

LINDÅS KOMMUNE

**Søknad om mindre endring av reguleringsføresegner for planID. 1263_201103.
Lindås kommune – Sundeheim_Nygaard gnr 137 bnr 120 m.fl.**

Med heimel i Plan- og bygningslova §12-14 vert det søkt om mindre endring av gjeldande reguleringsføresegner for Sundeheim_Nygaard, gnr 137 bnr 120 m.fl.

Føremålet er endring av føresegnar for reguleringsplan for Sundeheim_Nygaard vedrørende universell utforming, rekkefølgekrav, byggegrense og spesifisering av dei ulike arealføremåla.

I vedlagte forslag til reguleringsføresegnene er følgjande paragrafar i føresegnene fjerna:

§2.6 Universell utforming

2.6.2: Minimum 70% av bustadeiningane i kvart delområde innanfor planområdet skal ha universell utforming.

§3.1 Frittliggjande småhus

3.1.1: I områda avsett til frittliggjande småhusbusetnad BF01 vert det ikkje tillat utbygging før det føreligg godkjend situasjonsplan

§3.2 Konsentrert småhus

3.2.1: I områda avsett til konsentrert småhusbusetnad f_BK01 – f_BK06 vert det ikkje tillat med utbygging før det føreligg godkjend situasjonsplan.

I vedlagte forslag til reguleringsføresegnene er følgjande paragrafar i føresegnene endra:

§2.3 Rekkefølge

2.3.2

Gjeldande føresegn:

Vegar innanfor planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustader i feltet.

Endrast til:

Vegar innanfor planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen.

Veg o_KV01 og f_KV06 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustadområda f_BK02, f_BK03 og f_BK04.

Veg o_KV02 og veg f_KV08 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustadområdet f_BK05.

Veg f_KV04 og f_KV05 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK01.

Veg f_KV07 skal vere på plass før det vert gjeve bruksløyve til bustadområdet f_BK06.

2.3.3

Gjeldande føresegn:

Gangveg/gangareal må vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve.

Endrast til:

Gangveg/gangareal f_G01 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK01.

Gangveg/gangareal f_G02 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for f_BK02 og f_BK03.

Gangveg/gangareal f_G03 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for f_BK04.

Gangveg/gangareal f_G04 og f_G07 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK05.

Gangveg/gangareal f_G06 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK06.

Gangveg/gangareal o_G05 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK02, f_BK03 og f_BK04.

2.3.5

Gjeldande føresegn:

Leikeplass skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve.

Endrast til:

Leikeplass f_LEIK01 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK01.

Leikeplass o_LEIK02 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for bustadområda f_BK02, f_BK03, f_BK04 og f_BK05.

Leikeplass f_LEIK03 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustadområdet f_BK06.

I vedlagte forslag til reguleringsføresegnene er følgjande paragrafar i føresegnene lagt til:

§2.1 Byggegrenser

2.1.3

Der ikkje anna er oppgitt i plankartet, går byggegrensa i formålslinja.

§2.3 Rekkefølge

2.3.6

Parkeringsplass f_PP01 skal være på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK01.

Parkeringsplass f_PP02 skal være på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområda f_BK02, f_BK03 og f_BK04.

Parkeringsplass f_PP03 skal være på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK05.

Parkeringsplass f_PP04 skal være på plass før det vert gjeve bruksløyve for bustadområdet f_BK06.

2.3.7

Fortau o_FT01 og o_FT02 skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK01, f_BK02, f_BK03, f_BK04.

Fortau o_FT03 skal være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve for f_BK05.

§2.6 Universell utforming

2.6.3

For gangveg f_G07 blir det ikkje lagt ned krav om universell utforming.

§3.2 Konsentrert småhus

3.2.9

Følgjande tal på einingar per bustadområde gjeld for planen:

Områda f_BK01 og f_BK05 skal ha inntil 8 einingar kvar.

Områda f_BK03 og f_BK04 skal ha inntil 6 einingar kvar.

Områda f_BK02 og f_BK06 skal ha inntil 4 einingar kvar.

3.2.10

Det kan ved behov etablerast parkering i kjeller for bustadområdet f_BK05.

3.2.11

For bustadområdet f_BK05 kan det etablerast takterrasse.

§4.3 Gangveg/gangareal

4.3.7

Gangveg f_G07 er felles og er gangveg mellom f_G03 og f_G04. Ved behov kan det etablerast trapp på området f_G07.

Konsekvensar av endringsforslaget:

Kravet om universell utforming for 70% av bustadeiningane for kvart delområde er tatt bort frå dei gjeldande føresegna. Då bustadane i planområdet er to etasjar ville dette i praksis ført til at tilgangen til einingane måtte ha vore universell utforma i begge etasjane. Kravet om 70% universell utforming fell difor bort. TEK10 set krav om at 50% av bustadeiningane skal oppfylle krava til universell utforming og ein kan då legge til rette for dette i einingane som er plassert på bakken. I tillegg er det lagt inn ein ny paragraf som seier at gangveg f_G07 ikkje har krav om universell utforming. Her blir det lagt opp til at det kan etablerast ei trapp innanfor dette feltet grunna stigninga frå gangveg f_G03 til f_G04.

I føresegna er det blitt gjort endringar på rekkefølgekrava som låg i den eksisterande planen. Det er no kome rekkefølgekrav som opnar for ei trinnvis utbygging av området slik at det ikkje må investerast mykje ved å byggje ut alt av veg, gangareal, leikeplassar osb. før ein kan byrje å byggje bustader.

Det er gjort endringar i plankartet. Linjene som visar omriss av planlagt bygning er fjerna. Dette er gjort for å gje utbyggjar ein større fridom til å velje planløysing for dei ulike bygga. Ein har i tillegg sett det naudsynt å utvide bustadfeltet f_BK01 – f_BK04, for å få større handlingsrom og opne for større bustader enn det som hadde blitt resultatet ved planen som ligg til området i dag. Gangveg f_G04 blir til dels fjerna langs f_BK05. Dette er gjort for å gi utbygger handlingsrom til å velje plassering av bygget og samtidig løyse plasseringa av gangvegen internt i området.

Kravet om at det skal føreligge ein godkjend situasjonsplan for området er fjerna, då dette ligg inne i byggesaken. Det er difor unødvendig å ha dette med i føresegnene.

Nabovarsel:

Det vert gjennomført nabovarsling av Lindås kommune i samband med vedtak om endring.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Pål Kjetil Tufta
Teknisk leder | Partner

Direkte: +47 99520416 | Felles: +47 56390003

Fax: +47 56191130

Epost: pkt@arkoconsult.no



Vedlegg 1: Framlegg reguleringsføresegner

Vedlegg 2: Gjeldande reguleringsføresegner

Vedlegg 3: Framlegg plankart

Vedlegg 4: Gjeldande plankart