

**Søknad om mindre reguleringsendring**  
**Detaljreguleringsplan for Langheiane B8 og B9**  
**Lindås kommune**

Sist oppdatert 20.05.2019





## Oppsummering av endringar:

1. I føremålet BBB er %BRA endra frå 115% BRA til 125% BRA.
2. Det er lagt til føresegningsområde #2 og #3 fordi BBB er tenkt utbygd i to byggetrinn.
3. §3.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggetrinn 1 innanfor BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
  - Teknisk infrastruktur: f\_SKV2 og f\_SF3 fram til føresegningsområde #2. f\_SV fram til føresegningsområde #3.
  - ~~Turveg o\_GT~~
  - Høgspenkabel innanfor H370\_1 skal vere lagt i jordkabel.
  - Tryggingstiltak mot ras- og skredfare
  - Fortau f\_SF4.
  - Etablering av ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarsoner i overflatedekket innanfor f\_SV. Markeringa skal strekke seg frå f\_SF4 til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei.
3. §3.2.4 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggetrinn 2 innanfor BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
  - Resterande del av teknisk infrastruktur: f\_SKV2, f\_SF3 og f\_SV.
  - Turveg o\_GT.
4. §3.2.5 Ved ferdigstilling av siste byggetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
  - Sti innanfor #1 som skal kople seg på sti o\_Gv2 innanfor felt B7 i plan 1263\_201003.
5. §5.2.1 Maksimal utnytting for BBB er 125 %. Areal for parkering i felles parkeringskjellar skal ikkje medrekast.
6. §9.1 #1 syner trase for sti. Stien skal ha ei breidde på 1-2 meter. Der stien ikkje går over fast underlag skal den opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.
7. §9.2 #2 og #3 syner stad der ein kan avslutta f\_SKV2, f\_SF3 og f\_SV i byggetrinn 1 for BBB.

## 2. Nøkkelopplysingar

|   |  |
|---|--|
| Gnr./bnr. (hovudeigedommen)   | Gnr. 188, bnr. 772, 775, 776 m.fl.   |
| Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)   | Noverande/regulert bustadområde og noverande/regulert friområde, i kommunedelplan for Knarvik og Alversund 2007-2019 |
| Forslagsstillar   | Orion Prosjekt AS  |
| Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet som endringa får verknad for, evt. namn på grunneigarar) | Orion Prosjekt AS (188/738, 772, 775, 776, 778)<br>Lindås kommune (188/793)  |
| Plankonsulent   | Ard arealplan as   |
| Hovudformål med endringa  | Auka % BRA i BBB. Legge til rette for trinnvis utbygging med rekkefølgjekrav.  |
| Storleik på planområdet i daa   | Cirka 28 daa   |
| Tal på nye bustadeiningar i endringa  | Aukar % BRA frå 115%→125 % BRA i BBB.  |
| Aktuelle problemstillingar  | Ingen  |

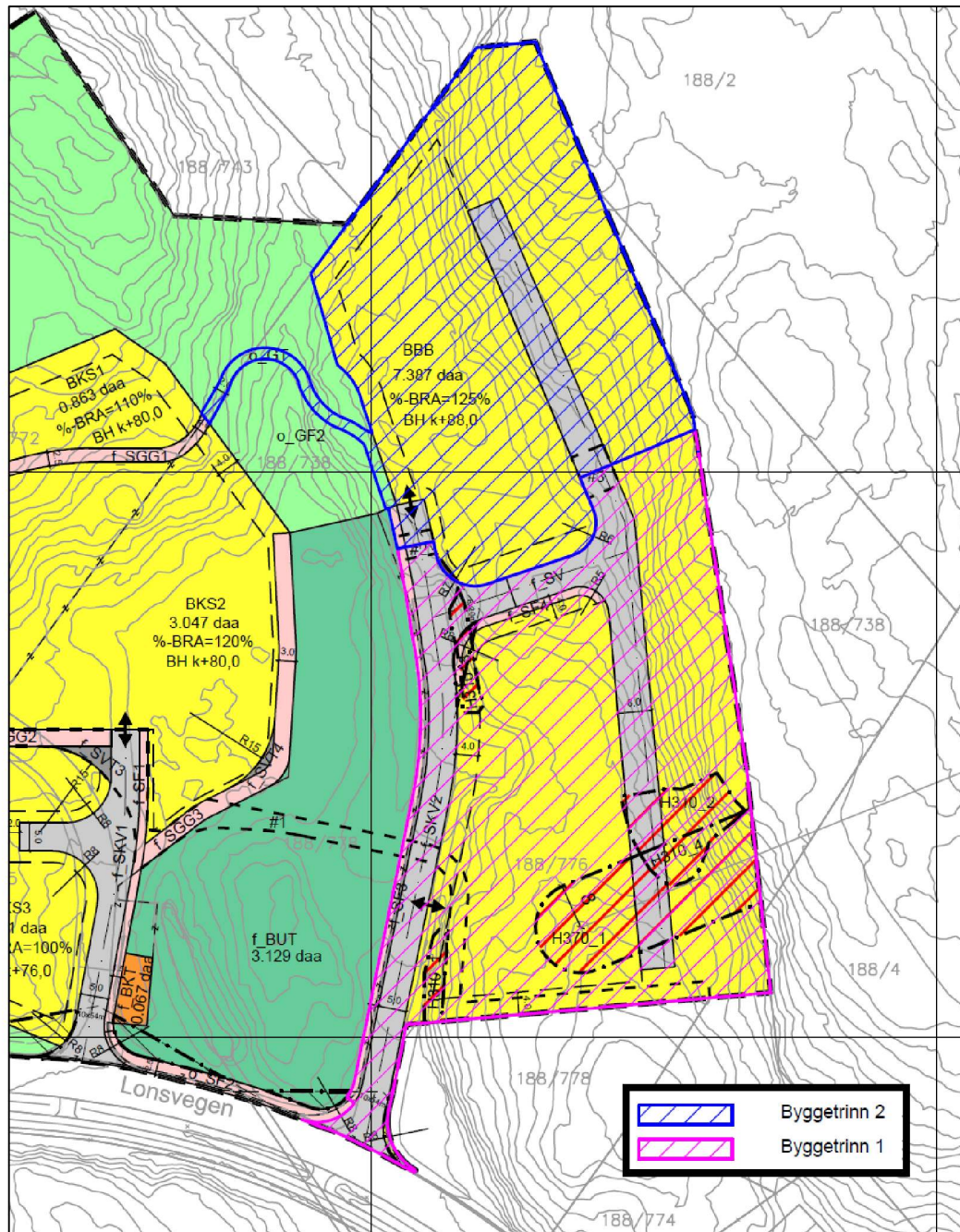


|   |   |
|---|---|
| Oppstartsmøte for endringa, dato              | Ikkje heldt. Etter avtale med Lindås kommune. |
| Utsendt varsel om reguleringsendring, dato    |   |
| Sendt til uttale (offentlege instansar), dato |   |

### 3. Intensjonar og mål med endringa

#### 3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Endringa bidreg til at ein kan bygge ut BBB føremålet i to byggetrinn, slik som vist i figuren under.



Figur 3: Plankart med illustrasjon av dei to ulike byggetrinna.

- Byggetrinn 1 er området sør (magenta farge) for føresegningsområde #2 og #3. Føremåla f\_SF3 og f\_SKV2 skal avsluttast innanfor føresegningsområde #2. Føremålet f\_SV skal avsluttast innanfor føresegningsområde #3.
- Byggetrinn 2 er området nord for føresegningsområde #2 og #3. Resterande del av f\_SF3, f\_SKV2 og f\_SV skal byggast ut.

### Endring av %BRA frå 115% til 125%

Behov for auka utnyttingsgrad skuldast ei feilvurdering i høve til kva for areal som skal takast med i rekneskapen for vurdering av tomteutnyttinga. I vedtektene for gjeldande plan står det at areal for parkering i felles parkeringskjellar ikkje skal medrekast. Dette høva godt med prosjekteringsgrunnlaget som vart utarbeidd i samband med detaljplanen. Prosjektet vart endra etter at planen var godkjent, og i staden for fire punkthus som var utgangspunktet i det opphavlege planarbeidet, vart det i staden planlagt ei løysing med fire svalgangsbygg med parvis samankopling via gangbru. Fokus i prosjekteringa var m.a. å leggje til rette for einingar med variert storleik og gode private utplasser (terrasse/balkong). I dette arbeidet vart delar av felles sportsbod, teknisk rom og felles avfallsrom plassert i samband med garasjeetasjen. Desse areala vart dessverre ikkje inkludert i arealrekneskapen for tomteutnyttinga på 115%, då areala vart feilaktig vurdert som del av garasje/kjellar. Resultatet av dette er at samla bruksareal over garasjeetasjen legg beslag på heile tomteutnyttinga tilsvarande 115%. I denne samanhengen kan det også nemnast at parten opent, overdekka areal utgjør over 1000m<sup>2</sup> BRA i prosjektet.

Med utgangspunkt i at tal på bueiningar er lågare enn det som reguleringsplanen opnar for, at bygningane ligg godt under angitt maks. bygningshøgde i planen og at både privat og felles uteopphaldsareal er stetta med god margin i prosjektet, meiner vi at vi til tross for ein auke i arealutnyttinga ikkje forringar eller påverkar intensjonane ved gjeldande reguleringsplan i negativ forstand. Forslag til større utnyttingsgrad er gjort for å kunne inkludere «tilleggsareal» i samband med garasjeetasjen i arealrekneskapen, utan å måtta søke om dispensasjon for dette forholdet i ei byggjesak.

### Trinnvis utbygging/byggetrinn

Endring av rekkefølgjekrav i reguleringsplanen bidreg m.a. til ei meir fornuftig og realiserbar gjennomføring av byggetiltaka innanfor BBB, då det er krevjande å utvikle heile feltet under eitt. Utbyggar er avhengig av ei trinnvis utbygging for å kunne gjennomføre utbygginga, då %-vis del av sal er avgjerande for å kunne løyse ut naudsynt banklån. Del av fellesområda innanfor «byggetrinn 2» er ikkje tenleg å etablere før ein startar arbeidet på sjølve bygningen, og tilhøyrande del av fortau, turveg og køyreveg ville uansett ikkje ha vore brukbar undervegs i utbygginga av bustadblokka innanfor dette området. Det som vert fyrste byggetrinn ligg nærmast hovudvegen (Lonsvegen), og er «sjølvforsynt» med naudsynte fellesfunksjonar som garasjeanlegg og parkeringsplassar (bil/sykkel), privat -og felles uteopphaldsareal, renovasjon og post. Planlagt oppstillingsplass for utrykkingskøyretøy er også del av fyrste byggetrinn. Dvs. at fyrste del av utbygginga fungerer uavhengig av etablering av byggetrinn 2. Bakgrunnen for å endre rekkefølgjekrav er knytt til ønske om å ferdigstille eitt utbyggingstrinn om gongen. Dermed unngår ein at det må søkast dispensasjon frå rekkefølgjekrav i samband med bruksløyve for det fyrste byggetrinnet. Plasseringa av føresegningsområde med avgrensing er gjort for å avslutte vegane med tilstrekkeleg areal for snuhammar. For vegarealet som er koplta til turveg o\_GT er avgrensinga gjort for å avslutte i eit høveleg område utan å måtte bevege seg ut i eit bratt areal som vil trenge høg mur. Koplinga med tilrettelegging via o\_GT vil kome i byggetrinn to.

### **3.2 Tidlegare vedtak**

Kommunestyret vedtok den 19.05.2017 å godkjenne planen med saksnummer 16/371.

## **4. Planprosessen**

### **4.1 Oppstartsmøte**

Det er ikkje heldt oppstartsmøte i samband med reguleringsendringsprosessen. Ulike avklaringar i prosessen er løyst gjennom e-mail og telefonkorrespondanse mellom Lindås kommune og plankonsulent.

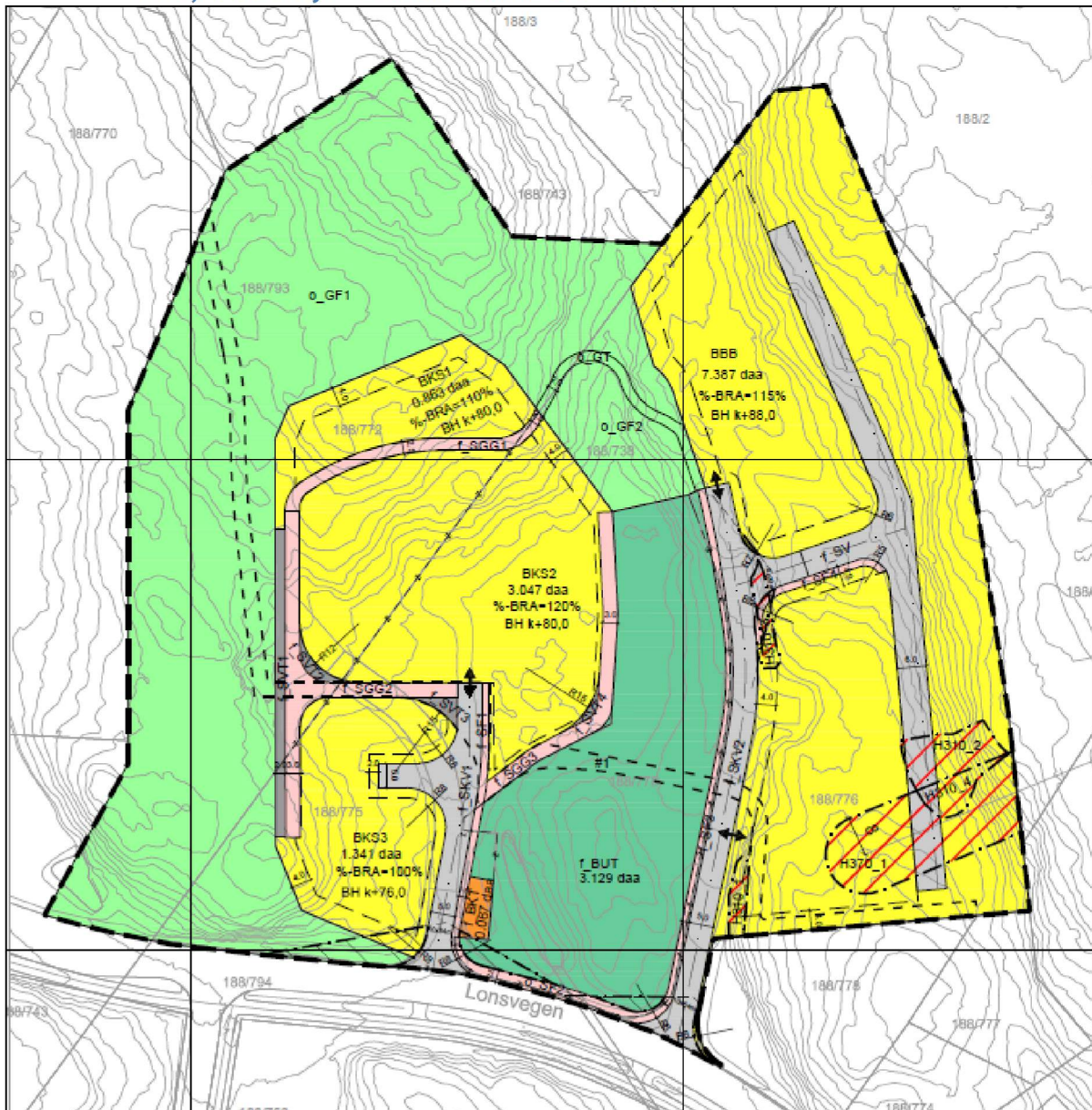
### **4.2 Undervegs møte**

Det er ikkje heldt undervegs møte i samband med reguleringsendringsprosessen.



## 5. Reguleringsplanar og endringar

### 5.1 Original reguleringsplan: LINDÅ KOMMUNE. Gnr. 188 bnr. 772, 775, 776 m.fl. LANGHEIANE B8 OG B9



Figur 4: Gjeldande plankart.

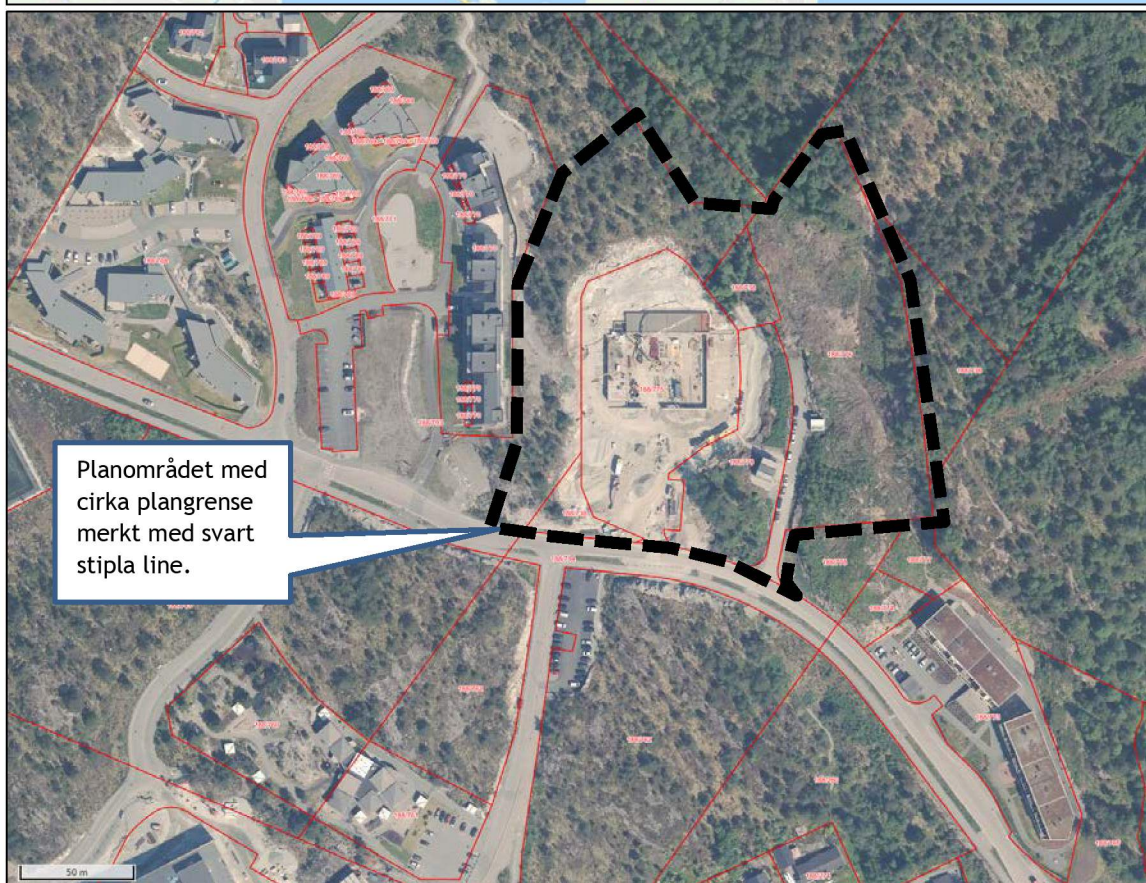
## 6. Skildring av planområdet

### Lokalisering

Planområdet ligg sentralt i Knarvik, rett nordaust for sentrum. For å nå området tar ein av frå E39 Osterfjordvegen og køyrer omtrent 300 meter mot nordvest på den kommunale



vegen Lonsvegen. I planområdet ligg det i dag to tilkomstvegar, som nyleg er opparbeidd.



Figur 5: Planområdets lokalisering er nær Knarvik.



## Dagens bruk av arealet

Området som ein vil gjer endringane i, er i dag under utbygging. Det er dei konsentrerte bustadane (BKS1-3) som er under utbygging. Bustads-blokkene i BBB er ikkje starta på enno. Det er tenkt å gjer endringar rundt bustads-blokkene aust i planområdet.

## Samsvar med gjeldande plan

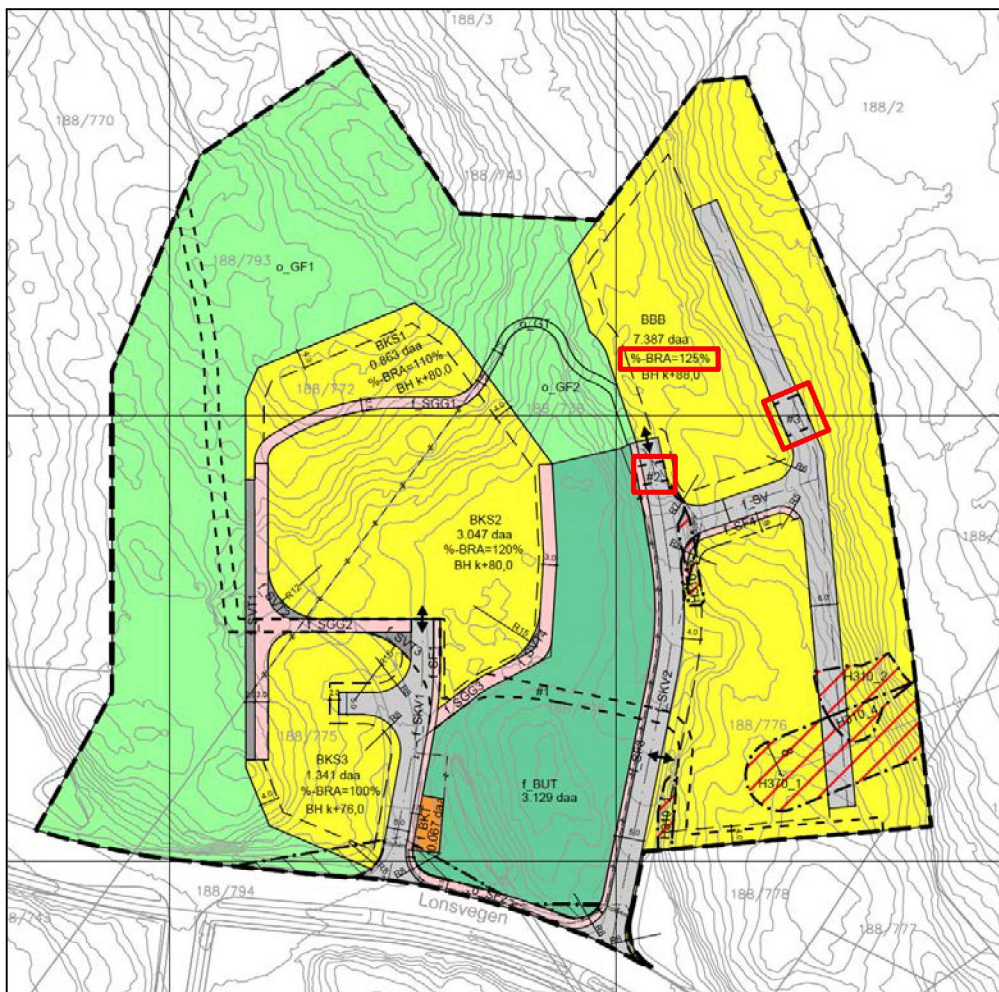
Området som ein vil gjer endringane i, er delvis i tråd med gjeldande plan. Ein aukar utnyttingsgraden frå 115 % BRA til 125 % BRA. Det vil sei at ein aukar mengda kvadratmeter i BBB frå 8495,0 m<sup>2</sup> BRA → 9233,8 m<sup>2</sup> BRA.

Ein endrar også i rekkefølgekrev slik at ein kan byggje ut BBB i to byggetrinn. Den sørlege delen av BBB, f\_SKV2, f\_SF3, f\_SF4 og f\_SV vert bygd ut i byggetrinn 1. Mens gjenstående delar av BBB, f\_SKV2, f\_SF3, f\_SV og o\_GT vert bygd ut i byggetrinn 2.

## 7. Skildring av reguleringsendringa

### 7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

Avgrønsinga for den mindre endringa held seg til planavgrønsinga til den gjeldande planen. Hovudformålet med den reguleringsendringa er å auke % BRA for føremålet BBB og leggje til rette for trinnvis utbygging ved at ein i byggetrinn 1 kan avslutta f\_SV, f\_SKV2 og f\_SF3 innanfor #2 og #3.



Figur 6: Forslag til nytt plankart som illustrerer kvar det er gjort endringar med raud rektangel.

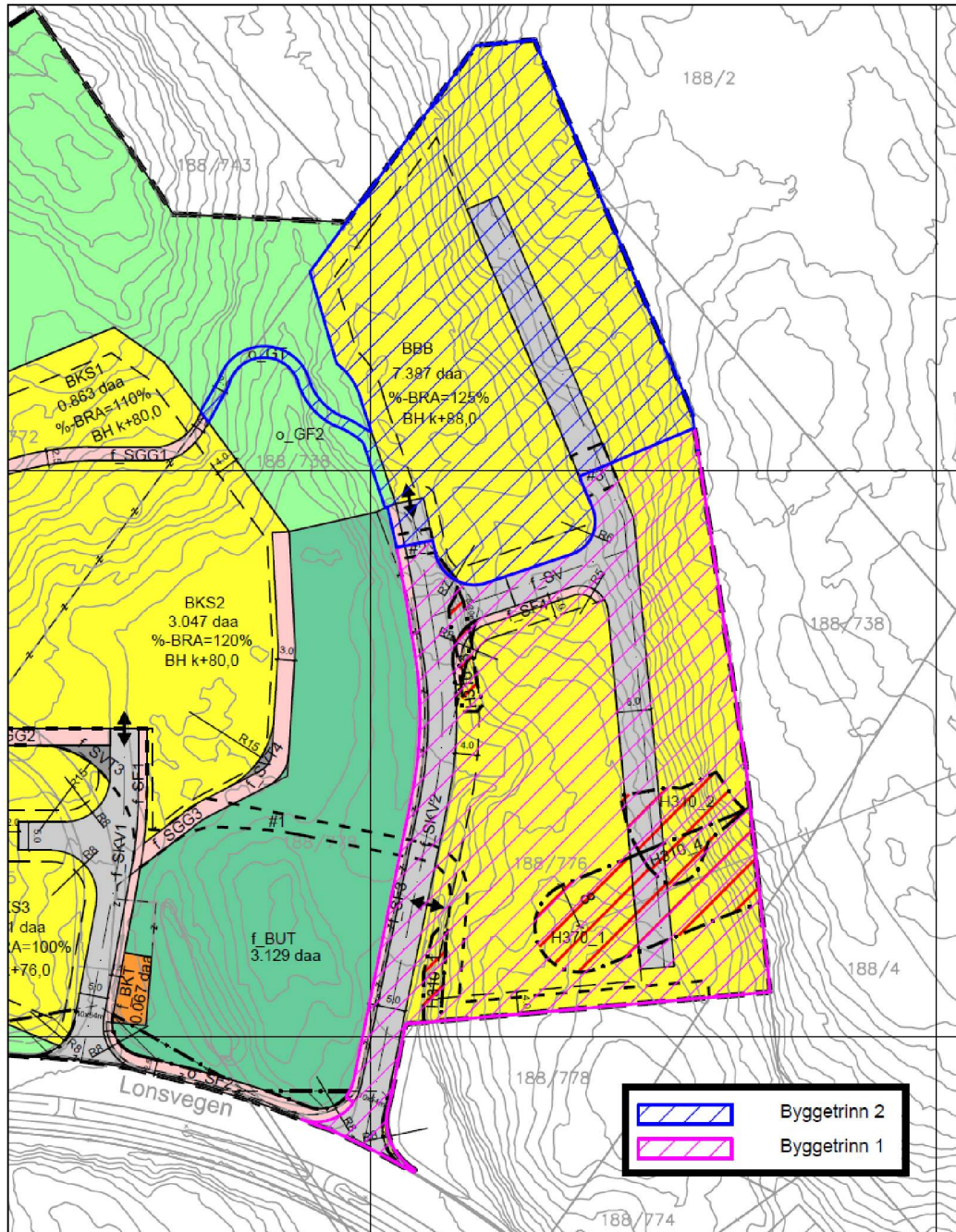
1. %BRA er auka frå 115% til 125 % BRA.



2. Føresegningsområde #2 er lagt til.
3. Føresegningsområde #3 er lagt til.

## 7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Det er gjort endringar i føresegnene for å leggja til rette for trinnvis utbygging av føremålet BBB.



Figur 7: Plankartet viser kva som gjelder i dei to byggetrinna.

Endringane i føresegnene er merkt med raud skrift under:

8. §3.2.3 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for **byggetrinn 1** innanfor BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:
  - Teknisk infrastruktur: **f\_SKV2 og f\_SF3 fram til føresegningsområde #2. f\_SV fram til føresegningsområde #3.**
  - **Turveg o\_GT**

- Høgspenkabel innanfor H370\_1 skal vere lagt i jordkabel.
  - Tryggingstiltak mot ras- og skredfare
  - Fortau f\_SF4.
  - Etablering av ei tydeleg, permanent markering av fotgjengarsonene i overflatedekket innanfor f\_SV. Markeringa skal strekke seg frå f\_SF4 til dei fire hovudinngangspartia på austsida av bygga innanfor BBB. Markeringa kan vere inntil 2,0 meter brei.
9. **§3.2.4 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve/ferdigattest for byggetrinn 2 innanfor BBB skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:**
- Resterande del av teknisk infrastruktur: f\_SKV2, f\_SF3 og f\_SV.
  - Turveg o\_GT.
10. **§3.2.5 Ved ferdigstilling av siste byggjetrinn skal følgjande tiltak vera ferdig opparbeidd:**
- Sti innanfor #1 som skal kople seg på sti o\_Gv2 innanfor felt B7 i plan 1263\_201003.
11. §5.2.1 Maksimal utnytting for BBB er **125 %**. Areal for parkering i felles parkeringskjellar skal ikkje medreknast.
12. **§9.1 #1** syner trase for sti. Stien skal ha ei breidde på 1-2 meter. Der stien ikkje går over fast underlag skal den opparbeidast med grus eller anna materiale som gir den gode kvalitetar, samt gjer den brukarvenleg.
13. **§9.2 #2 og #3** syner stad der ein kan avslutta f\_SKV2, f\_SF3 og f\_SV i byggetrinn 1 for BBB.

### 7.3 Vurdering av endringa

Endringane som er gjort i plankartet er vurdert til å gå innanfor prosess med mindre endring, da ingen nye føremål er tatt inn eller ut av planen. Justering av rekkefølgekrav medfører at utbygginga vert enklare å gjennomføra gjennom to byggetrinn.

## 8. Konsekvensar av reguleringsendringa

Kjente konsekvensar av endringa, er at ein tillèt cirka 739 m<sup>2</sup> BRA meir utbygging innanfor føremålet BBB enn det planen opphavleg opna for. Ein legg også rette til for at utbygginga av føremålet BBB kan skje i 2 byggetrinn. I byggetrinn 1 vil ikkje den nordlege delen av f\_SF3, f\_SKV2 og f\_SV verte etablert. Heller ikkje o\_GT vil verte etablert i byggetrinn 1.

## 9. Konklusjon

Den nye % BRA er tilpassa nye skisser innanfor BBB med fire svalgangsbygg med parvis samankopling via gangbru. Med utgangspunkt i at tal på bueiningar er lågare enn det som reguleringsplanen opnar for, at bygningane ligg godt under angitt maksimal bygningshøgde i planen og at både privat og felles uteopphaldsareal er stetta med god margin i prosjektet, meiner vi at vi til tross for ein auke i arealutnyttinga ikkje forringar eller påverkar intensjonane ved gjeldande reguleringsplan i negativ forstand.

Endring av rekkefølgekrav i reguleringsplanen bidreg m.a. til ei meir fornuftig og realiserbar gjennomføring av byggetiltaka innanfor BBB, då det er krevjande å utvikle heile feltet under eitt. Utbyggar er avhengig av ei trinnvis utbygging for å kunne gjennomføre utbygginga, då %-vis del av sal er avgjerande for å kunne løyse ut naudsynt banklån.