

Til alle boligeiere i Porsatunet og Porsageilen

Søknad om mindre reguleringsendring til Plan 1519P vedrørende gjerder og leegger - Høring/avstemning blant alle berørte boligeiere

Styret viser til møteinnkallingen til generalforsamling 2023 onsdag 7. juni kl. 18:00.

I møtet vil denne saken bli behandlet som en orienteringssak (Sak 2). Representant fra feltarkitekten (STAV Arkitekter), som har utarbeidet planforslaget vil der presentere forslaget og svare på aktuelle spørsmål fra beboerne.

Beboernes standpunkt til reguleringsendringen skal komme frem gjennom en individuell høring/avstemning, ved at hver enkelt boligeier innenfor hele planområdet oppfordres til å meddele velforeningen sitt standpunkt til forslaget i form av et klart JA eller et klart NEI. Beboere som måtte ha tilleggsmærknader, kan sende inn disse samtidig. Dette er fremgangsmåten som styret har fått bekreftet i dialog med saksbehandler i Stavanger kommune.

Uttalelsesfristen er 3 uker fra utsendelsen av møteinnkallingen (dvs. drøyt 1 uke etter avholdt generalforsamling).

Resultatet av uttalelsene (dvs. stemmetall og eventuelle merknader/kommentarer fra boligeierne) vil følge søknaden inn til kommunen.

Dette ber vi deg om å gjøre:

Les nøye gjennom planforslaget, som er vedlagt dette brevet. Etter orienteringen på generalforsamlingen sender hver enkelt huseier e-post til post@noresunde.no med emne Avstemning gjerder og angir sitt standpunkt slik:

Enten: Jeg stemmer JA til fremlagt forslag om mindre reguleringsendring.

Eller: Jeg stemmer NEI til fremlagt forslag om mindre reguleringsendring.

Tilleggsmerknader kan tilføyes om ønskelig.

HUSK å undertegne med navn og adresse.

Send inn uttalelsen din innen: Torsdag 15. juni 2023.

Med vennlig hilsen
Styret



Dato: 09.05.2023

Anmodning om mindre endring av gjeldene reguleringsplan Plan 21519P. Detaljregulering for felt B2, Nore Sunde

INTRODUKSJON

På vegne av Nore Sunde B2 Velforening oversender Stav Arkitekter AS i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, anmodning om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, «Detaljregulering for felt B2, Nore Sunde» med planID 21519P. Reguleringsendringen omfatter å legge til et vedlegg i formingsveileder for å sette tydeligere føringer for gjerder og levegger med en hensikt om å skape en helhetlig arkitektur i planområdet.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Nore Sunde i Madla bydel, omtrent 300 m øst for Kverntorget/Kvernevik sentrum. Planområdets flatemål er omtrent 27,2 daa. Planområdet er ferdig utbygd iht. reguleringsplan.



Figur 1 - Planområdet lokasjon. Planområdet er markert med rødt.



Figur 2 - Bilde fra bebyggelse innenfor planområdet

PLANSTATUS

Reguleringsplan

Gjeldene reguleringsplan for området er «Detaljregulering for felt B2, Nore Sunde», som ble vedtatt i 2015. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av rekkehus og blokkbebyggelse, med tilhørende sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal. Planområdet inngår i reguleringsplan (områderegulering) 2325 for Nore Sunde.



Figur 3 - Plankart, gjeldene regulering



FORSLAG TIL ENDRING

Vedlegg til formingsveileder

Det er vedlagt formingsveileder til gjeldende plan, som gir føringer for utforming og detaljering av både ny bebyggelse, private utearealer og fellesområder. Det er sikret i bestemmelsene at formingsveileder skal gi føringer for utbygging av området innenfor temaene utforming og detaljering av bebyggelse, private utearealer, gatetun og lekeplasser.

Det har i ettertid blitt satt opp ulike gjerder og leegger som ikke bidrar til å bygge opp under en helhetlig arkitektur i områder, hvor formingsveileder mangler tydelige føringer for gjerder og leegger.

Velforeningen ønsker at det tillates oppføring av gjerder og leegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur, mht. dimensjonering, utforming, materialbruk og farge. Det er derfor utarbeidet et vedlegg til formingsveileder som gir tydelige føringer for gjerder og leegger.

Planbestemmelsene oppdateres hvor vedlegget til formingsveilederen legges inn i bestemmelsene som angår formingsveilederen.

PÅVIRKNING AV PLANEN

Endringene vurderes å være innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og medfører ingen vesentlige ulemper for gjeldende regulert utvikling av planområdet eller tilgrensede arealer. Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig eller berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Det er vurdert at planendringen vil bidra til en mer helhetlig arkitektur innenfor planområdet.

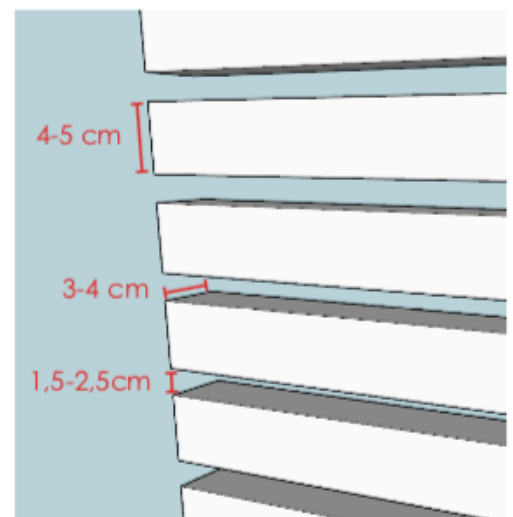
Levegger og gjerder

- Småhusbebyggelsen
- Blokkbebyggelsen

SMÅHUSBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av gjerder og levegger, forutsatt at disse tilpasses eksisterende arkitektur med tanke på dimensjonering, form, materialbruk og farge, og sikrer en detaljrering som skal være samstemt på alle boliger i hele feltet. **Gjerder og levegger skal byggemeldes.**

Gjerder tillates i tomtegrenser eller i forlengelse av terrasse, og skal utformes med liggende spiler. Spilene skal ha en høyde på mellom 4-5 cm, og en bredde på mellom 3-4 cm. Mellomrommet mellom spilene skal være mellom 1,5-2,5 cm. Stendere skal vende inn mot egen bolig. Tette eller doble gjerder tilaltes ikke. Som et unntak tillates kun tette gjerder ved forstøtningsmurer, malt i samme farge som hovedhus. Maks høyde på gjerder er 1 meter. Gjerder skal være i samme farge som hovedfargen på boligen. Toppbord skal være i tre eller i aluminiumsbeslag tilsvarende bolig. Innen hver sammenhengende rekke av småhus skal gjerder harmoniseres med hverandre for å sikre likt uttrykk basert på spiledimensjonering, spileavstand og type toppbord



Flettverksgjerde tillates kun i kombinasjon med vegetasjon. Maks høyde på flettverksgjerde er 1 meter. Flettverksgjerde skal være i grønt, og skal være uten toppkant.

Eksempler på gjerder som tillates:



Eksempel på rekkverk med toppbord i aluminiumsbeslag.



Eksempel på rekkverk med toppbord i tre.



Eksempel på flettverksgjerde i kombinasjon med vegetasjon.

Levegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på bolig. Toppbord skal være aluminiumsbeslag tilsvarende bolig. Levegger kan bygges inntil 2 meter ut fra bolig, med en maks høyde på 1,50 m. Levegg fra bod mot gatetun kan ha en maks høyde på 1 meter.

Eksempel på levegg som tillates:



Eksempel på levegg med liggende kledning og toppbord i aluminiumsbeslag.

BLOKKBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av levegger i endeleilighetene på bakkeplan. Levegg tillates kun i forlengelse med terrasse på bakkeplan. Maks høyde på levegg er 1,50 meter. Levegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på tilgrenset fasade på blokk. Toppbord skal være aluminiumsbeslag.