
Fra: Sindre Øen <Sindre@proess.no>
Sendt: tirsdag 18. desember 2018 23.47
Til: Hans Kristian Dolmen
Emne: Nilshøyen reguleringsplan
Vedlegg: Reguleringsplan_april2012 (81159).pdf; Føresegner Nilshøyen datert 4.1.2013 (81183).pdf

Hei.

Som nevnt pr. telefon så har vi, sammen med Terje Seim i Seim Eiendomsutvikling AS, sett på ønskede justeringer i Nilshøyen-planen. Det er ønskelig at en her unngår full planprosess, og jeg ønsker derfor en avklaring på at dere er enige i at endringene som foreslås er av «mindre endringskarakter». Se nedenfor mine kulepunkter som foreslår endringer og som vurderes.

Plankart:

- Fjerne avkjørselspiler dersom disse låser plassering adkomst til tomtene. Oftest er det slik at pilene angir hvilken veg tomta skal ha adkomst fra, men i dette tilfellet vises de selv om her kun er mulig med adkomst via en veg. Derfor må vi stille dette spørsmålet. Er adkomstene låst til å være akkurat der de er vist så ønskes de fjernet.
- Byggegrenser mellom tomtene er unødvendige slik vi ser det, med unntak av tomt 5, 14 og 15, som er gitt spesielle byggegrenser basert på opplysninger gitt i planbeskrivelse. Det er ønskelig å ta bort byggegrenser mellom de øvrige tomtene, og på denne måten ha mulighet til å benytte seg av muligheten til å etablere garasje i tråd med plan- og bygningsloven, og til å benytte seg av muligheten gitt i TEK17 § 6-3 vedr. utstikkende bygningsdeler og at disse kan plasseres inntil 3 meter fra eiendomsgrense.

Bestemmelser:

- §2.8.1 – her brukes universell utforming om tilgjengelig boenhet. Kan tallet reduseres? Det anses som vanskelig å oppfylle kravene til 50% tilgjengelige boenheter innenfor området.
- §3.1.1 og §3.1.2– Det åpnes opp for kun eneboliger, med sekundærleilighet. Det står videre at en kan bygge eneboliger på tomt 1-13, og at det her kan etableres sekundærboenhet. Dette gir totalt 26 boenheter for tomt 1-13. Det står ingenting om tomt 14 og 15. Men i §3.1.2 står det at det totalt for området kan bygges ut maks 24 boenheter. Dette må være en skrive-/tellefeil ettersom det, som nevnt over, på tomt 1-13 åpnes for totalt 26 boenheter, i tillegg til 1 boenhet er på tomt 14 og 15 – altså totalt 28 nye boenheter. Det er jo dette som må være intensjonen med planforslaget.
Ønsket til utbygger er ikke på øke antallet enheter, men åpne opp for muligheten til etablering av 2-mannsboliger i stedet for enebolig med sekundærenhet.
- §3.5.1 - Planen sier 2 p-plasser pr. bolig + 1 ekstra ved sekundærleilighet. Minste tomt i planområdet er 610m². Nå som ønsket er etablering av 2-mannsbolig pr. tomt, og altså ikke enebolig med sekundærleilighet, vil krav til parkering utgjøre 72m² pr. tomt (4x18m²) For nevnte tomt vil det ved 35% utnyttelse stå igjen 141,5m² til bygningsmasse inkl. balkong etc. Dette er noe lavt. Kan denne økes noe innenfor i en mindre endring? Eksempelvis til 40% slik vi har gitt åpning for i naboplan (Sjøvold).
- §3.1.5 – Her står det at bygg skal plasseres innenfor byggegrense slik dei er vist i plankartet. Under pkt. over har vi beskrevet at det er ønskelig at byggegrenser mellom tomtene fjernes, og §3.1.5 kan da fjernes.

Dette var oppsummert de endringer vi ønsker utført og vi anser disse til å være av mindre karakter. Bakgrunnen for dette er at antallet boenheter ikke øker som følge av endringen, og at en foretar noen opprydninger i plankart og bestemmelser som setter unødvendige

begrensninger i området. Bakgrunnen for at byggegrenser er vist mellom tomter er ikke redegjort for i planbeskrivelsen, og heller ikke hvorfor avkjørselspiler viser. Vi vurderer derfor at det ikke er noen spesiell intensjon med å vise disse, og at de således er overflødige og kan fjernes. Det samme gjelder bruken av universell utforming for boliger i planområdet. Dette er rett og slett feilbruk av teknisk forskrift. Det samme gjelder antallet boenheter som er angitt til 24, men som tydelig skal være 28 via planbeskrivelse.

Ber om kommunens kommentarer til dette snarlig.

Med vennlig hilsen



Sindre Øen | Daglig leder
Tlf: 934 41 312 | sindre@proess.no

Lerstadvegen 540, 6018 ÅLESUND
post@proess.no | www.proess.no | [Facebook](#)

NÅ TAR VI UAVHENGIG KONTROLL - VÅTROM OG LUFTTETTHET! TA KONTAKT FOR TILBUD!