

Valestrandsfossen, 04.06.19

Midtgård Leiknes – FS6 - gnr./bnr. 196/150 m.fl.
Lindås Kommune

SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN m/ FØRESEGNER

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-8 varslast det mindre reguleringsendring av:

DEL AV MIDTGÅRD LEIKNES, FS6 - GNR. 196, BNR. 150 M.FL. LINDÅS KOMMUNE

INNHALD

<u>FORORD</u>	<u>2</u>
<u>ENDRING ETTER NABOMERKNADER</u>	<u>2</u>
<u>FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV PLANEN</u>	<u>2</u>
<u>PLANPROSESS</u>	<u>3</u>
<u>KONSEKVEN SAR AV ENDRINGSFORSLAGET</u>	<u>3</u>

VEDLEGG

- Vedlegg 1 Forslag til reviderte reguleringsføresegner, datert 04.06.19
- Vedlegg 2 Forslag til endring av reguleringsplankart for Midtgård Leiknes, datert 04.06.19
- Vedlegg 3 Gjeldande reguleringsføresegner.
- Vedlegg 4 Gjeldande reguleringsplan.
- Vedlegge 5 Konseptskisser utarbeidet av arkitekt, datert: 08.06.18

FORORD

Grunnlag for endringsforslag er basert på ønske frå Andreas Dyngen som eigar av ei tomt i FS6. Endringa vil føre fram ei betre utnytting av det aktuelle området. Ein søker å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjere mindre endringar i plan. Framlegg til reguleringsendring er utarbeida av Arkoconsult AS på vegne av forslagsstillar.

ENDRING ETTER NABOMERKNADER

Etter at det er innkomme nabomerknader som går på høgdeavgrensingar i plankartet har ein valt å setje inn maks byggehøgde i plankartet. Saman med dei høgde avgrensingane som allereie er satt for bygg med møne eller gesims i føresegnene vil ein regulere området slik at ingen naboar vil verte nemneverdig påverka av bustadane som er tenkt.

FØREMÅL OG FRAMLEGG TIL ENDRINGAR AV REGULERINGSPLAN FOR MIDTGÅRD LEIKNES – FS6 - GNR. 196, BNR. 150 m.fl.

Framlegg til endring av reguleringsplanen fører med seg følgjande endringar i gjeldande plankart og reguleringsføresegner:

- 1.) Kotehøgde
Kotehøgde i plankart erstattast med maks byggehøgde.
- 2.) Plassering av bygg
Plassering av bygga i plankartet fjernast for FS6.
- 3.) Takvinkel
Takvinkel oppgitt i reguleringsplan foreslås fjerna for FS6. Det opnast for at det skal kunna byggast flatt tak eller pulttak i FS6.
- 4.) MUA – Minste uteopphaldsareal
Det spesifiserast krav til MUA for FS6 til å være 100m² per hovudeining og 50m² for sekundæreining. Det opnast for at utearealet kan ligge på takterrasse eller liknande.
- 5.) Byggjeregner
Det vert lagt inn ei byggjeregner på 4 meter i framkant og 5 meter i bakkant. Støttemurar inntil 2 meter vert tillate utanfor byggegrensa.
- 6.) Gesimshøgde
Det endrast gesimshøgde frå 5,0 meter til 6,5 meter for hus innanfor FS6.
- 7.) Avkjørsel/tilkomst
Det vert lagt inn i føresegn at FS6-1 skal kunna nytta FGV2 som kjøreveg til eigedommen.

Det vert ikkje endra på nokon av føresegna i planen, men det vert lagt til nye føresegner som omhandlar FS6. Forslag til nye føresegn for FS6:

Frittliggjande småhusbusetnad FS6

I området FS6 er det egne føresegner revidert 22.08.18.

4.1.1 Byggjegrænse

Byggjegrænser i plankartet på 4 meter er gjeldande. Støttemurar og liknande innteikna i plankartet vert tillate bygd utanfor byggjegrænsa.

4.1.3 Uteareal

Det skal avsetjast 100m² med uteopphaldsareal per hovedeining og 50m² per utleieeining. Det er tillat med takterrasse, platting, og liknande i beregning av uteareal. Ved byggjemelding skal det merkast på situasjonsplanen kva som er uteareal.

4.1.4 Byggjehøgde og utforming

Maks. gesimshøgde for bustader i FS6 er 6,5m, mens maks høgde for møne er 8,5. Det tillates pulttak og flatt tak i FS6. **Maks byggehøgde er vist på plankartet.**

4.1.5 Avkjørsel/tilkomst

Avkjørsel og tilkomst til tomtane er vist i plankartet.

PLANPROSESS

Framlegg til mindre reguleringsendring vert send til offentlege instansar og berørte naboar.

KONSEKVENSER AV ENDRINGSFORSLAGET

Med det nye planforslaget for FS6 vil ein kunna nytta resttomtane på ein måte som minskar inngrep i terrenget betraktelig. **Ved å legge inn byggehøgde framfor planeringshøgde vil ein kunne tilpasse bygget til terrenget og ikkje motsatt. Det vil samtidig vere med på å regulere kor høgt ein kan bygge saman med dei høgde avgrensingane som er satt. Bebyggelsen vil såleis ikkje forringe verdi på omkring liggande bustader. Det same gjeld for plassering av bygga. Ved å leggje inn byggjegrænser vil ein kunna tilpassa bygget på tomten slik at ein slepp unødig sprengingsarbeid, samtidig som ein ivaretek grenser mot nabotomter.**

Etter dagens plan har man ei planeringshøgde på 37,0 og 38,0. Det betyr at man etter dagens plangrunnlag ville kunne bygd høgare enn det man kan etter denne planendringa. Planendringa vil såleis regulere høgda ned, men gjer og rom for betre terrengtilpassningar.

Det er ynskjelig å opne for anlegging av flatt tak i FS6. Dette for å kunne leggja utomhusarealet på taket framfor å måtte sprengje/planere området rundt bygget for å oppnå slakare helning enn 1:3. Som ein ser av konseptskissene som er utarbeida, vil flatt tak passe godt inn blant dei eksisterande bygga med møne. Bygga vil kunna skjulast litt i terrenget og opplevast mindre dominerande for omkringliggende bebyggelse. **Ein ønskjer å auke høgde på gesims for å kunne byggja bustad utan møne. Difor har ein satt opp gesimshøgda til 6,5 meter framfor 5,0 meter som var satt i eksisterande plangrunnlag.**

Ved å spesifisere krav til MUA for FS6 kan ein sikre at det blir satt av nok uteopphaldsareal for bebuele. 100m2 per hovedeining er det ein klarer å få til i eit slikt ulendt terreng som resttomtane ligg i. Det er difor viktig at det er mogleg å leggje utearealet på takterrasse. Konsekvensen av å opne for pulttak/flatt tak i eit område med saltak er at ein vil få innslag av moderne arkitektur. Planen er 11 år gammal og for å sikra vidare vekst og nye tilskudd må ein utvikle arkitekturen i samans med tida ein befinn seg i.

Me ynskjer her å vise til vedlegg 5 – konseptskissene som arkitekt har utarbeida for forslagsstillar. Dersom ein ser på illustrasjonane – visualisering 2- så ser ein at eit hus etter planen vil verte mykje meir skjemmande for kringliggande bygg enn det ein her forslår som er vist som alt. 2 på teikninga.

Med vennlig hilsen/Best Regards

Yvonne Bruvik Hauge

Landskapsingeniør | Plankonsulent

Direkte: +47 473 315 56 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

Epost: yvonne@arkoconsult.no

