

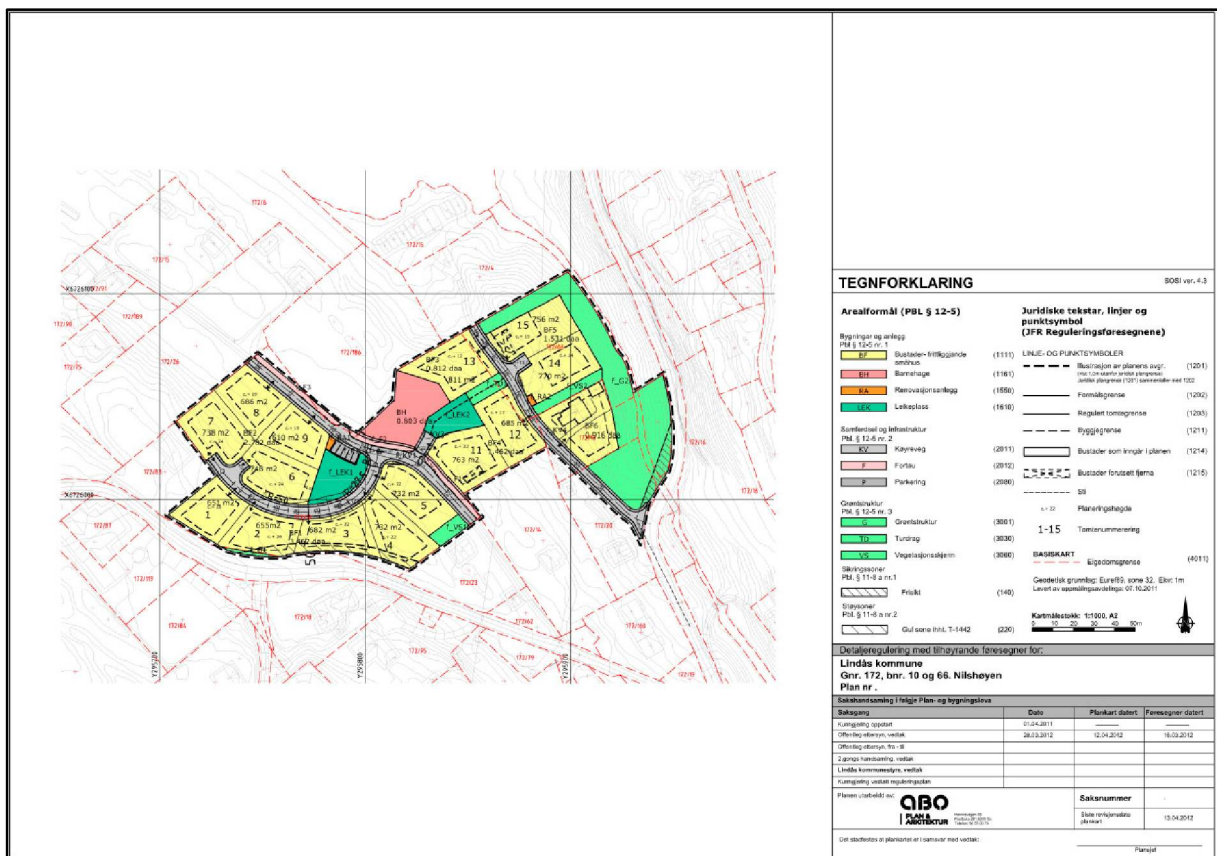
Lindås kommune  
Planavdelingen

Ålesund, 04.06.2019

## SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DETALJREGULERING GNR 172 BNR 10 og 66 M/FL, LINDÅS KOMMUNE

På vegne av Seim Bygg AS v/Terje Seim søker vi om korrigering av gjeldende plankart og bestemmelser ved mindre reguleringsendring.

Formålet er å foreta mindre justeringer i plankartet ved fjerne byggegrenser, samt å foreta justeringer i noen av bestemmelsene. Justeringene er beskrevet under. I tillegg vil vi foreta en planteknisk opprydning i plankartet ved å tilpasse planområdet eks. eiendomsgrenser, jf. eget vedlegg.



Kartutsnittet over viser gjeldende plankart.

## BESKRIVELSE AV ENDRINGER

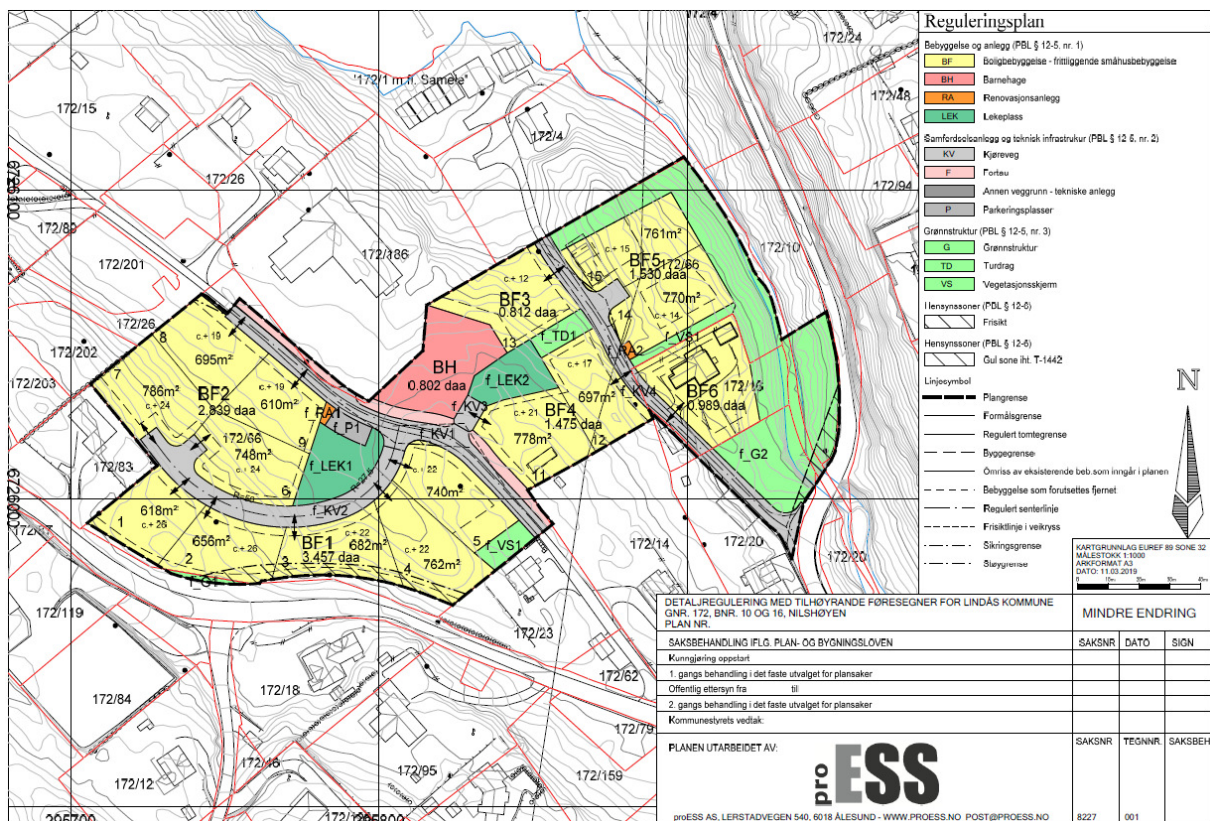
### PLANKART

#### Fjerning av byggegrenser:

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.

#### Manglende oppretting av plankart i forbindelse med vedtak:

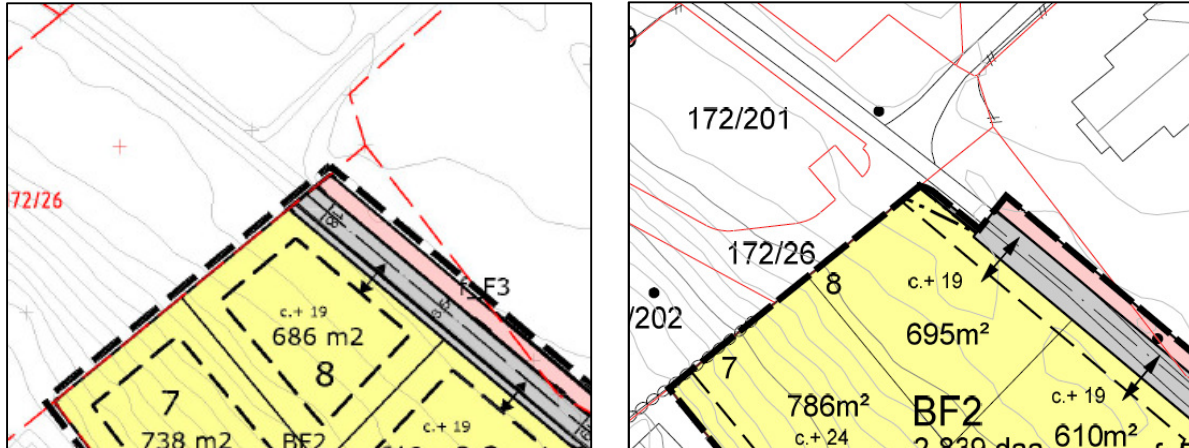
Justering mellom f\_VS2 og BF6. Det er avdekket eiendomsgrenser for tomt BF6 ikke samsvarer med arealformålsgrense mellom f\_VSs og BF6. Formålsgrensen er nå justert ved at tomt BF6 er tillagt areal til boligbebyggelse i tråd med eiendomslinjer.



Kartutsnittet over viser forslag til nytt plankart.

## Tilpasninger til reguleringsplan for Sjøvold:

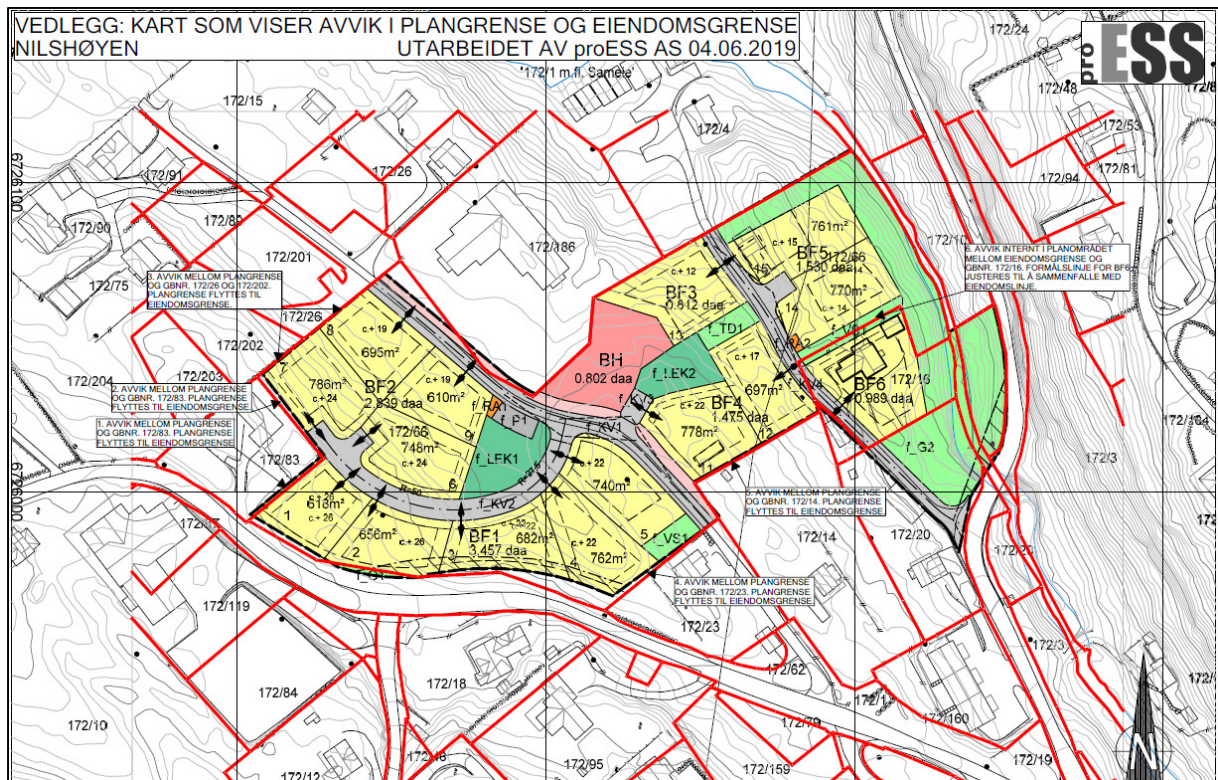
Det er foretatt en mindre justering som følge av avvik mellom Reguleringsplan for Sjøvold (tilgrensende plan i nordvest) og Reguleringsplan for Nilshøyen.



Kartutsnittet over viser avvikene mellom gjeldende plan og tilpasninger som er gjort for å sørge for sømløs overgang til Reguleringsplan for Sjøvold i nordvest.

## Justering av plangrense og formålslinjer (planteknisk opprydning):

Som følge av oppdagede avvik mellom plangrense/ formålslinjer og eiendomsgrenser er det foretatt justeringer slik at dette stemmer overens. Eget vedlegg som beskriver disse endringene følger vedlagt.



Kartutsnittet over viser avvikene mellom gjeldende plan og eksisterende eiendomsgrenser

## PLANBESTEMMELSER

- Under generelt, formål i plan Pbl § 12-5 nr. 2 mangler 2 formål som er vist i plankartet. Annan veggrunn er medtatt som følge av tilpasninger til Reguleringsplan for Sjøvold (planens nordvestre del). Parkeringsplasser er medtatt pga. at denne mangler i gjeldende bestemmelser.
- Nytt pkt. 2.7. Denne bestemmelsen er en presisering ift. viste avkjørselspiler i plankartet. Vi påpeker i ny bestemmelse at pilene ikke angir eksakt plassering av avkjørsel, men at den angir fra hvilken veg tomtene skal ha adkomst fra. Som følge av denne får vi forskyvning i punktnummerering i bestemmelsene.
- Justering pkt. 2.8.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 2.9.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. «Minst 50% av einebustadane skal tilretteleggast.....» endres til «Minst 20% av bustadane skal tilretteleggast.....».
- Justering pkt. 2.9.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 2.10.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. Her tar en ut krav som sier at murer skal plasseres mer enn 2 meter fra fellesveger/ fortauskant og nabogrenser. Bakgrunnen er at ett evt. behov for murer ønskes behandlet i forbindelse med hver enkelt byggesøknad.
- Justering pkt. 3.1. Erstatte «Bustadbygging – frittliggande einebustader» med «Bustadbygging – frittliggande småhus», da det er ønskelig at en får mulighet til etablering av 2-mannsboliger på tomtene i stedet for eneboliger med sekundærbolig. Totalt antall boenheter i planforslaget økes ikke som følge av forslaget.
- Justering pkt. 3.1.1 og 3.1.2. I gjeldende planbestemmelse åpnes det opp for 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. Ønsket til utbygger er ikke å øke antallet enheter, men åpne opp for muligheten til etablering av 2-mannsboliger i stedet for enebolig med sekundærenhet. Dette fremkommer av forslag til nye bestemmelser i pkt. 3.1.1 og 3.1.2.
- Justering pkt. 3.1.4. Ønske om å justere tillatt gesimshøyde til 6,5 meter, og ikke 6 meter som i gjeldende plan. Bakgrunnen er at intensjonen med 6 meter må være 2 etasjermed loft (mønehøyde 9 meter), men dagens tekniske krav gjør at gesimshøyden etter dagens beregningsregler ofte havner på ca. 6,2 – 6,3 meter. Videre ønskes det en mer nyansert bestemmelse tilknyttet takform, der en åpner for mulighet til etablering av pulttak og flatt tak.

- Justering pkt. 3.1.5. Presisering som gjør at garasjer kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot veg. Denne må ses i sammenheng med at en fjerner byggegrenser mellom tomtene i plankartet, nettopp for å ha muligheten til også å plassere garasjer under 50m<sup>2</sup> inntil 1 meter fra nabogrense.
- Tillegg pkt. 3.2.1. Presisering om at parkeringsplassene tilknyttet barnehagetomta kan være overdekt.
- Justering pkt. 3.3.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 4.1.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. Tatt inn tilleggsbestemmelse som sikrer etablering av evt. støttemur langs vegkant.
- Justering pkt. 3.5.1 i gjeldende bestemmelse. Pkt. 4.3.1 i ny bestemmelser som følge av forskyvning. Planen sier 2 p-plasser pr. bolig + 1 ekstra ved sekundærleilighet. Denne ønskes endret til krav til 2 p-plasser pr. boenhet.


Konklusjon: i all hovedsak inneholder endringen tilpasninger i eks. eiendomssituasjon og planformålslinjer/ plangrense og i bestemmelser. En ivaretar likt antall enheter som gjeldende plan, med endring at en legger til rette for etablering av 2-mannsboliger i stedet for eneboliger med sekundærboliger.

Vi vurderer at planen med disse endringene vil oppfylle opprinnelig intensjon i gjeldende plan, og med bakgrunn i dette ber vi om at korrigeringen blir gjennomført som en mindre reguleringsendring.

Med hilsen  
proESS AS



Sindre Øen



Maria H. Skylstad

#### Reviderte plandokumenter vedlagt:

- Plankart i pdf og sosi format
- Planføresegner
- Kopi av planføresegner som viser endret tekst med farget skrift
- Kontrolldokument for digitalt plankart.
- Beskrivelse og kart som viser tilpasninger til eks. eiendomsgrenser