

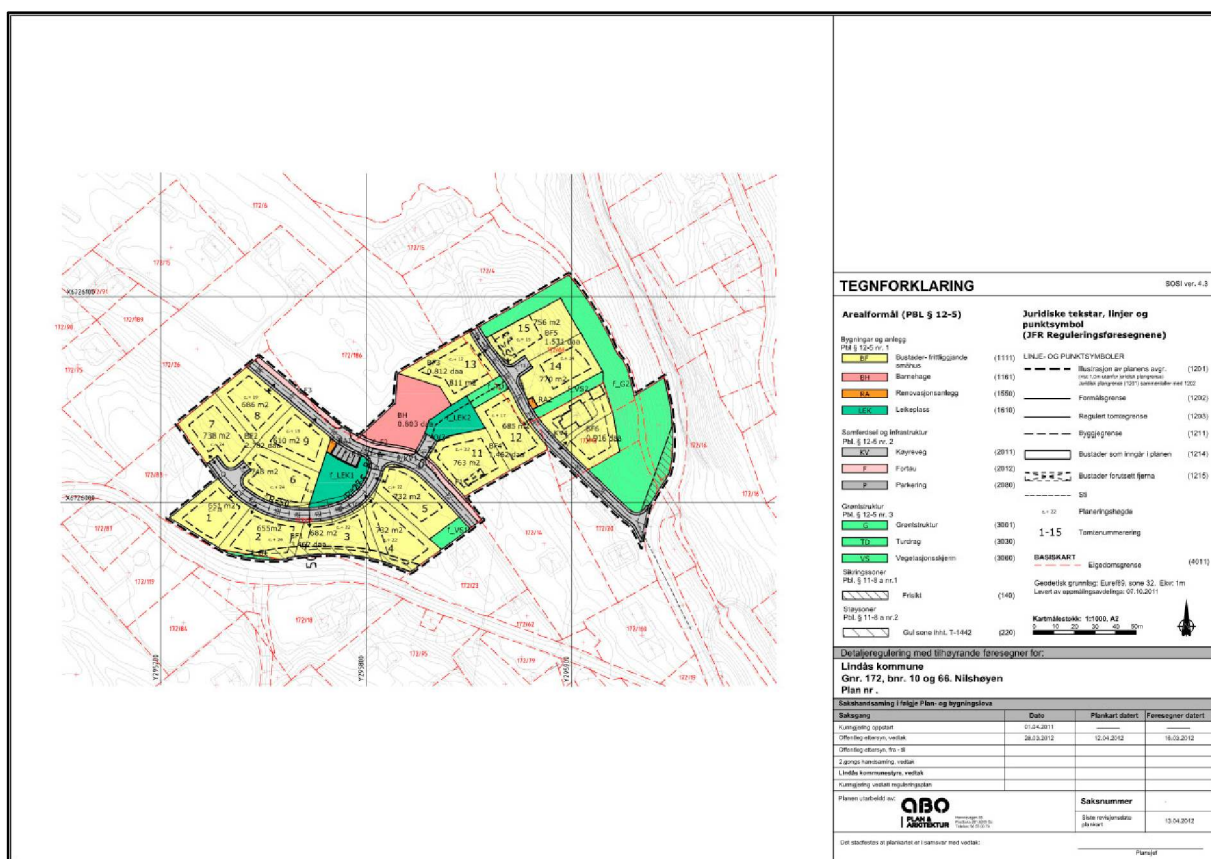
Lindås kommune
Planavdelingen

Ålesund, 04.06.2019

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DETALJREGULERING GNR 172 BNR 10 og 66 M/FL, LINDÅS KOMMUNE

På vegne av Seim Bygg AS v/Terje Seim søker vi om korrigering av gjeldende plankart og bestemmelser ved mindre reguleringsendring.

Formålet er å foreta mindre justeringer i plankartet ved fjerne byggegrenser, samt å foreta justeringer i noen av bestemmelsene. Justeringene er beskrevet under. I tillegg vil vi foreta en planteknisk opprydning i plankartet ved å tilpasse planområdet eks. eiendomsgrenser, jf. eget vedlegg.



Kartutsnittet over viser gjeldende plankart.

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

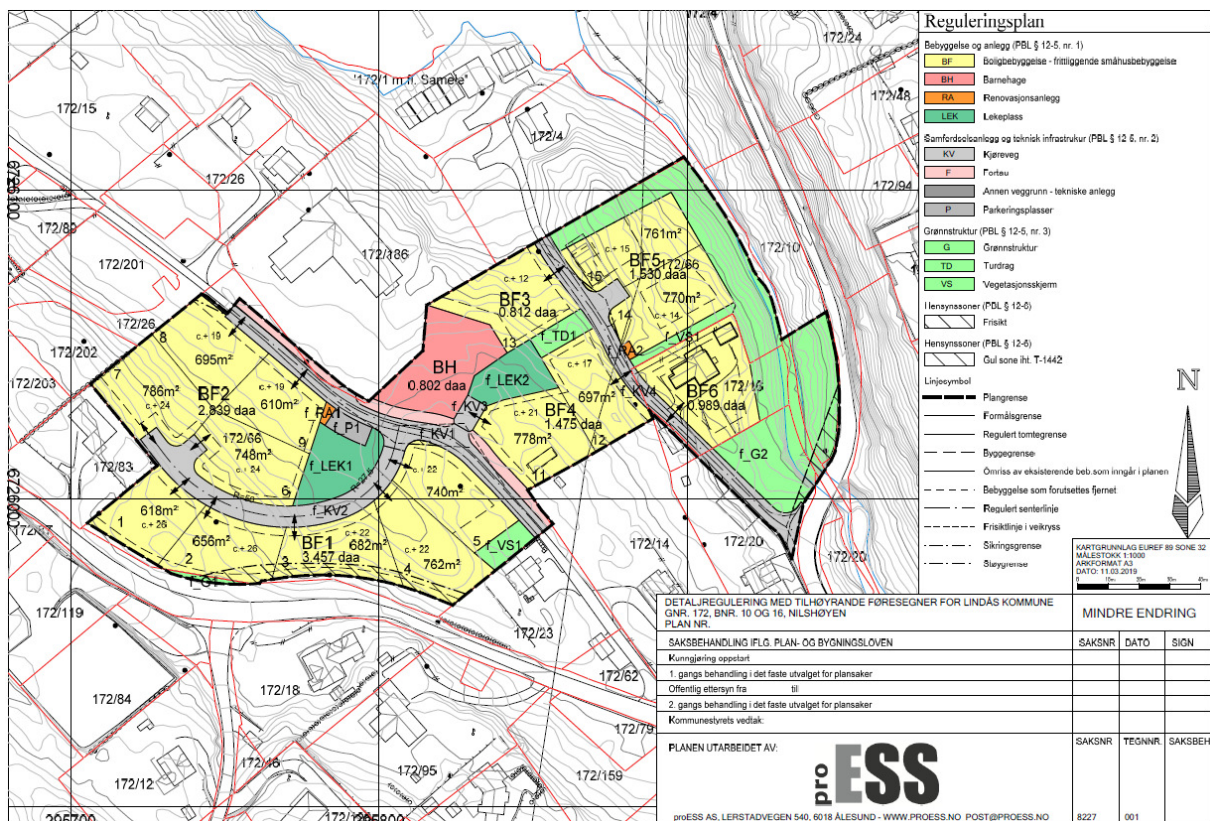
PLANKART

Fjerning av byggegrenser:

Byggegrenser mellom tomtene er unødvendige slik vi ser det, med unntak av tomt 5, 14 og 15, som er gitt spesielle byggegrenser basert på opplysninger gitt i planbeskrivelse. Det er ønskelig å ta bort byggegrenser mellom de øvrige tomtene, og på denne måten ha mulighet til å benytte seg av muligheten til å etablere garasje i tråd med plan- og bygningsloven, og til å benytte seg av muligheten gitt i TEK17 § 6-3 vedr. utstikkende bygningsdeler og at disse kan plasseres inntil 3 meter fra eiendomsgrense.

Manglende oppretting av plankart i forbindelse med vedtak:

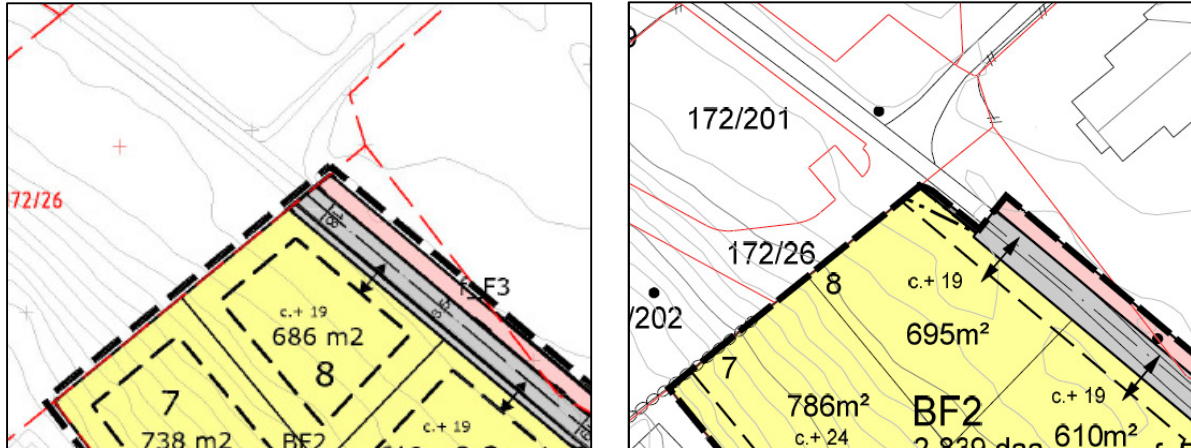
Justering mellom f_VS2 og BF6. Det er avdekket eiendomsgrenser for tomt BF6 ikke samsvarer med arealformålsgrense mellom f_VSs og BF6. Formålsgrensen er nå justert ved at tomt BF6 er tillagt areal til boligbebyggelse i tråd med eiendomslinjer.



Kartutsnittet over viser forslag til nytt plankart.

Tilpasninger til reguleringsplan for Sjøvold:

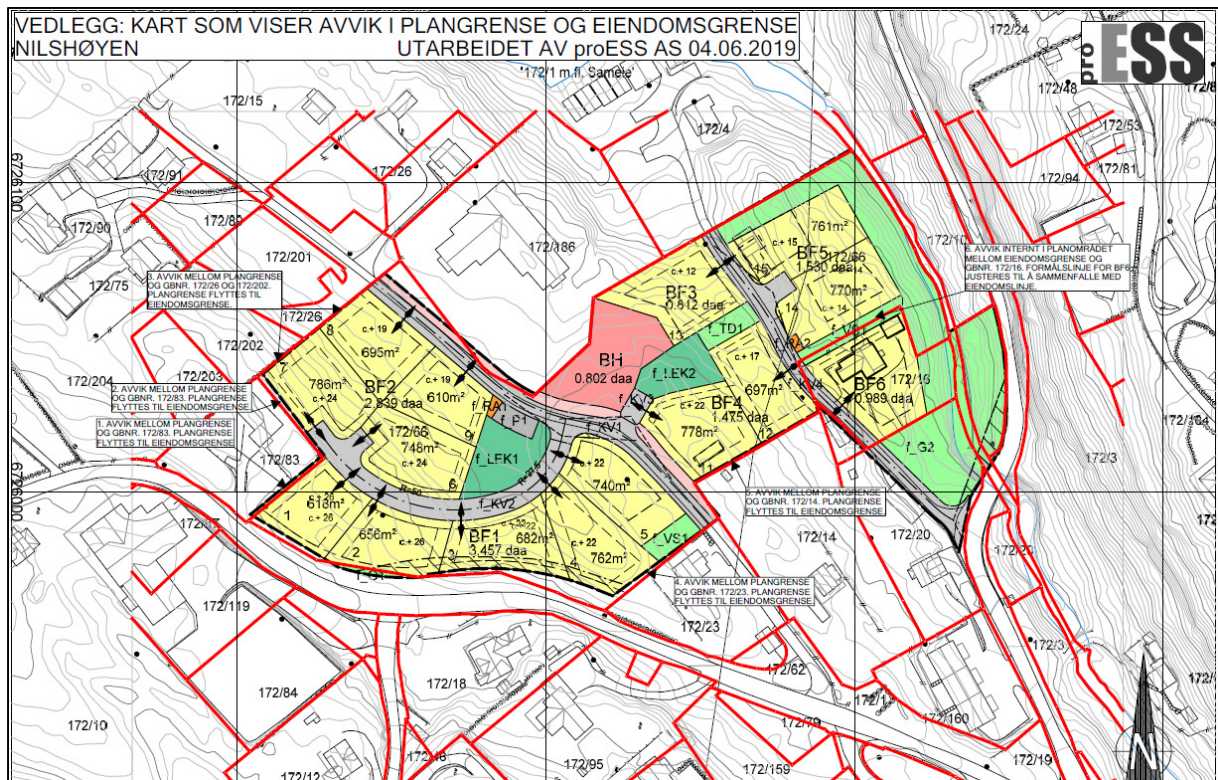
Det er foretatt en mindre justering som følge av avvik mellom Reguleringsplan for Sjøvold (tilgrensende plan i nordvest) og Reguleringsplan for Nilshøyen.



Kartutsnittet over viser avvikene mellom gjeldende plan og tilpasninger som er gjort for å sørge for sømløs overgang til Reguleringsplan for Sjøvold i nordvest.

Justering av plangrense og formålslinjer (planteknisk opprydning):

Som følge av oppdagede avvik mellom plangrense/ formålslinjer og eiendomsgrenser er det foretatt justeringer slik at dette stemmer overens. Eget vedlegg som beskriver disse endringene følger vedlagt.



Kartutsnittet over viser avvikene mellom gjeldende plan og eksisterende eiendomsgrenser

PLANBESTEMMELSER

- Under generelt, formål i plan Pbl § 12-5 nr. 2 mangler 2 formål som er vist i plankartet. Annan veggrunn er medtatt som følge av tilpasninger til Reguleringsplan for Sjøvold (planens nordvestre del). Parkeringsplasser er medtatt pga. at denne mangler i gjeldende bestemmelser.
- Nytt pkt. 2.7. Denne bestemmelsen er en presisering ift. viste avkjørselspiler i plankartet. Vi påpeker i ny bestemmelse at pilene ikke angir eksakt plassering av avkjørsel, men at den angir fra hvilken veg tomtene skal ha adkomst fra. Som følge av denne får vi forskyvning i punktnummerering i bestemmelsene.
- Justering pkt. 2.8.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 2.9.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. «Minst 50% av einebustadane skal tilretteleggast.....» endres til «Minst 20% av bustadane skal tilretteleggast.....».
- Justering pkt. 2.9.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 2.10.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. Her tar en ut krav som sier at murer skal plasseres mer enn 2 meter fra fellesveger/ fortauskant og nabogrenser. Bakgrunnen er at ett evt. behov for murer ønskes behandlet i forbindelse med hver enkelt byggesøknad.
- Justering pkt. 3.1. Erstatte «Bustadbygging – frittliggande einebustader» med «Bustadbygging – frittliggande småhus», da det er ønskelig at en får mulighet til etablering av 2-mannsboliger på tomtene i stedet for eneboliger med sekundærbolig. Totalt antall boenheter i planforslaget økes ikke som følge av forslaget.
- Justering pkt. 3.1.1 og 3.1.2. I gjeldende planbestemmelse åpnes det opp for eneboliger, med sekundærleilighet. Det står videre at en kan bygge eneboliger på tomt 1-13, og at det her kan etableres sekundærboenhet. Dette gir totalt 26 boenheter for tomt 1-13. Det står ingenting om tomt 14 og 15. Men i §3.1.2 står det at det totalt for området kan bygges ut maks 24 boenheter. Dette må være en skrive-/tellefeil ettersom det, som nevnt over, på tomt 1-13 åpnes for totalt 26 boenheter, i tillegg til 1 boenhet er på tomt 14 og 15 – altså totalt 28 nye boenheter. Ønsket til utbygger er ikke å øke antallet enheter, men åpne opp for muligheten til etablering av 2-mannsboliger i stedet for enebolig med sekundærenhet. Dette fremkommer av forslag til nye bestemmelser i pkt. 3.1.1 og 3.1.2.
- Justering pkt. 3.1.4. Ønske om å justere tillatt gesimshøyde til 6,5 meter, og ikke 6 meter som i gjeldende plan. Bakgrunnen er at intensjonen med 6 meter må være 2 etasjermed loft (mønehøyde 9 meter), men dagens tekniske krav gjør at gesimshøyden etter dagens beregningsregler ofte havner på ca. 6,2 – 6,3 meter. Videre ønskes det en mer nyansert bestemmelse tilknyttet takform, der en åpner for mulighet til etablering av pulttak og flatt tak.

- Justering pkt. 3.1.5. Presisering som gjør at garasjer kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot veg. Denne må ses i sammenheng med at en fjerner byggegrenser mellom tomtene i plankartet, nettopp for å ha muligheten til også å plassere garasjer under 50m² inntil 1 meter fra nabogrense.
- Tillegg pkt. 3.2.1. Presisering om at parkeringsplassene tilknyttet barnehagetomta kan være overdekt.
- Justering pkt. 3.3.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 4.1.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. Tatt inn tilleggsbestemmelse som sikrer etablering av evt. støttemur langs vegkant.
- Justering pkt. 3.5.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 4.3.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. Planen sier 2 p-plasser pr. bolig + 1 ekstra ved sekundærleilighet. Denne ønskes endret til krav til 2 p-plasser pr. boenhet.

Konklusjon: i all hovedsak inneholder endringen tilpasninger i eks. eiendomssituasjon og planformålslinjer/ plangrense og i bestemmelser. En ivaretar likt antall enheter som gjeldende plan, med endring at en legger til rette for etablering av 2-mannsboliger i stedet for eneboliger med sekundærboliger.

Vi vurderer at planen med disse endringene vil oppfylle opprinnelig intensjon i gjeldende plan, og med bakgrunn i dette ber vi om at korrigeringen blir gjennomført som en mindre reguleringsendring.

Med hilsen
proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad

Reviderte plandokumenter vedlagt:

- Plankart i pdf og sosi format
- Planføresegner
- Kopi av planføresegner som viser endret tekst med farget skrift
- Kontrolldokument for digitalt plankart.
- Beskrivelse og kart som viser tilpasninger til eks. eiendomsgrenser