

Lindås kommune

..
...

Deres ref:

Vår ref:P14096

Dato: 18.12.14

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING, MULIG MINDRE ENDRING, AV REGULERINGSPLAN FOR KNARVIK TERRASSE, LINDÅS KOMMUNE.

Innledning

På vegne av Stoltz Eiendom AS søkes det om reguleringsendring, mulig mindre endring, av en del av reguleringsplan for Knarvik terrasse, Lindås kommune.

Området som søkes omregulert grenser til områdeplan for Knarvik senter, som er under utarbeidelse. Tilgrensende eiendom i nord, i dag NGIR, og i vest, i dag Montér, reguleres i denne planen til bolig. Feltene sør for den omsøkte eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for Knarvik terrasse. Disse er i dag utbygget. Forslagsstiller ønsker å omregulere den aktuelle eiendommen til rent boligformål, i samsvar med omkringliggende nåværende og fremtidig bebyggelse.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Stoltz Eiendom AS. Opus Bergen er utførende konsulent for planleggingen.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for Knarvik terrasse regulerer for boliger og blandet formål bolig/forretning/kontor, for friområde i sjø, småbåthavn, naust, friområder, fellesareal lek, og parkering. Planen ble vedtatt i 2002, og sist revidert i 2007. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til kombinert formål forretning/bolig.

Formålet med og beskrivelse av endringene som her foreslås

Det er i det aktuelle området i gjeldende plan regulert for blandet formål bolig/forretning/kontor, i maksimalt fem etasjer, med mønehøyder på kote 29, 8 og 32,6. Antall parkeringsplasser er regulert på plankart. En ønsker en formålsendring til rent boligformål, samt redusere utnytting, og antall etasjer fra 5 til maksimalt 4.

Det er i planbestemmelsene § 3.2 fastlagt at hver boenhet skal ha «maksimalt 50 m² opphalds- og leikeareal ute». Bestemmelsen ønskes tilpasset til kravene i tilgrensende områdeplan for Knarvik sentrum, med krav til 7 m² privat uteareal per boenhet og minimum 25 m² felles uteareal per 100 m² BRA bolig, ikke medregnet parkeringsareal, der inntil 3 m² av arealet pr. boenhet kan legges på tak.

Parkeringskrav til boligområdet ønskes også tilpasset kravene i områdeplanen, med mindre justeringer av ordlyden.

Endring i planbestemmelser til angjeldende reguleringsplan foreslås som følger:

§ 3.2, første avsnitt endres til:

«Bygg i område (nytt feltnamn) skal først opp til bustadføremål med tilhørende anlegg med dei avgrensningane som er sagt i reguleringsføresegnene og reguleringsplan.

§ 3.2, andre avsnitt, første ledd endres til:

«Tomteutnytting på TU = inntil 225 %».

§ 3.2, andre avsnitt, følgende strykes:

«Bustader er tillate i dei to øverste etasjene».

§3.2, andre avsnitt får et tillegg:

«Det er tillate bustadbygg fire etasjar i tillegg til parkering under bakkeplan innanfor formålet.»

§3.2, tredje avsnitt får et tillegg:

«Heishus og takoppbygg for ventilasjon er tillate over maksimumshøgder som er vist på plankart. Takoppbygga kan utgjere maksimalt 15 % av bygget si grunnflate. Takoppbygga skal ha ei arkitektonisk utforming slik at dei utgjere ein heilskapleg del av bygget si takform.»

§ 3.2, tredje avsnitt avsnitt, « Kvar bueining skal ha minst 50 m² opphalds- og leikeareal ute». Erstattes med:

«Kvar bueining skal ha minimum 7 m² privat uteareal per bueining og minimum 25 m² felles uteareal per 100 m² BRA bustad, ikkje medrekna parkeringsareal.

§3.2, tredje avsnitt får et tillegg:

«Inntil 3 m² av felles uteareal pr. bueining kan leggest på tak».

§ 4.1 andre avsnitt får fire tillegg:

«For bustadområde (nytt feltnamn) gjeld følgende parkeringskrav, per 100 m² BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil: 1,2. Sykkel: 2.

«Minst 5 % av parkeringsplassane (avrunda opp til næraste heile plass) skal leggest til rette for rørslehemma.

«Ved etablering av nye parkeringsplassar skal 4 % av plassane leggest til rette for nullutsleppsilar. Kvar av desse plassane skal leggest til rette med ladestasjon».

«Felles parkeringsanlegg med tilgrensande tomter skal vurderast».

§4.4 får et tillegg:

«Avkjørselspil på BBB er rettleiande. Avkjørsel kan justerast med inntil 20 meter. Endeleg plassering vil bli avgjort i byggesak.»

Endring plankart:

Blandet formål og avsatt parkering endres til rent boligformål (gul farge).

Påskrift «5 et.» blir tatt ut.

Avkjørsel er erstatta med avkjørselspil.

