

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø
Att: Planavdelinga

Bergen, 08.01.2019
Vår ref: 617916-01

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING, DALANA, ENDRING 201509-01

Me viser til møte med Lindås kommune 7. januar 2019 vedrørende reguleringsplan for Dalane med arealplan ID: 1263_201509. Assisterande rådmann, avdelingsleiar plan, og leiar for byggesak deltok på møtet.

Asplan Viak er engasjert av Lindås Tomteselskap (LT) med å utforme konkurransegrunnlag (utbygging) for Dalane, der LT ynskjer å bygge bustadar for økonomisk vanskelegstilte i samarbeid med Lindås kommune. Plankart og føresegner (Dalane) skal leggest ved konkurransegrunnlaget som skal sendast ut til ulike entreprenørar for utteikning og prising. Det er difor viktig at føresegnene er eintydige.

Føremålet med møtet var dialog omkring usikkerhet i høve til korleis ein skal forstå / tolke føresegner og plankart. Det var einigheit om at gjeldande føresegner er uklære og at det beste er at LT sender inn søknad om mindre reguleringsendring, med forslag til endra ordlyd i føresegner.

LT søkjer med dette om endring av føresegner til reguleringsplan for Dalane, gnr. 1, bnr. 108, f.nr. 50 med nasjonal arealplan ID: 1263_201509. Nedanfor fylgjer forslag til endra ordlyd (føresegner) med tilhøyrande grunngjeving:

Føresegn (Punkt)	Ordlyd i gjeldande føresegner, forslag til endra ordlyd med tilhøyrande grunngjeving.
§ 2.6	<p><u>Ordlyd i gjeldande føresegner:</u> «Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utbygging så langt det er føremålstenleg i høve til store terrenginngrep. 50 % av bustadane skal tilretteleggast for universell tilkomst frå eigen parkeringsplass».</p> <p><u>Forslag til endra ordlyd:</u> «50 % av bustadane skal tilfredsstillte krav knytt til tilgjengeleg bueining, samt krav knytt til gangtilkomst til bygningar med bueining».</p>
	<p><u>Grunngjeving:</u> Teknisk forskrift skil mellom omgrepa «universell utforming» og «tilgjengeleg». Krav om universell utforming gjeld byggverk for publikum og arbeidsbygning. Omgrepet «tilgjengeleg» nyttast i samband med krav til enkelte typar bygg med</p>

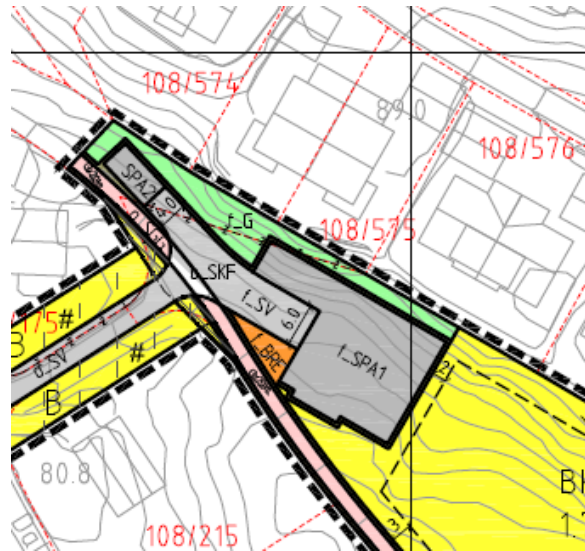
	<p>bueining, jamfør § 12-2. Me meiner kravet til tilgjengeleg bueining oppfyller intensjonen med planen. Ordlyd i punkt 2.6 må vurderast i samanheng med punkt 3.2.1.</p>
§ 2.7.2	<p><u>Ordlyd i gjeldande føresegner:</u> <i>«Murar bør vere i naturstein. Murar over 1,5 meter skal terrasserast»</i></p> <p><u>Forslag til endra ordlyd:</u> <i>«Murar bør vere i naturstein. Murar over 1,5 meter bør terrasserast, dette gjeld ikkje murar knytt til bustadbygg som tek opp høgdeforskjell mellom første og andre plan, murar knytt til p- plass, samt murar på topp fjellskjering».</i></p>
	<p><u>Grunngjeving:</u> Dersom murar som tek opp høgdeforskjell mellom fyste og andre etasje skal terrasserast vil dette føre til at ein større del av fasaden i fyste etasje vert dekket til noko som igjen fører til at det slepp mindre lys inn i kjellaretasjen.</p> <p>Terrassering av murar på topp fjellskjering, som står tett inntil eigedomsgrense, vil føre til at tiltaket vil strekke seg inn på naboeigedomar, noko som ikkje er ynskjeleg.</p>
§ 3.2.1	<p><u>Ordlyd i gjeldande føresegner:</u> <i>«Uteoppfallsareal f_BUT skal opparbeidast med universell tilkomst, god kvalitet og med underlag som er eigna for leik».</i></p> <p><u>Forslag til endra ordlyd:</u> <i>«Uteoppfallsareal f_BUT skal opparbeidast med god kvalitet og med underlag som er eigna for leik. Det skal leggast til rette for trinnfri tilkomst frå inngang bustadar til uteoppfallsareal innanfor planområdet».</i></p>
	<p><u>Grunngjeving:</u> Dersom ein skal oppfylle kravet til universell utforma tilkomst frå bustadar til felles leikeareal må det lagast tilkomst (gangveg) med helling 1:15 (TEK 17) frå plan 2 ned til felles leikeareal. Høgdeforskjellen frå plan 2 og ned til felles leikeareal er om lag 7 m, noko som tilseier at ein universelt utforma tilkomst (gangveg) vert om lag 105 m.</p> <p>For å kunne oppfylle kravet om universell tilkomst til felles leikeareal må ein sette inn utvendig heis. Førsmålet med tiltaket er å legge til rette for bustadar for menneske med trong / vanskeleg økonomi. Ein utvending heis vil fordyre prosjektet vesentleg. Drift / vedlikehald av utvendig heis vil også påføre sameige framtidige kostnader.</p> <p>Terrengtilhøva på tomte er utfordrande (bratt). Me meiner at tilkomst frå plan 2 ned til felles leikeareal kan løysast ved å nytte eksisterande gangveg som har stigning 1:9. Universell tilkomst er svært vanskeleg å få til, om ikkje umogleg. Me meiner forslag til revidert føresegn ivaretek intensjonen med planen.</p>
§ 5.1.1	<p><u>Ordlyd i gjeldande føresegner:</u> <i>«Området f_G skal ligge som grøntstruktur mellom bustadområde og veg. Det er tillate å plante og skjytte vegetasjonen i området».</i></p>

Forslag til endra ordlyd:

«Området f_G skal ligge som grøntstruktur mellom bustadområde og veg. Det er tillate å plante og skjøtte vegetasjonen innanfor f_G., samt å etablere fjellskjering / mur på topp fjellskjering».

Grunngjeving:

Området mellom p- plass og eksisterande bustadar vert mest truleg skjering. Det bør difor sikrast i føresegnene at det kan etablerast skjering / murar innanfor felt f_G.



Me vonar Lindås kommune kan handsame søknad om reguleringsendring (forslag til endra føresegner) så raskt som mogleg.

Venleg helsing
Asplan Viak AS

Jarle Skjold
Landskapsarkitekt MNLA

T: 99786583 | 417 99 417
E: jarle.skjold@asplanviak.no