i to fulle etasjer og dette har som konsekvens at mønehøyden økes ift gjeldende plan. Garasje- / lagerplass som skal disponeres av grunneier og som i gjeldende plan er lagt til sokkeletasjen i leilighetsbygget, flyttes til sokkeletasje i den ene av de de fire hyttene som erstatter leilighetsbygget. Øvre del av atkomstveien legges om og det gjøres tilpasninger av løsningene for parkering, leke- og utearealer. Kvalitet og størrelse av fellesområder opprettholdes. Parkeringsbehovet (6 plasser) på SPP1 i plan for Rubetødnane 9/1 utgår. Plangrensa er på en mindre strekning øst for eksisterende atkomstvei flyttet noe mot øst. Endringene anses å være innenfor eksisterende plan's hovedrammer.

Beskrivelse og begrunnelse

Grunneier Signe Lise Årsland ønsker å samarbeide med Sirdal Hytteutvikling AS / Sinneshyttå AS om utbyggingen på Bakken Gård. Utbyggingen ønskes basert på et noe annet konsept enn gjeldende plan legger til grunn. Sirdal Hytteutvikling / Sinneshyttå AS har samarbeidet med arkitektfirmaet Sjo Fasting AS om utviklingen av det nye konseptet. Hovedideen er en tett bebyggelse i mer tradisjonell stil enn løsningen i gjeldende plan. Antall enheter reduseres, men innholdet i den enkelte enhet økes / bedres.

Forholdet til omgivelsene

Kombinasjonen av at det store leilighetsbygget tas ut og at de nye hyttene planlegges med torv på taket forventes å ha en landskapsmessig positiv effekt. Det vil bli utarbeidet ny formingsveileder for planen i tråd med det nye konseptet.

Sjo Fasting AS har gjort vurderinger omkring betydningen av materialvalg ift hvordan bebyggelsen fremstår i omgivelsene. Følgende siteres fra dette:

BETYDNINGEN AV MATERIALVALG

Nytt forslag legger opp til en høyere, men mer helhetlig bebyggelse. Det legges også til grunn torv på taket, som vil bidra til at bebyggelsen går mer i ett med omgivelsene. Skjermbilde under viser leilighetsbyggene like ved Sinnes Fjellstue. Legg merke til hvordan det som er bygget med torv på taket fremstår mer subtilt enn det til venstre. Legg også merke til hvordan silhuetten av campingvognene fremtrer på grunn av farger. Dersom dette erstattes med hytter i naturfarger/materialer med torv på taket, vil de uten tvil inngå i landskapet på en betydelig bedre måte. Dersom nye hytter på Bakken danner en ny silhuett, vil det fremstå mer naturlig enn campingplassen og låven som står i dag.

(skjermbilde fra [google.com/maps](https://www.google.com/maps))



En enkel bildemanipulasjon vise hvor viktig materialvalg er for hvordan et bygg forholder seg til omgivelsene. Dette har like stor betydning, om ikke høyere betydning enn volumet i enkelte tilfeller. Legg merke til at leilighetsbyggene i bildet under er redigert til å fremstå med torv på taket. I tillegg er den fremtredende betongsokkelen «lagt under terreng». Med relativt enkle grep, fremstår den 6 etasjer høye bygningen som mindre ruvende i sine omgivelser.

(skjermbilde fra [ogoogle.com/maps](https://www.google.com/maps))



(skjermbilde fra [ogoogle.com/maps](https://www.google.com/maps), redigert av Sjo Fasting)



For å oppnå ønsket utnyttelse har det vært nødvendig å øke mønehøyden på fritidsboligene. Det vil i utgangspunktet bygges like hytter på alle tomtene. De nye hyttene har en mønehøyde på 7,4m over topp (TG) gulv 1. etg. TG ligger normalt 30cm over planert tomt. Maksimal mønehøyde i det nye planforslaget er da 7,7m for tomtene der hyttene ligger fritt. De fire tomtene lengst sør vil bygges inn i terrenget og maks mønehøyde for disse ift gjennomsnittlig planert terreng vil være innenfor 6,4m.

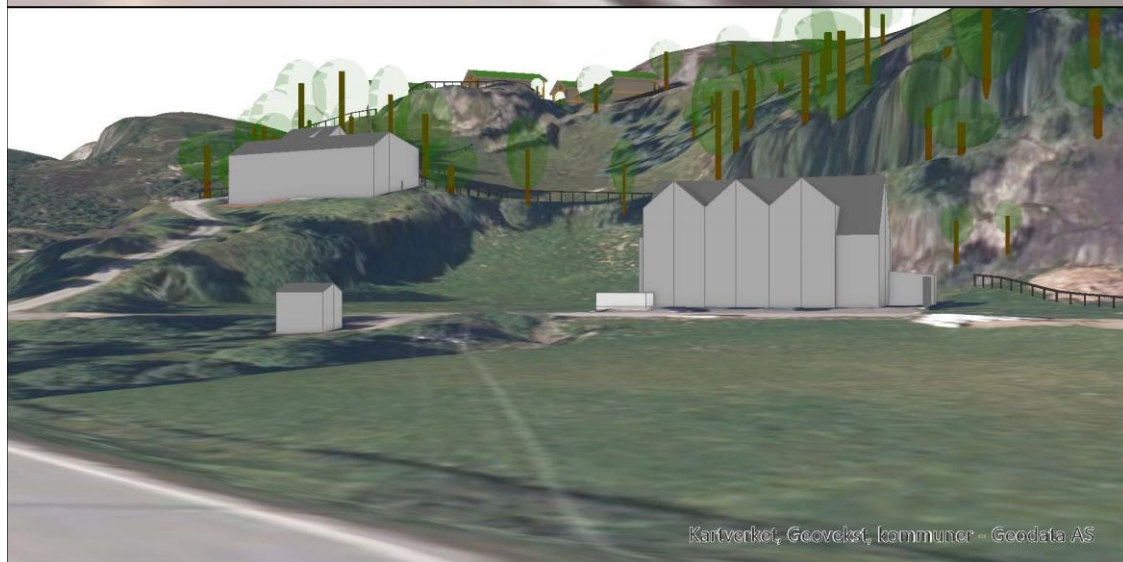
Silhouetteeffekter / eksponering var sentrale forhold i arbeidet med gjeldende plan. Visualiseringer har vist at de fire sørligste hyttene er mest utsatt. For å kompensere for økt mønehøyde vil planeringshøyden for disse tomtene senkes ift gjeldende plan. For tomtene BFF5 og 6 (tidligere BFF6 og 7) vil kotehøyden senkes med hhv 2,2m og 1,2m (fra hhv 584,5 og 584,7 til hhv 582,3 og 583,5). For hyttene BFF7 og 8 (tidligere BFF8 og 9) vil høyden på planert tomt senkes med hhv 0,7m og 0,3m.

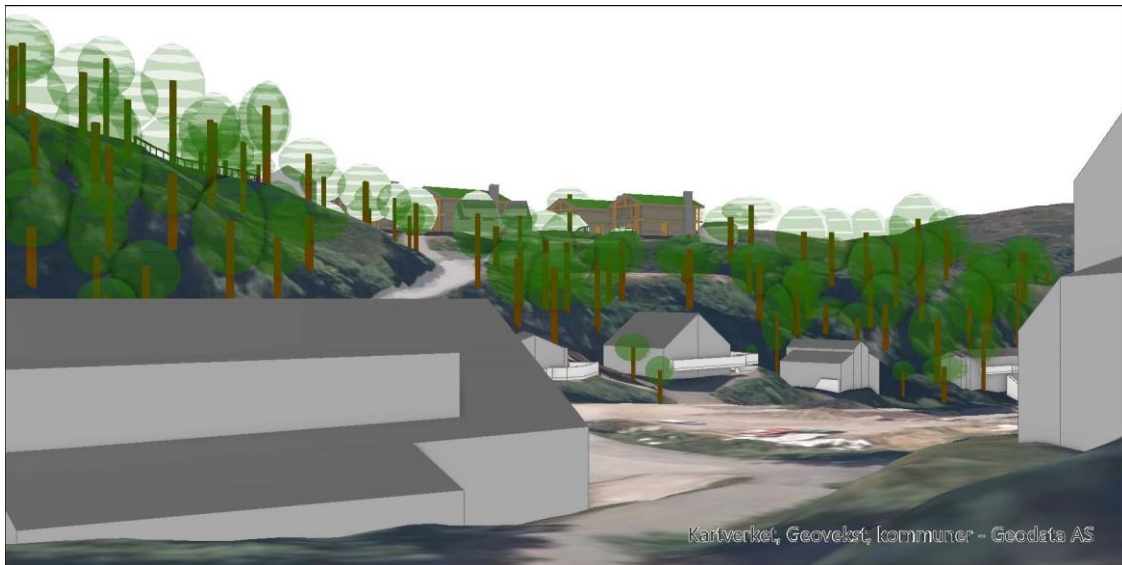
Tomtene BFF1-4 (tidligere BFF2-5) ligger oppe på flaten. Terrenget vil her senkes ca 30cm ift forutsetning i gjeldende plan. For disse hyttene vil mønehøyden målt til gjennomsnittlig terreng være 7,7m mot tidligere 5,5m. Som følge av senkningen vil økningen i kotehøyde for mønet være noe mindre (1,9m) ift gjeldende plan. Mønet på hyttene BFF1 og BFF2 (tidligere BFF2 og 3) vil ligge på kote 595,5 og kotehøyde på hyttene BFF3 og 4 (tidligere BFF4 og 5) vil ligge på 594,9. I samme område som hyttene i midtre del av planområdet / oppe på flaten ligger også våningshuset og det eksisterende leilighetsbygget. Leilighetsbygget ligger på ca samme høyde som hyttene, Maks mønehøyde for det eksisterende leilighetsbygget i bestemmelsene er 7,0m. Kotehøyden på leilighetsbyggets møne er 593,8 (hoydedata.no). Våningshuset ligger ca 1,5m høyere enn flaten. Kotehøyden for mønet på våningshuset er 596,5m. De fire hyttene på flaten vil således ha en kotehøyde på mønet som er 1,1–1,7m over mønet på leilighetsbygget og 1,0-1,6m under mønet på våningshuset.

Leilighetsbygget i gjeldende plan har i bestemmelsene maks gesimshøyde 591m for alternativ med flatt tak og maks mønehøyde 593m for alternativ med saltak. De fire hyttene som i revidert løsning erstatter leilighetsbygget vil ha maks mønehøyder på hhv kote 592,4, 592,4, 592,2 og 592,9. Alle disse er således under maks kotehøyde angitt for leilighetsbygget i gjeldende plan. I tillegg kommer effekten av at bygningsmassen her er redusert både i flate og volum. Samlet sett vil således bebyggelsen i nordre del av planområdet i revidert løsning ift gjeldende plan fremstå mindre dominerende. I tillegg kommer effekten av at eksisterende løe rives. Denne forutsetningen videreføres fra gjeldende plan.

SjoFasting Arkitekter har laget en illustrasjon som viser høyden på ny bebyggelse ift eksisterende bebyggelse og løsninger i gjeldende plan. Illustrasjonen er vist i vedlegg.

Karttjenester AS har utarbeidet visualiseringer for nærmere vurdering av silhuetteffekter fra ulike ståsteder i området omkring planområdet. I det følgende er vist fire av disse scenene. Flere scener, både med og uten vegetasjon, er vist i nytt kapittel 7 i planbeskrivelsen (tilgjengelig på KT's nettside, se nedenfor).





Generelt viser visualiseringene (medregnet visualiseringer vist i planbeskrivelsen) at det fra de fleste vinkler er god bakdekning for planlagt bebyggelse. Visualiseringene viser samtidig at bebyggelsen fra enkelte vinkler går over horisontlinjen. Tetthet og plassering av bebyggelsen bidrar imidlertid i betydelig grad til å dempe silhuetteeffekten. De strekninger langs fylkesveien der deler av bebyggelsen fremstår i silhuett er også korte slik at dette ikke vil være et dominerende inntrykk av bebyggelsen sett fra området omkring. Vegetasjon vil også ha en dempende effekt. Ny løsning fremstår ikke med silhuetteeffekter som kan oppfattes som merkbart negative ift det som er vurdert som akseptabelt i eksisterende plan.

For området som helhet vil uttaket av leilighetsbygget i gjeldende plan (maks BYA 550m², tre etasjer) bidra merkbart til å redusere bebyggelsens samlede eksponering mot omgivelsene. Utbyggingen av Leitet boligområde (under utvikling) vil også innebære at omgivelsene til Bakken Gård vil endre seg. Arealet bak / ovenfor Bakken Gård vil bli bebygget og det vil da være den samlede bebyggelsen som danner grunnlaget for områdets forhold til omgivelsene.

Omlagging av atkomstveien

Omlaggingen av atkomstveien gjøres primært for å tilrettelegge for en bedre løsning og skape rom for lokalisering av de to fritidsboligene som ligger øst for den nye traseen. Løsningen er innenfor de kommunale retningslinjer for private veier. Prosjekteringen av omlagt trase vil bli vedlagt søknaden.

Øket fokus på forholdet til tilgrensende planer / sammenhenger i området

Endringene som foreslås er også sett i sammenheng med pågående planarbeid for «Der Heime» (PlanID 2019012) og Leitet Boligområde (PlanID 2021004). «Der Heime»-bruket er det eldste og opprinnelige bruket på Sinnes. Bakken Gård-bruket er det første som i sin tid ble delt fra «Der Heime» bruket. Det var tidligere en gårdsvei fra «Der Heime»-bruket og over til Soleidalen via Bakken (Gård). Med samme utbygger innenfor de tre planområdene blir det større mulighet til å se historie og kulturminner i området i sammenheng. For Bakken Gård-planen gjøres det en endring ved å tilrettelegge for en tilknytning av den interne stien / gangveien LF5 og en sti / gangvei som vil gå i nord-sør retning umiddelbart øst for planområdet (mellom «Der Heime»-området og Soleidalen). I det reviderte plankartet innebærer endringen at LF5 (LF3 i gjeldende plan) er trukket litt mot nord og helt ut til plangrensa. Traseen for LF5 tilsvarer da i grove trekk traseen som ble benyttet for gange mellom de to våningshusene på «Der Heime» og «Bakken» (det tidligere våningshuset på Bakken lå omtrent der eksisterende leilighetsbygg (BFB1) ligger.

Traseen mellom «Der Heime» og Soleidalen vil også bli påkoblet gangvei fra Leitet boligområde (under utvikling) umiddelbart øst for eksisterende våningshus på Bakken Gård. I nordre del av området LF2 kan det innen søknad utformes bli en mindre justering av LF2 og plangrense når trase for gangveien mellom «Der Heime» og Soleidalen er endelig avklart (prosess pågår). En slik eventuell justering anses ikke å ha betydning for vurderingen av endringsforslaget.

Revidert plankart og bestemmelser i ny versjon følger varselet til alle høringsparter. Komplette planbeskrivelse med nytt kapittel (7) og nærmere beskrivelse / vurderinger av endringsforslaget, samt endringsversjon av vedtektene, kan sees under fanen «Planvarsel» på www.karttjenester.no.

Eventuelle merknader og innspill må sendes skriftlig innen 8. juli til:
Karttjenester as, postboks 158, 4441 Tonstad eller pr. e-post til: post@karttjenester.no

Mvh
for Karttjenester as


Jøren-Ola Ousdal

Kopi: Sirdal Hytteutvikling AS v/ Tor Sigve Vik
Grunneier Signe Lise Årslund

Vedlegg som del av dokumentet:

- Illustrasjon av mønehøyder, SjøFasting arkitekter

Separate vedlegg:

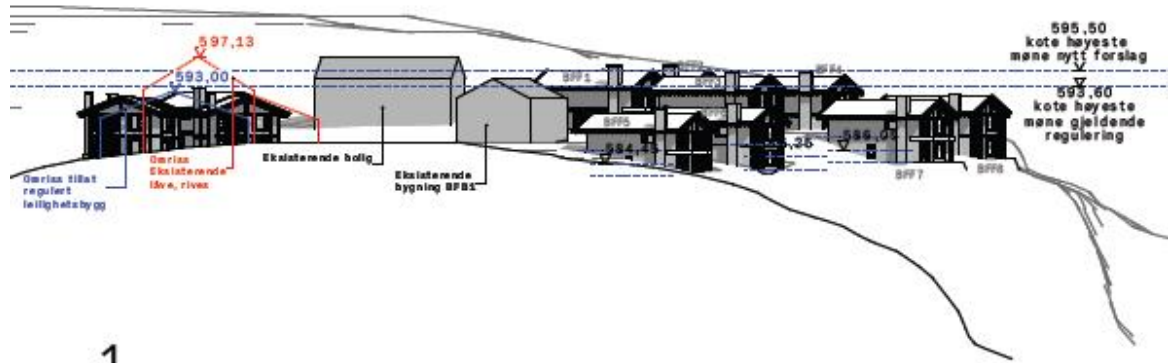
- Plankart
- Bestemmelser

Adresseliste:
Offentlige

 Statsforvalteren i Agder, Postboks 504, 4804 Arendal. sfagpost@statsforvalteren.no

 Agder fylkeskommune, Postboks 788, Stoa, 4809 Arendal postmottak@agderfk.no
Private

Gnr	Bnr	Fnr	Navn	Adresse 1	Adresse 2
9	1	0	Signe Lise Årslund	Brattlandsplassen 2	4360 Varhaug
9	1	1	Signe Lise Årslund	Brattlandsplassen 2	4360 Varhaug
9	1	1	Ole Bakke	Floen 9	4308 Sandnes
9	1	11	Signe Lise Årslund	Brattlandsplassen 2	4360 Varhaug
9	2	0	Ole Bakke	Floen 9	4308 Sandnes
9	3	0	Roy Hjalmar Kleiberg	Soleidalen 174	4443 Tjørhom
9	3	0	Lise Kleiberg	Soleidalen 174	4443 Tjørhom
9	8	0	Åse Bente Sinnes	Sirdalsveien 7327	4443 Tjørhom
9	9	0	Tor Sigve Vik	Lange Bakken 32	4443 Tjørhom
9	12	0	Tor Sigve Vik	Lange Bakken 32	4443 Tjørhom
9	14	0	Laila Helleberg	Soleidalen 177	4443 Tjørhom
9	14	2	Laila Helleberg	Soleidalen 177	4443 Tjørhom
9	14	7	Alf Inge Nilsen	Juvelvegen 29	4355 Kvernaland
9	14	14	Olav Haga	Kvitlyngvegen 5	4053 Ræge
9	14	14	Eileen Young Haga	Kvitlyngvegen 5	4053 Ræge
9	31	0	Bjørn Arvid Myhre	Skaramarka 6	4326 Sandnes
9	31	0	Kjell Olav Myhre	Hagabakka 4	4310 Hommersåk
9	50	0	Sinnes Panorama, c/o Jarle Heggelund	Høgevollsveien 47A	4327 Sandnes
9	61	0	Per Jørgen Rosnes	Åsveien 8	4016 Stavanger
9	61	0	Margrethe Sunde	Åsveien 8	4016 Stavanger
9	67	0	Wenche Auran Klemetsen	Hordaveien 3 E	4020 Stavanger
9	67	0	Marianne Jensen	Norvald Frafjords Gate 3	4041 Hafrsfjord
9	69	0	Anne Beth Lende	Vibestraen 4 B	4049 Hafrsfjord
9	69	0	Arne Lende	Vibestraen 4 B	4049 Hafrsfjord
9	150	0	Alf Jan Wik	Varatunveien 61	4317 Sandnes
9	151	0	Laila Helleberg	Soleidalen 177	4443 Tjørhom
9	175	0	Sinnes Panorama, c/o Jarle Heggelund	Høgevollsveien 47A	4327 Sandnes
9	195	0	Sinnes Terrasse Sameiet, c/o Bate Boligbyggelag	Postboks 88 Sentrum	4001 Stavanger
9	196	0	Sinnes Holding As	Skogsbakken 56	4020 Stavanger
9	214	0	Ingrid Wik	Hogstadbakken 15	4330 Ålgård
9	214	0	Heidi Vik Iversen	Markahagen 5	4322 Sandnes
9	215	0	Nina Pauline Haugland	Kirsten Brynes Veg 2	4344 Bryne



1.



2.

