

## PLANINITIATIV

### Mal for materiale som skal leverast ved førespurnad om oppstartsmøte

Ved ønske om oppstart av privat reguleringsplanarbeid, skal forslagsstillar sende inn eit planinitiativ som i naudsynt grad skal omtale premissene for det vidare planarbeidet. Malen er utarbeidd for å dekke punkta som det skal gjerast greie for i eit planinitiativ etter § 1 i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulerings etter plan- og bygningsloven](#).

Tekst markert med raudt er hjelpetekst som skal strykast eller erstattast, alt etter kva som er relevant. Kulepunkta kan brukast som underoverskrifter.

Forslag til plannamn:	Birkelundstunet
Stad/område:	Seim, mellom skole og barnehage
Gnr./bnr.:	172/14+ muligens 172/20 – avklares med kommunen
Tiltakshavar:	Seim Eiendomsutvikling AS
Plankonsulent:	proESS AS

### Hovudinnhaldet i planinitiativet

#### Gjer greie for:

- **Bakgrunnen for planinitiativet**  
Ønske om å utvikle området i tråd med kommuneplan – til konsentrert bebyggelse med 3 bygninger med 6 stk boenheter. Parkering i underetasje.
- **Foreslått formål**  
Konsentrert bebyggelse
- **Enkle idéskisser**  
Følger vedlagt. Her viser en 3 stk bygninger med 6 stk enheter i hver. Parkerings kjer på byggets nordside da dette virker fornuftig basert på topografi og omgivelser ellers. Leik plasseres fint på tomtas sørside.

### Planområdet – dagens situasjon

- **Forslag til planavgrensing:**





Ønsker å kun regulere gbnr. 172/14, men ser at plangrensen bør en bli enig om i møte med kommunen.



Utsnitt grunnkart med 172/14 markert.



Utsnitt kommuneplan med 172/14 markert

- **Kort skildring av området: t.d. eksisterende bygningsmasse, strøkskarakter, landskap, blågrønne strukturar.** Området består av blanding av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, med både eneboliger, 2-mannsboliger og planlagte 4-mannsboliger. Tett inntil tomte ligger barnehage. Tomta har svakt fall mot nordøst og anes å ha gode solforhold.
- **Gjer greie for eventuelle eksisterende kartleggingar av området. Døme: grunnundersøkingar, arkeologiske undersøkingar, trafikktejingar, raskartleggingar.** Ikkje kjennskap til på nåværende tidspunkt.

## Forholdet til overordna planar og retningslinjer

### Gjer greie for gjeldande planstatus

Eiendommen er avsatt til boligformål i Kommuneplan. Den grenser til reguleringsplan Seim Skule med kryss i sør og Nilshøyen reguleringsplan i nord. Utbygging av Sjøvold regulerings plan pågår i området.



Viser tomter sett ift. gjeldende planer

### Gjer greie for om planinitiativet utfordrar føringar gitt i overordna planar, samt retningslinjer for byggehøgder, uteoppholdsareal mm.

Forholder seg til kommuneplanen, og vil se til denne ved utforming, tomtestørrelse, krav til leikeareal, og byggehøyder.

## Moglegheits/stadanalyse

Vurdering av planlagt formål opp mot gjeldande struktur i området. Korleis bidreg planen til området? Skildre fordelar og ulemper.

Området vil utvikles med en mer fortetta struktur. I området ellers finner vi innslag av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

## Verknader av planinitiativet

Gjer greie for om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet, til dømes for:

En går en ikke i detalj vedr. disse forholdene før oppstartsmøte. Temaene under vil utredes/ omtales som del av detaljregulering.

- Landskap, omgjevnader og strøkskarakter

Intensjon å bygge ut i tråd med topografi, og se til eks. estetiske kvaliteter i området.

- **Fjernverknad**  
Vil utredes i forbindelse med planarbeidet, men en forholder seg til høyder gitt i kommuneplan og PBL ved utvikling av området. Slik sett innenfor det en kan forvente i ett område som er avsatt til boligbebyggelse.
- **Auka trafikk og støy**  
Noe økt trafikk som del av utbygging.  
Birkelunds tunet får avkjørsel til privat vei som ender ut på Fylkesvei 401. Kryss er under utbygging av Lindås Kommune og forventes ferdig 1 kvartal 2019. Nytt fortau og forhøyet fotgjenger overgang blir etablert. Det blir fortau til Barnehage, Busstopp og skole.
- **Naturmangfald**  
Vurderes som del av planbeskrivelsen.
- **Friluftsliv**  
Boligområdet omkranses av grøntarteal
- **Kulturverdiar**  
Ingen kjente.
- **Barn og unge sine interesser**  
Krav til leik vil ivaretas i prosessen. Elles ligger området tett inntil barnehagen på Seim, og her vil det også foregå leik. Det er elles kort veg til Seim Skule, med zip-liner, kunstgressbane og lekeapparat.
- **Andre aktuelle konsekvensar av tiltaket**

### Medverknad

- **List opp berørte offentlige organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart.**  
Iht. avtale med kommune i oppstartsmøte.
- **Skildre prosessar for samarbeid og medverknad frå berørte fagmynde, grunneigarar, festare, naboar og andre berørte.**  
Før planoppstart vil en vurdere om en som del av planoppstart vil invitere naboer og evt. foreninger til informasjonsmøte. Diskuterer ytterligere i møte med kommunen.

### Samfunnsikkerhet og risiko

**Gjer greie for aktuell risiko og sårbarheit som det må takast omsyn til i det vidare planarbeidet.**  
Evt. avklare vegtrafikkstøy. Vil sjekkes ut i forbindelse med planprosess.

### Konsekvensutredning

Vurdering av om planen er omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#).





LINDÅS KOMMUNE

Ikke aktuelt da dette anses tilstrekkelig utredet i områdeplan.

Ålesund, 13.03.2019.

proESS AS