



Del 2 – mer om saken

Beskrivelse av planforslaget

Det vises til forslagsstilles planbeskrivelse for redegjørelse om planområdet og planforslagets innhold, samt til rådmannens del 2 av saksfremlegget til 1.gangs behandling.

Rådmannens vurderinger

I forhold til planforslaget som ble 1.gangs behandlet er det gjort noen endringer både av plankartet og bestemmelsene. Når det gjelder plankartet har rådmannen justert kartet i tråd med krav fra fylkeskommunen i forhold til frigitte kulturminner ved at tre bestemmelsesområder med ny reguleringsbestemmelse er lagt inn.

-Bestemmelsene er også endret på noen punkter:

- * Rådmannens forslag fra 1.gangs behandlingen er beholdt.
- * Maksimalt antall enheter er redusert fra 65 til 63.
- * Krav om MUA 175m² i snitt pr. boenhet uten at buffersonene kan regnes med, er lagt inn.
- * Maksimalt antall boenheter pr. rekke er satt til 6.
- * Planteavstand for søyleeik langs Staversletta er satt til 6 meter.
- * Det er presisert at takoppløft på bare én side av huset gjelder for hele husrekken samlet sett.

- Fjernvirkning

Mye av fokuset i reguleringsaken har vært i hvilken grad et nytt utbyggingsområde for boliger på Staversletta vil kunne gi negative fjernvirkninger for kulturlandskapet på Tanumplatået.

Selv om området er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i kommunedelplanen, har området hensynssoner for både kulturminner og landskap som må ivaretas.

Et viktig grep i planen for å unngå negativ fjernvirkning har vært buffersonene langs Vestmarkveien og Billingstadveien. Her er det variert trebestand med både bar- og løvtrær i opp til 20 meters høyde. Tilstrekkelig bredde på disse sonene og respekt for det generelle hogstforbudet i områdene blir avgjørende for om de oppfyller sin tiltenkte virkning.

Tag arkitekter har for Veidekke laget fotomontasjer og 3D-modell som gir perspektiver med riktige høyder for å vurdere fjernvirkningen. Under er en del av illustrasjonene vist og kommentert av rådmannen.



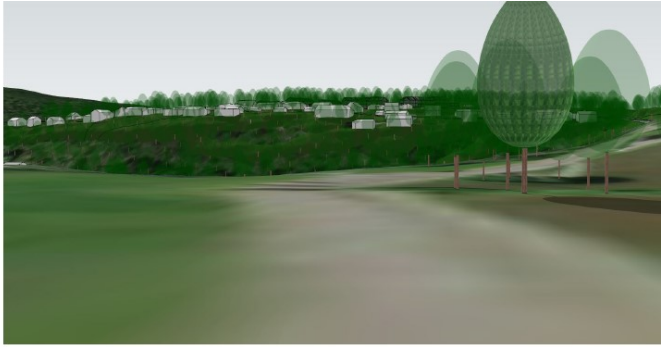
Ny situasjon

Bildet over er tatt fra trafostasjonen ganske langt ned i Tanumveien. Siluetten av ny bebyggelse er lagt inn og to viktige forhold blir dokumentert. Det ene er at vegetasjonen rundt Staversletta, som skal beholdes i et bredt belte mot Vestmarkveien, vil skjule det meste av bebyggelsen. Det andre er at bebyggelsen ikke vil stikke over bakenforliggende åser.



Ny situasjon

Dette bildet er tatt fra turveien over jordene rett vest for Tanum kirke. Fra denne synsvinkelen vil ny bebyggelse ligge lavt og ikke være synlig på grunn av avstand og vegetasjon.



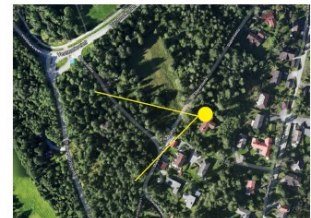
Fjernvirkning fra Juterud. utsnitt av 3D modell med gjennomsiktige trær. Bildet viser hvor den planlagte bebyggelsen (grå) ligger, relatert til eksisterende trær og bebyggelse (hvit). Trærne i buffersonen mot vest på Staversletta er sikret i planforslaget og vil ligge som en grønn silhouett over bebyggelsen.



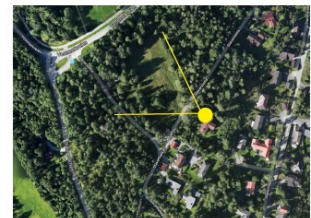
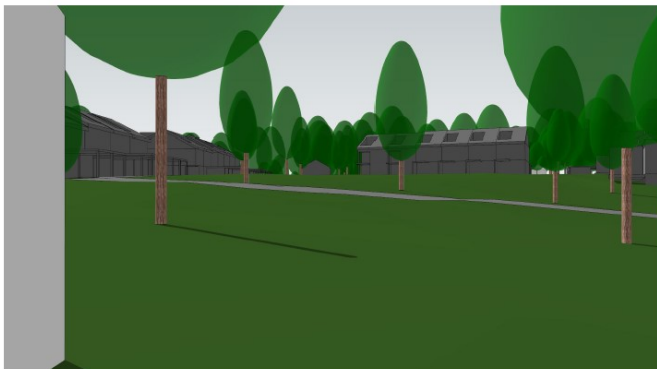
Fjernvirkning fra Juterud, foto fra Google street view.



Modellbildet og fotografiet er fra Tanumveien nede ved Reverud. Bak de lyse husene i Staverbråten, kan man skimte noe ny (grå) bebyggelse ovenfor eksisterende. Også her vil vegetasjonen i området (buffer etter utbygging), danne et bakteppe som hindrer siluettvirkning av ny bebyggelse.



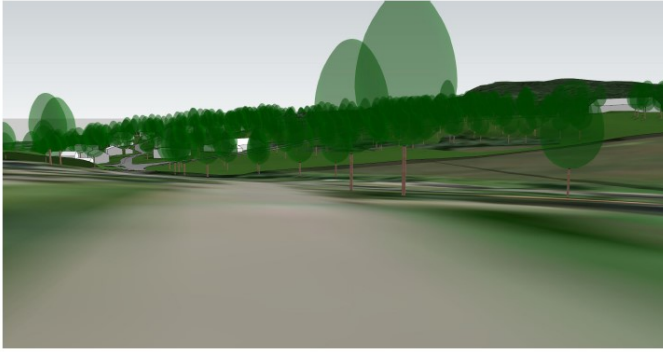
3D utsnitt fra modell. Staversletta 14, sett mot sørvest.



3D utsnitt fra modell. Staversletta 14 sett mot vest/ regulert friområde.



Disse to modellbildene er fra boliger i Staversletta og inn mot det nye byggefeltet.



3D utsnitt fra modell. Tanumveien nord for Tanum skole, sett mot sør.



Google Street view fra Tanumveien nord for tanum skole, sett mot sør. Tanumveien 87 til høyre.



Her er modellbildet tatt fra krysset mot Tanum skole retning byggefeltet. Det er vanskelig å se ny bebyggelse som er grå bak vegetasjonsbeltet. Siluetten ødelegges ikke.

Uttalelser/merknader

Det vises til eget vedlegg der de 18 merknadene som kom inn til offentlig ettersyn er oppsummert og kommentert temavis av rådmannen.

Rådmannens konklusjon og anbefaling

Rådmannen vurderer fjernvirkningen av nytt byggefelt med de høyder som reguleringen vil åpne for, til ikke å få negative konsekvenser for kulturlandskapet på Tanumplatået. Bebyggelsen vil skille seg fra nærmeste nabolag, men ikke ta sol og utsikt. Rådmannen anbefaler at foreliggende plankart og bestemmelser vedtas.