

Lindås kommune

REGULERINGSPLAN FOR APALEN SØR, GNR 202 BNR
1 M.FL. PLAN-ID: 1263-200809

MINDRE ENDRING AV PLAN, PBL § 12-14, 2. LEDD

SØKNAD - PLANSKILDING

FORSLAGSSTILLER APALEN SØR AS

2018-11-12 Oppdragsnr.: 5185939



01	2018-11-12	Søknad om mindre endring	AaRR	FRSTA	AaRR
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innledning

Reguleringsplan for Apalen sør ble vedtatt av Lindås kommunestyre 19.02.2015.

Reguleringen er en påbygging av et boligområde som allerede i dag er bygget ut med 13 frittliggende eneboliger og tre tomannsboliger.

Med maksimal utbygging inkludert maksimal utbygging også av sekundærenheter, åpner reguleringsplanen for i alt 74 boenheter inkludert eksisterende boenheter; 27 eksisterende og nye frittliggende småhus/tomannsboliger med 27 sekundærenheter og 20 nye konsentrerte småhus.

Utbygger Apalen Sør AS ønsker nå å foreta mindre justeringer av planen. Endringene gjelder vegframføringen. Hensikten er å få til en løsning som er bedre for dagens beboere og grunneiere.

Ut fra dette søkes det om en endring av planen, ved at det gjøres mindre justeringer i vegframføringen gjennom boligområdet. Endringen innebærer justeringer av tilgrensende areal til vegen, men endrer ikke antallet boenheter eller arealformål mv.

Endringen utløser ikke behov for endring av reguleringsbestemmelsene. Plankart er lagt ved.

Planprosessen

I forhåndskonferanse med Arealforvaltning, Lindås kommune ved Christian Hagerup Reinshol 07.08.2018, ble det avklart at behandlingen kan gjøres som en mindre endring.

Det skal sendes inn dokumenter til en mindre endring av dagens plan. Vi legger til grunn at endringen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Ut fra at endringen ikke omfatter reguleringsbestemmelsene, sendes det inn nytt plankart og en planskildring (dette dokumentet) som redegjør for søknaden og illustrer endringen. Ut fra karakteren av endringene er det ikke vurdert å være behov for å utarbeide revidert illustrasjonsplan.

Komplett materiale sendes kommunen som selv foretar videre behandling. Utbygger skal ikke foreta varslings selv. Eventuelle merknader etter foretatt høring sendes forslagsstiler for evt. kommentarer før sluttbehandling av planen.

Forventet saksbehandlingstid i kommunen er skissert å være fra 2 – 4 måneder.

Beskrivelse av planforslaget

I forhåndskonferansen ble det sagt at plasseringen av kjørevegen i forhold til potensiell risiko for tunnelportalen mot nord må vurderes, ut fra at sikringstiltak mv ved byggingen vil kunne være komplisert. Forslagsstiller har vurdert dette, men har konkludert med at dette er naturlig å vurdere i byggefasen. En har således ikke funnet behov for å inkludere dette i søknaden om mindre endring.

Endringer gjelder kun vegframføringen og forhold som må endres som følge av det.

KV1 er flyttet slik at vegen blir liggende lenger unna BF2 og BF3.

Leik 1 reduseres fra 1,3 daa til 1,1 daa.

Leik 3 økes fra 1,3 daa til 1,5 daa.

BF1 reduseres fra 0,7 daa til 0,6 daa.

BF2 øker fra 8,9 daa til 9,1 daa.

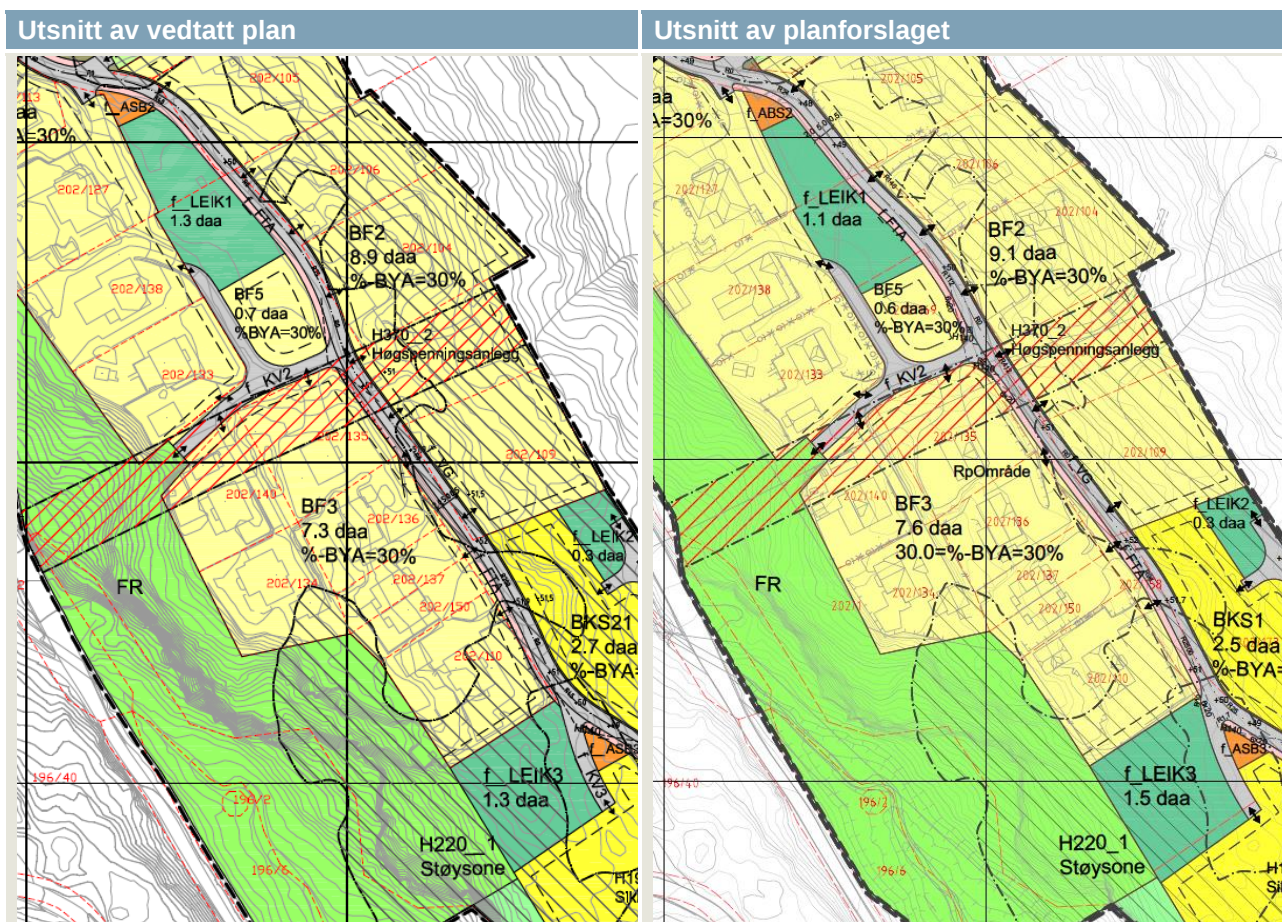
BKS1 reduseres fra 2,7 daa til 2,5 daa.

BKS2 reduseres fra 6,3 daa til 6,2 daa.

BF3 får en mindre justering i øst og blir marginalt større.

Siktsoner KV2 til KV1 endret til 6 x 20 meter, fra 6 x 17 meter.

Endringene av størrelsen på LEIK 1 og LEIK3 utløser behov for å endre eiendomsgrenser for begge områdene inkludert de tilstøtende områdene BF5 og BKS2. Tiltakshaver avventer behandlingen av søknaden om mindre endring, før eiendomsforhold justeres.



Konsekvenser av planforslaget

Trafikk- og parkeringsforhold

Omsøkte planendring vil ikke ha konsekvenser for trafikkforhold og tilkomst til området.

Lekeareal

LEIK01, LEIK02 og LEIK03 er felles lekeplasser for boligene innenfor planområdet. Lekearealene skal opparbeides med god kvalitet og på en måte som gir varierte lekemuligheter. Innenfor lekeplassene er det tillatt å bygge støyskjerming.

Hoveddelen av lekeplassene og tilkomst til lekeplassene skal være universelt utformet.

Endringen mht. lekeareal består i at f_LEIK1 er redusert til ca. 1,1 daa samtidig som f_LEIK3 er økt til 1,5 daa.

Minstekravene og dimensjonerende tall for reguleringsplanen slik den er vedtatt, er bestemmelsene pkt. 2.5 til arealdelen til kommuneplanen:

«I område for ene- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m² per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m² per hovudbueining setjast av til felles leik. I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m² per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m² per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m² til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.»

Dette gir slike minstekrav til lekeareal:

Ene- og tomannsboliger: 26 x 25 m² = 650 m²

Konsentrert busetnad: 20 x 50 m² = 1000 m²

Fellesareal 250 m² for hver 10. hovedboenhet: 4 x 250 m² = 1000 m²

Samlet minstekrav: 2650 m²

Areal avsett til lek i planforslaget

fraregnet areal som ikke tilfredsstiller kravene:

- Brattere enn 1:3
- Smalere enn 10 m
- Støynivå over 55 dB(A)
- Skygge

f_LEIK1 1100 m²

f_LEIK2 230 m²

f_LEIK3 1500 m²

Sum: 2830 m²

Både arealkrav og kvalitetskravene er i samsvar med kommuneplanens krav, i hovedsak videreført fra gjeldende plan.

Oppsummert

Utbygger Apalen Sør AS legger til grunn at omsøkte mindre endring av planen, vil gi grunnlag for en utbygging av området som er tilpasset nærområdet, med gode estetiske kvaliteter, god terrengtilpasning og gode lekearealer, i samsvar med de krav kommunen har satt opp for utbyggingen.

Det er viktig at planen også ivaretar eksisterende bebyggelse/grunneiere, samtidig som en ser hen til at veganlegget og resten av utbyggingen skal ha en standard som alle kan være tjent med.

Vi legger til grunn at endringene er i samsvar med det som kan vedtas som mindre endringer etter pbl § 12-14, 2. ledd. Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, de går ikke ut over hoveddrammene i planen, og de berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Forslag til vedtak

Det søkes etter dette om at

Lindås kommune med hjemmel i pbl § 12-14, 2. ledd vedtar endring av reguleringsplan for Apalen sør, gnr 202 bnr 1 m.fl. Plan-ID: 1263-200809, som vist på plankart datert 05.11.2018.

Plankonsulent er Norconsult, med oppdragsleder Ragne Rommetveit, asmund.ragne.rommetveit@norconsult.com, tlf 45 40 45 15.

Vedlegg

- Plankart Reguleringsplan for Apalen sør, gnr 202 bnr 1 m.fl. Plan-ID: 1263-200809, datert 05.11.2018