



DETALJREGULERING FOR BREIDABLIKK II B6 - PLANBESKRIVELSE

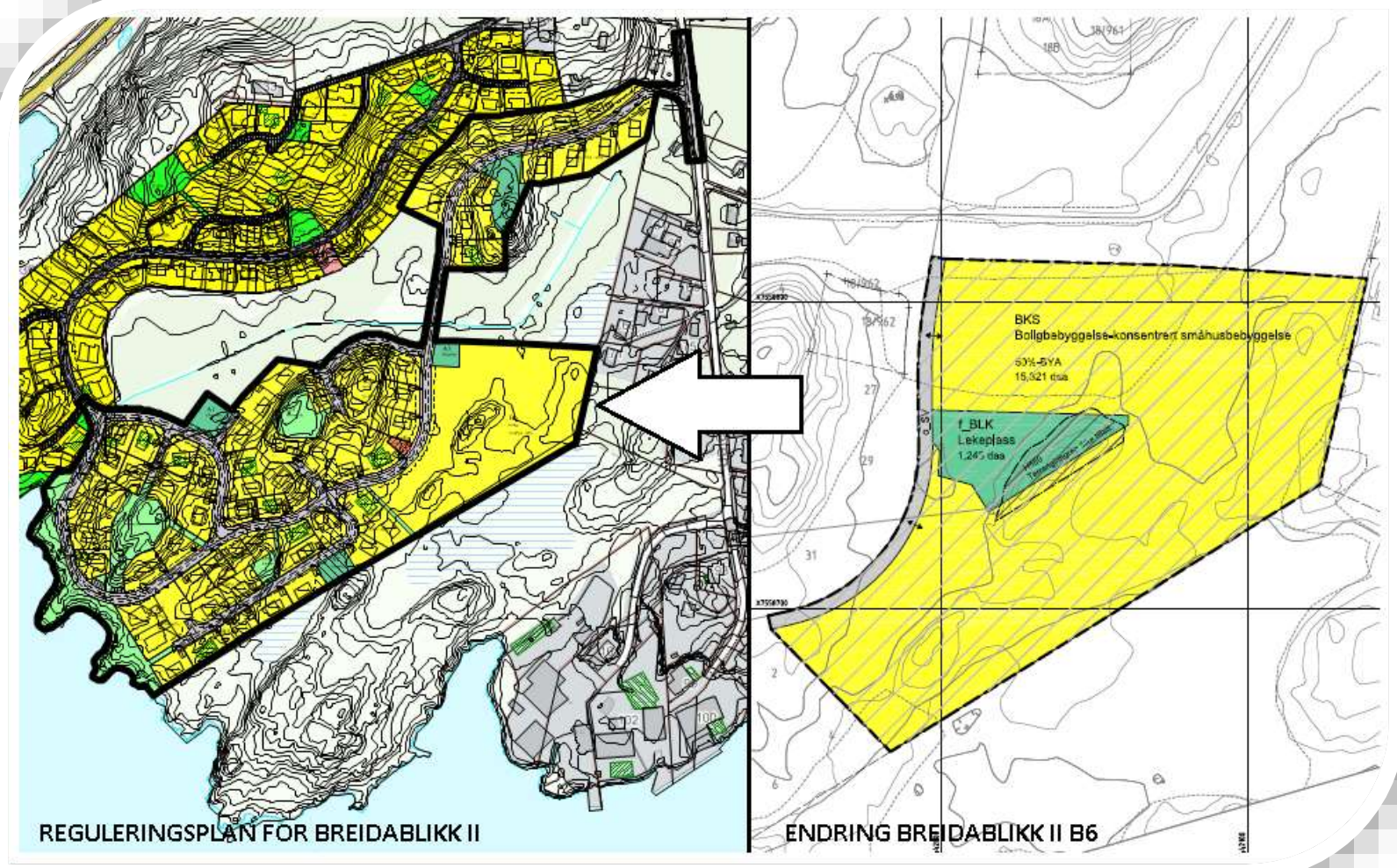


Fig.1. Del av reguleringsplan for endring

Innhold

1 BAKGRUNN

1.1	Planområdet.....	3
1.2	Tiltakshaver og forslagsstiller.....	3
1.3	Formål med planleggingen.....	3
1.4	Oppstart	4
1.5	Berørte eiendommer	5

2 PLANSTATUS

2.1	Kommunedelplan	5
2.2	Reguleringsplaner	5

3 ENKEL BESKRIVELSE AV OMRÅDET

3.1	Areal.....	6
3.2	Eksisterende bebyggelse.....	6
3.3	Veg- og trafikkforhold, trafiksikkerhet.....	6
3.4	Barns interesser	6
3.5	Miljøbelastninger.....	6
3.6	Verneinteresser	6
3.7	Naturressurser (jordbruk, skogbruk, reindrift mm.).....	6
3.8	Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	6
3.9	Naturmangfold med vannmiljø.....	6
3.10	Samfunnssikkerhet – ROS-analyse.....	7
3.11	Infrastruktur / Tekniske anlegg.....	7

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1	Plannavn og plan ID	8
4.2	Avgrensning av planområdet	8
4.3	Plandokumenter	8
4.4	Mindre endringer i forhold til gjeldende plan	8
4.5	Utbyggingsareal og antall boenheter	8

4.6	Arealfordeling i planen	8
4.7	Plankart.....	9
4.8	Bestemmelser	10
4.9	Illustrasjonsplan	11
4.10	Arkitektonisk utforming.....	12
4.11	Universell utforming – Tilgjengelig boenhet.....	13
4.12	Parkering.....	13
4.13	Lekeplass.....	14

5 PLANFAGLIG UTDYPNING AV FORSLAGENE I PLANEN

5.1	Estetikk og landskap	15
5.2	Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanl.....	16
5.3	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge	16
5.4	Teknisk infrastruktur / Terrengarbeid	16
5.5	Renovasjon	16
5.6	Tilgjengelige boenheter og universell utforming.....	16
5.7	Energiforbruk og løsninger	16
5.8	Konsekvenser for naboer	16
5.9	Nytteverdi for samfunnet/fellesskapet	16

6 FORHÅNDSUTTALELSER MED KOMMENTARER

6.1	Innspill.....	17
-----	---------------	----

7 VURDERING AV BEHOV FOR PLANPROGRAM/ KONSEKVENsutredning

8 BILAG TIL PLANBESKRIVELSEN



1 BAKGRUNN

1.1. Planområde

Planområdet (endring av reguleringsplan for Breidablikk II jf. Fig.1, på forsiden) er en del av gårdsnummer 18/4 vist med blått nedenfor.

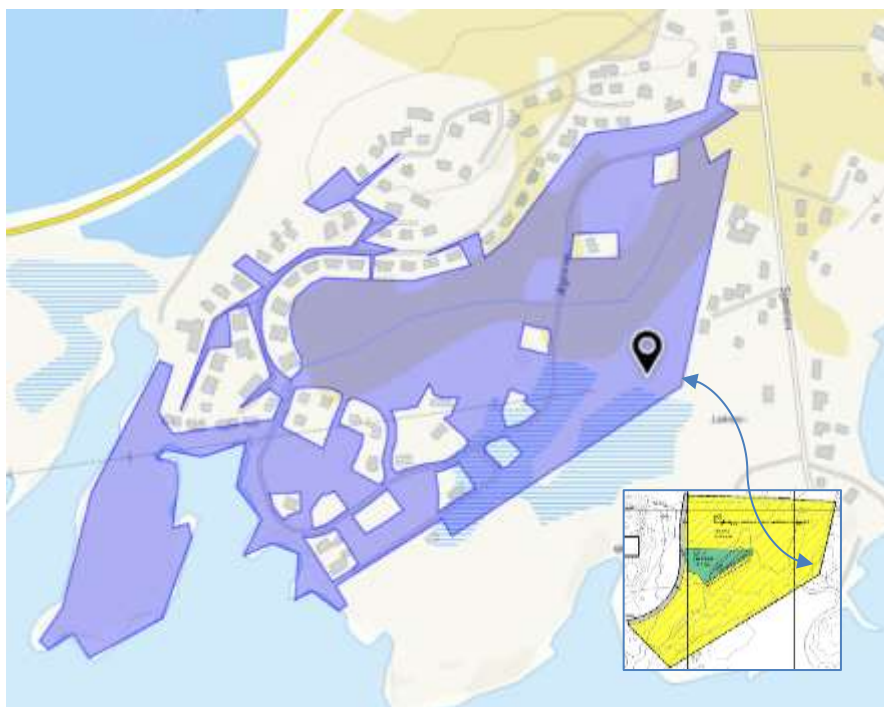


Fig.2: Utstrekning av gnr.18, bnr.4 vist med blå farge

1.2. Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshaver:

Kjell Uppheim Prosjektutvikling AS
[ldrettsgata 1, 8370 Leknes](mailto:ldrettsgata.1.8370@bunet.no)

Kjell Uppheim
Mobil: 952 04 728
e-post: bunes54@botech.no

Planlegger:

Nordbohus AS
Strandveien 43, 7067 Trondheim
firmapost@nordbohus.no

Mulighetsstudie/bygninger
Else Dahlseng (M.Arch./Ing.bygg)
93206944
else.dahlseng@nordbohus.no

Reguleringsplan/Illustrasjonsplan
Roy Bakken (Arealplanlegger)
Mobil: 464 13 594
roy.bakken@nordbohus.no

1.3. Formål med planleggingen

Hensikten med planarbeidet er:

1. Forstørrelse og flytting av lekeplassen A3 til sentralt i feltet.
2. Bestemmelsene for feltet gis økte rammer for takvinkel 18-40 grader mot dagens plans krav 20-40grader.
3. Grad av utnyttning økes fra 40 %BYA til 50 % BYA.

Kommunen har foreløpig vurdert at endringene kan anses som mindre endring av reguleringsplan. Herunder vil endringene ikke utløse krav til planprogram eller konsekvensutredning.



1.4. Oppstart planarbeid

Kunngjøring av oppstart 1.gang:

- Annonse innsendt til Avisa Lofotposten den 3.5.2017.
Se annonse til høyre.
- Naboer og berørte parter ble tilskrevet iht. adresseliste mottatt fra kommunen.

Kunngjøring oppstart 2.gang (med økt grad av utnytting)

Naboer og berørte parter ble tilskrevet på nytt den 18.10.17 med følgende endret tekst: «*Grad av utnytting økes fra 40 %BYA til 50 % BYA.*»

Breidablikk 2 felt B6 - Oppstart endring av reguleringsplan



Herved varsles oppstart av arbeide med endring av del av reguleringsplan for Breidablikk 2 felt B6 i Vestvågøy kommune.

På vegne av Kjell Uppheim Prosjektutvikling AS og iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles at vist område planlegges endret.

Hensikten med planarbeidet er forstørrelse og flytting av lekeplassen til sentralt i feltet. Bestemmelsene for feltet gis økte rammer for takvinkel 18-40 grader mot dagens plans krav 20-40 grader. Grad av utnytting økes fra 40%BYA til 45% BYA.

Kommunen har foreløpig vurdert at endringene kan anses som mindre endring av reguleringsplan. Herunder vil endringene ikke utløse krav til planprogram eller konsekvensutredning.

 Skriftlige innspill til planarbeidet sendes innen 30.6.2017 til:
Nordbohus AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim eller:
Kontaktperson: Roy Bakken, mob.464 13 594, e-post: roy.bakken@nordbohus.no

Fig.2: Annonsetekst oppstart 1.gang i mai 2017(Lofotposten.)

1.5. Berørte eiendommer

Planområdet overlapper følgende eiendommer:

Gnr./Bnr.
18/4

Tilgrensende eiendommer

18/10
18/418
18/962
18/972
18/973

MRK: Utført varsling er gjort iht. liste som omfatter flere enn disse.



Fig.3: Utsnitt kommunedelplan for Leknes 2014 – 2026.

2 PLANSTATUS

2.1. Kommuneplan

Arealet er avsatt i Kommunedelplan for Leknes 2014 – 2026, som utbyggingsområde for boligbebyggelse. Detaljeringszone angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

2.2 Reguleringsplaner:

- Breidablikk II, ikraft 25.10.2011, PlanID: 201102

Planområdet e om omsøkes er innen planen avsatt til:

- Boligområde B6
- Lekeplass A3
- Veg



Fig.4: Utsnitt av reguleringsplan for Breidablikk II



3 ENKEL BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Planområdet allerede er regulert og avklart i forhold til egnethet, sektorinteresser og nabolag. Beskrivelsen begrenses derfor til kun å ivareta nødvendig grunnlag for endringen som omsøkes.

3.1. Areal

Planområdet er noe innskrenket mot sør i forhold til reguleringsplan for Breidablikk II og følger der eiendomsgrensen i stedet for plangrensen. (Se Fig.4) Planområdet for endring måler 17,2 daa.

3.2. Eksisterende bebyggelse

Ingen.

3.3. Veg- og trafikkforhold, trafikksikkerhet

Området har regulert adkomst fra Ægirs vei som er samleveien inn i Breidablikk II. Det er ikke forutsatt endringer i de regulerede adkomstforholdene.

3.4. Barns interesser

Området har ikke vært i bruk til barns aktivitet. Barnas interesse er slik kun forbundet med forutsatt opparbeidelse av regulert lekeplass A3. Lekeplassen måler 428 m² og er lagt i et hjørne av feltet som skal endres.

Hensikten med planendringen er her å legge denne lekeplassen mer sentralt og trafikksikkert midt i feltet med kort tilgjengelighet fra alle tomter. Sentralt er ønsket om å bevare en særegen landskapsform med funksjonell, visuell og estetisk kvalitet til felles glede for området og dets beboere. Landskapsform som buffer mot bebyggelse, «gratis» amfie» Denne knausen vil bli ekstra verdifull i tilknytning til lekeplassen i et ellers flatt område. Knausen bør sikres mot inngrep når man først endrer planen.

3.5. Miljøbelastninger

Støy generelt:

For nye bygg og nye veganlegg gjelder [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) (T-1442). Forutsatt planendring endrer ikke forutsetningene for støyproblematikk.

Radon:

Radon er ikke kartlagt i området. Boliger vil likevel oppføres med radonsperre som standard da sikring mot radongass er krevd iht. TEK10 § 13-5. Det trengs slik ingen egen reguleringsbestemmelse om dette.

3.6. Verneinteresser:

Disse forhold er avklart i gjeldende reguleringsplan. Det er ingen kulturminner innen planområdet. Bestemmelse krever varsling av kulturminnemyndighet om det ved opparbeidelsen skulle finnes noe som kan være kulturminner.

3.7. Naturressurser (jordbruk- og skogbruk, reindrift m.m.)

Ingen. Området er regulert til bygge og anleggsformål.

3.8. Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur

Ingen. Området er regulert til bygge og anleggsformål.

3.9. Naturmangfold med vannmiljø

Ingen interesser. Området er regulert til bygge og anleggsformål.



3.10. Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Avklart med ROS analyse til gjeldende regulering (2011)

Forutsatt planendring har kun positiv betydning på risiko og sårbarhet forbundet med planen. Flytting av lekeplass til sentralt i feltet er heller mer trafikksikker da det blir kortere tilgjengelighet og mindre ferdsel langs veg for å komme til plassen.

3.11. Infrastruktur / tekniske anlegg:

Kraftforsyning:

Kraftkabel kommer inn i planområdet vestfra og er ikke innmålt nøyaktig. Ca. kabeltrase er angitt på illustrasjonsplan (Fig-5) hvor det er avsatt plass til netstasjon sammen med renovasjonsbygg. Illustrasjonsplanen tilsvarer antatt utforming av situasjonsplan pr. dato, men er ikke en juridisk bindende del av reguleringsplanen. Flytting av lekeplass vil ikke ha negativ betydning for denne men heller gi bedre muligheter for kabling da kabeltrase kommer inntil lekeplass.

Vann og avløp:

Området skal koples til den kommunale hovedledningsnettet. Vann- og avløpsanlegget må være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.



Fig.5: Kablet kraftforsyning ca. beliggenhet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Plannavn og plan ID

Plannavn: Breidablikk II B6
PlanID: 1860-201102

4.2. Avgrensing av planområdet

Planområdet måler 17,218 daa.

- Planen grenser i sør langs eiendomsgrensen mot gr.18 bnr.10. Plangrensen er her trukket inn fra formålsgrensen i reguleringsplan.
- Mot øst følger plangrensen eiendomsgrense for 18/10 og 18/418.
- Mot nord følges formålsgrense for B6/A3.
- Mot vest følges regulert senterlinje for Ægirs veg.
- Mot SV følges regulert grense mot belte med friområde.

4.3. Plandokumenter

- Reguleringskart i målestokk 1:1000 Dat.26.10.2017
- Reguleringsbestemmelser- Dat.30.10.2017
- Planbeskrivelse-Dat.31.10.2017
- Illustrasjonsplan 1:1000

4.4. Mindre endringer i forhold til gjeldende plan.

1. Flytting av lekeplass A3 og endring av navn til f_BLK. Økning av lekeplassens størrelse fra 428 m² til 1243 m². B6 endres BKS (B6)
2. Inntak av hensynssone landskap H_550 (Terrenginnngrep ikke tillatt) for terrengformasjon ved ny lekeplass.
3. Økning av tillatt bebygd areal fra 40 % til 50 %-BYA
4. Økt takvinkelområde fra 20-40 grader til 18-20 grader.
5. Mindre justering av avkjørselspiler.
6. Justering av bestemmelser tilpasset pkt.1-5.

4.5. Utbyggingsareal og antall boenheter

Planforslaget gir 15321 m² til konsentrert boligformål med 50% tillatt bebygd areal. Tillatt bebyggelse er rekkehus, kjedehus, to-manns og flermannsboliger

Aktuell utbygging:

Illustrasjonsplanen viser en aktuell utbygging ved reguleringsstidspunktet med 44 boliger i kjede. De minste tomtene i rekke er 11 m brede og 21 m dype. Med valgte boliger gir dette 46% BYA pr. tomt av de minste. Omsøkt 50% BYA gjør at man kan sette opp en ekstra bod eller dukkestue også på de minste tomtene.

Illustrasjonsplanen viser en utnyttelse i forhold til reguleringsforslaget på $44/15,321=0,97$ boliger per daa.

En del av foreslått regulert boligareal er skissert benyttet til turstier, vegformål, parkering og renovasjon mm. Boligrekkeene er brutt opp med muligheter for gangpassasje imellom.

Utnyttelsen av arealer til private tomter eksklusive felles arealer blir da i gjennomsnitt: $44\text{boliger}/11,820\text{daa}=3,7$ boliger/daa.

4.6. Arealfordeling i planen

	RPAREALFORMÅL	FELTNAVN	Daa
Boliger	1112	BKS (B6)	15,321
Lekeplass	1610	f_BLK (A3)	1,243
Veg	2010	o_SV (Vei 1)	0,654
Planområde			17,218

Fig.6: Arealregnskap



4.7. Plankart

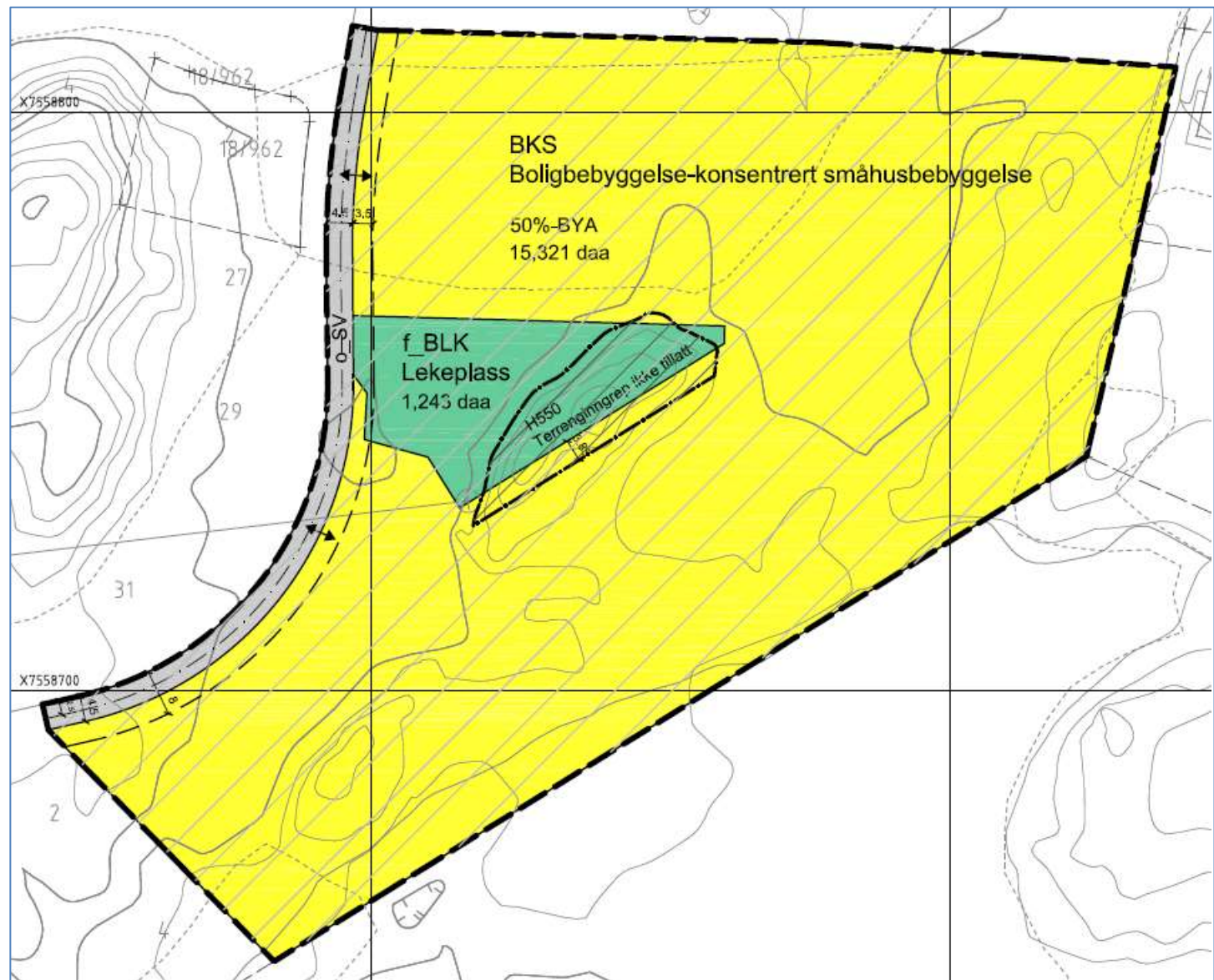
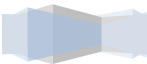


Fig.7: Planforslag

4.8 Bestemmelser

§	Gjeldende bestemmelser	Forslag til endring av bestemmelser
1.1	Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %BYA = 40% inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser.	Tillatt prosent bebygd areal for BKS (B6): %-BYA=50 %. Tillatt prosent bebygd areal er for øvrige boligområder: %-BYA = 40 %. Parkering inngår i beregning av %-BYA med 18 m ² pr. P-plass utenfor garasje/carport.
1.7	Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader. Plan- og byggemyndigheten kan i enkelte tilfeller godta annen takform.	Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 18 og 40 grader. Plan- og bygningsmyndigheten kan i enkelte tilfeller godta annen takform.
8.4	Områdene A2 og A4 bør ikke planeres nevneverdig, men beholde sin naturlige topografi.	Områdene A2 og A4 bør ikke planeres nevneverdig, men beholde sin naturlige topografi. Område f_BLK (A3) skal beholde naturlig terreng innenfor regulert hensynssone landskap (H550).
§16	§ 16. Fellesbestemmelser	§16 gis nytt nr. §17
§16		§16 Hensyn landskap Innen hensynssone landskap H550 tillates ikke terrenginngrep. Uttak av masser for byggegrøper og avløpsanlegg helt inn mot sonegrensen mot sør, kan tillates mot at grensesonen gis en tiltalende avsluttende terrengbehandling. Rådmannen kan gi tillatelse til mindre unntak fra denne bestemmelse om slikt tiltak etter søknad og kommunens skjønn, ikke anses å forringe terreng og landskap på lekeplassen.
§17	Rekkefølgebestemmelser	§17 gis nytt nr. §18.



4.9. Illustrasjonsplan (Hvordan planområdet er antatt utbygd)

ANTATT UTBYGGING

Illustrasjonsplanen viser 44 kjedete eneboliger i 2 etasjer. Boligene er spesialtegnet for feltet med særegen arkitektur. Arkitekt for feltplanide og bebyggelse: Else Dahlseng.

Boligene har carport med terrasse på taket og opparbeidet forhage med gjerde og sportsbod.

Felles renovasjonsbygg med hentelomme er planlagt ved søndre innfart til feltet og samlokalisert med nettstasjon for kraftforsyning samt felles postkassestativ P1. Det er tenkt 3 felles postkassestativ P1-3 for feltet.

Lekeklassen er gitt landskapsvern mot inngrep for knausen samt anlegg for lek.

Nordbohus AS
26.10.2017 RB



Fig.8: Illustrasjonsplan

4.10. Arkitektonisk utforming

Mindre endringer av betydning for arkitektur: Bestemmelsene ønskes gitt økt arealutnyttelse i feltet fra 40 %-BYA til 50 %-BYA. Videre ønskes rammen for takvinkel økt fra 20-40 grader til 18-40 grader.

Endringen av utnyttelsesgrad begrunnes med påtenkt planløsning for feltet jf. illustrasjonsplan. Takvinkelen ønskes endret på bakgrunn av at Nordbohus AS har utviklet eneboliger med moderne arkitektonisk uttrykk til denne planen.



Fig.9: Fasade mot interne boligveger.



Fig.11: Sentral lekeplass med interessant fjellformasjon

Arkitekt for mulighetsstudie og bygninger:

Nordbohus AS
Else Dahlseng
M.arch./Ing.bygg.

Fig.10: Boliggate. Illustrasjonsplan viser en justert løsning med økt avstand (3,6 m fra vegkant til bod/gjerde) Mer enn på illustrasjonsbildet til venstre.

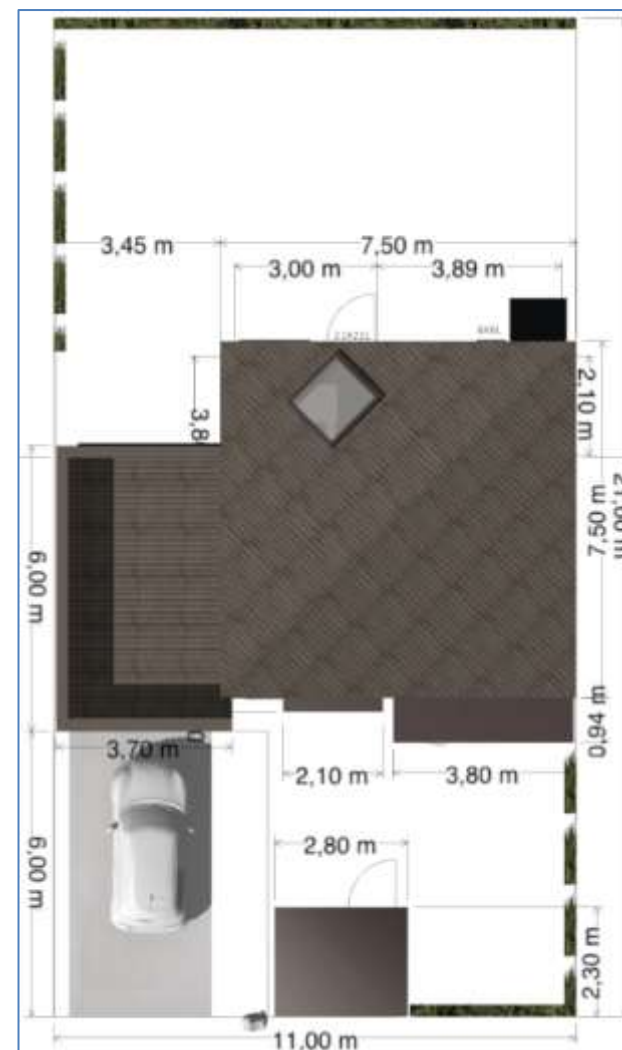


Fig.12 Planløsning tomt og takplan.
(Bod kan flyttes til tomtehjørne som alternativ om man ønsker større gårds plass)



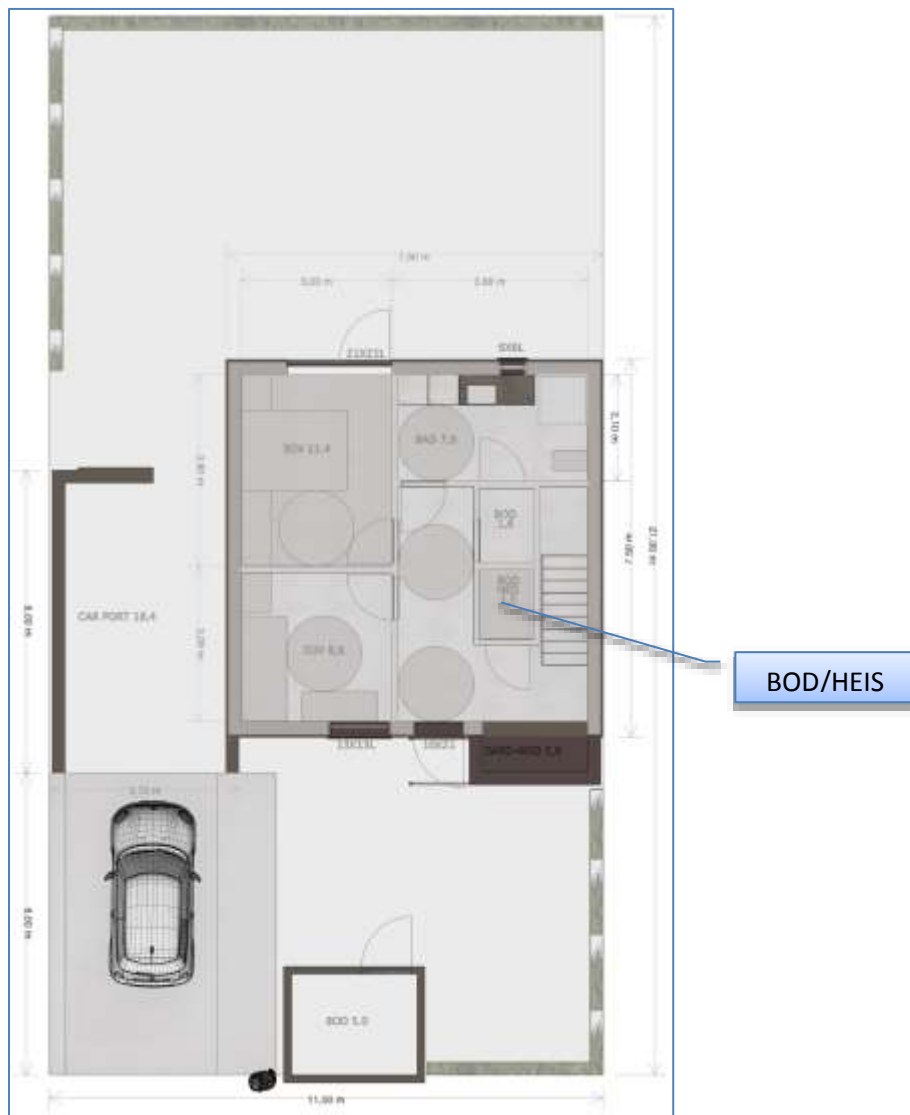


Fig.13: Planløsning 1.etg

4.11 Universell utforming – Tilgjengelig boenhet

Alle boliger skal oppføres som tilgjengelige boliger iht. TEK10 § 12.12.

I tillegg krever bestemmelsenes § 6.2:

«Minst 20% av bo-enhetene skal være utformet etter reglene om “universell utforming”. Gjelder også atkomstforhold og parkering.»

Omsøkt mindre endring av reguleringsplan forutsetter ikke endringer av bestemmelsene her.

Forslag til boliger jf. illustrasjonsplan:

Planløsning på nyutviklede boliger prioriterer høy utnyttelse i feltet og derved lite fotavtrykk pr. bolig. Boligene har ikke alle hovedfunksjoner på inngangsplanet men har for eksempel kjøkken og stue i 2. etasje.

Løsningen som er valgt forutsetter derfor installasjon av heis i de 20 % av boligene som skal tilrettelegges etter § 6.2. Dvs. 5 boliger trenger heis.

I planløsningen til alle boligene er heis forberedt med en ekstra bodplass i 2 etasjer/sjakt. Tanken er ved dette at heis kan installeres ved behov. Herunder vil alle boligene i feltet kunne oppgraderes med heis dersom behovet melder seg. Dette er en dynamisk løsning tilpasset bruker/eier.

Universell utforming bør egentlig ikke brukes om begrep i bestemmelser for private boliger siden det omfatter tilrettelegginger som ikke er nødvendige i privat bolig. Man må f.eks. kunne forutsette at folk kjenner seg igjen hjemme hos seg selv til forskjell fra på arbeidsplasser, publikumsbygg og institusjoner. Herunder bør det for private eneboliger benyttes begrep som tilgjengelige boliger.

4.12. Parkering

Boliger vist i illustrasjonsplan vil ha rikelig plass til parkering på egen tomt og i garasje/carport. Det er beregnet 2 parkeringsplasser pr. boenhet. En i garasje og en ute.



4.13. Lekeplass

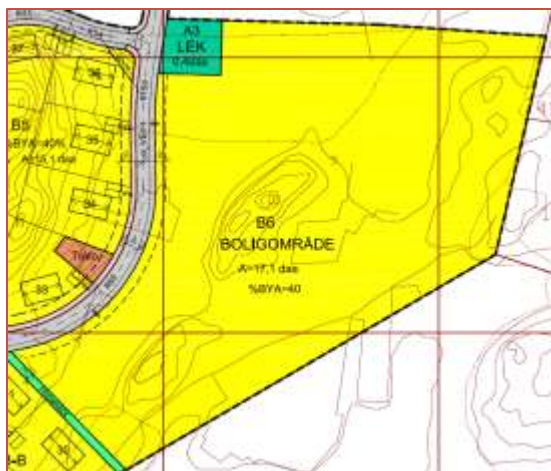


Fig.14.1: Gjeldende plan

Gjeldende bestemmelser for lekeclass A3:

- 8.1 Lekeplassene skal brukes som felles områder for hele planområdet.
- 8.2 Lekeplassene opparbeides i takt med utbyggingen innenfor det aktuelle område og utstyres etter behov.
- 8.3 Montert utstyr skal være av godkjent type.

Bestemmelsene beholdes.

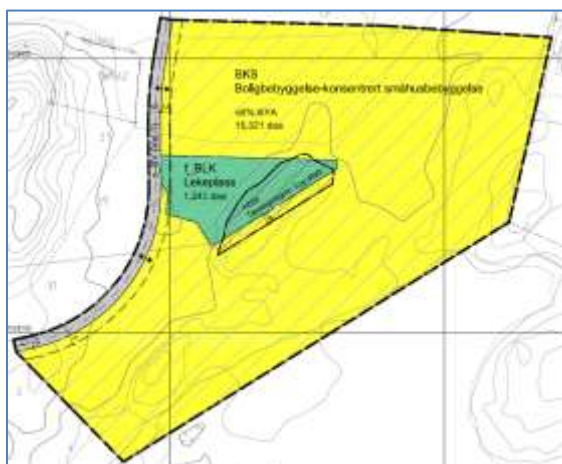


Fig.14.2: Planforslag:

Planforslag har avsatt et område på 1,243 daa til nærlek, trafiksikkert og sentralt i feltet. Regulert størrelse blir derved 3 ganger så stor som i plassen A3 i gjeldende plan (0,4 daa). Ny plassering bringer en artig fjellknaus inn i lekeplassen og planen legger opp til vern og bruk av dette «100 meters fjellet» (Fritt etter Ole Brum om hundremetersskogen)



Fig.14.3:
Illustrasjonsplan viser så at lekearealet kan øke til hele 1687 m² når utbygging detaljeres. Det er 4 ganger opprinnelig planlagt lek

5 PLANFAGLIG UTDYPNING AV FORSLAGENE I PLANEN

5.1. Estetikk og landskap:

Området har generelt relativt flatt eller slakt terreng med unntak av en bergknaus sentralt samt en i sørvestre del. Med forutsatt flytting av lekeplassen så søkes bebyggelsen lagt rundt den sentrale knausen.

Det var opprinnelig og forsøkt å beholde noe av bergformasjonen i sørvest men dette lyktes ikke når området måtte reduseres i forhold til reguleringsplanens grense mot sør. Når plangrensen måtte flyttes opp til eiendomsgrensen der, så ble bebyggelsen pakket mer sammen og man må jevne ut landskapet for adkomst til boligene. Dette førte også til at bebyggelsen sentralt kommer mer inn mot den sentrale bergrabben ved lekeplassen. Denne er derfor beskyttet mot terrenginngrep med en hensynssone for landskap H_550, som fastlegger eksakt hvor man ikke kan tillate inngrep når tomtene utbygges.

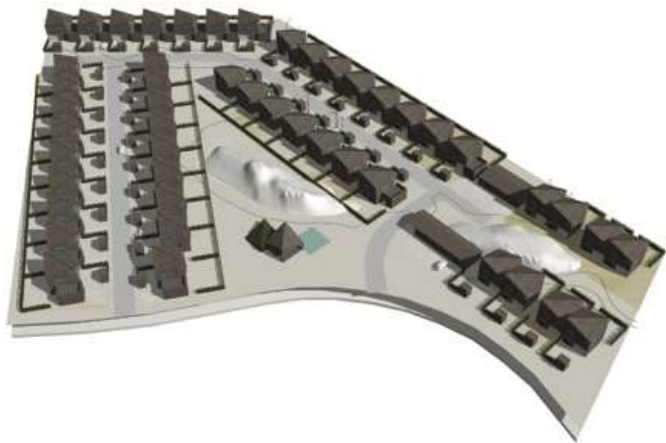


Fig.14: Opprinnelig ide for å beholde fjellformasjoner før planen ble krympet ved å trekke søndre plangrense inn til eiendomsgrense mot gnr./bnr. 18/10. M.arch/Ing Else Dahlseng.



Fig.15: Perspektiv med bebyggelse ved lekeplass. M.arch/Ing Else Dahlseng

Implementering av eksisterende terrengformasjoner er viktig for å gi slike flate områder karakter og særpreg. Flytting av lekeplassen er da viktig.



Fig.16 Ide til boligtyper. M.arch/Ing Else Dahlseng



5.2. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Planforslaget betyr ikke endringer for areal og transport annet enn at noe økt arealutnyttelse som da kun understøtter samordningen av bebyggelse.

5.3. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Endringen over 3 doubler størrelsen til lekeplassen og gjør den mer interessant med variert terreng. Forslaget representerer en sterk forbedring av lekemuligheter i kortere avstand samt trafikksikkerhet for barna i området.

5.4. Teknisk infrastruktur / terrengarbeid:

Kraftforsyning:

Bestemmelsene krever alle høyspentledninger lagt i bakken. Kraftkabel er inn i området er vist på illustrasjonsplan. Illustrasjonsplan viser og mulig samlokalisering av nettstasjon/trafo med bygg for renovasjon.

Vann og avløp:

Bestemmelsene stiller krav til at det skal foreligge godkjent VA-plan for området før det kan søkes byggetillatelse for boliger og anlegg.

Terrengarbeid:

Inntak av hensynssone landskap for bergknaus sentralt i/ved ny lekeplass gir restriksjoner for inngrep i naturlig terreng.

5.5. Renovasjon

Plankart forholder seg ikke til renovasjon som reguleringsformål. Illustrasjonsplan viser at det er tenkt en felles renovasjonsstasjon ved innfarten til feltet. Denne tenkes gitt stopplomme ved Ægirs veg og samlokaliseres med nettstasjon for kraftforsyning samt et av tre felles postkassestativ.

5.6. Tilgjengelige boenheter og universell utforming

Bestemmelsene krever at 20% av boligene i planen skal tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming. Planforslaget endrer ikke dette.

Illustrasjonsplanen viser 44 kjedete boliger av en nyutviklet boligtype med lite fotavtrykk og 2 etasjer. Disse boligene har så liten grunnflate at alle hovedfunksjoner ikke kan løses på inngangsplanet. 20% av disse (5 boliger) må da iht. bestemmelsene, oppføres med heis.

Boligtypen er utviklet med dette for øye så ekstra plass er avsatt i begge etasjer for å kunne være sjakt for heis. Herunder er dette en boligtype som kan tilpasse seg bruker om behov for heis skulle oppstå. Kostnaden med heis faller uansett på den enkelte som skal ha boligen og med bolig forberedt for heis så kan man selv bestemme når dette evt. skal installeres.



5.7. Energiforbruk og løsninger

Utbyggingen av B6 vil bety energibehov for oppvarming av totalt 44 boliger, dvs. antatt ca. $44 \times 15000 \text{ kWt/år} = 660\,000 \text{ kWt/år}$.

I tillegg kommer evt. installasjoner med vegbelysning.

Det er ikke tilgang på fjernvarme så krav om sekundær oppvarmingskilde vil være mellom vannbåren varme og pipe. Vannbåren varme vil i tilfelle måtte forsynes med strøm som kilde. Jordvarme er ikke aktuelt pga arealbehov.

Opsjonelle oppvarmingsløsninger som kan komme i tillegg er evt. varmepumpebereder og/eller luft-luft pumpe. Man bør være bevisst mulig ulempe med viftestøy fra luft-luft pumper i tette boligfelt som dette.

5.8. Konsekvenser for naboer.

Planendringens konsekvenser for naboene er minimale. Økt utnyttelsesgrad, justerte takvinkler og flytting av lekeplass berører kun feltet internt.

5.9. Nytteverdi for samfunnet/ fellesskapet

Samfunnet tjener på gode boligområder. Flyttingen av lekeplassen bidrar til at dette feltet gis mer karakter, trivsel og trafiksikkerhet.

6 FORHÅNDSUTTALELSER MED KOMMENTARER

6.1. Innspill

Det er ikke kommet inn innspill til planendringen fra naboer eller andre.

7 VURDERING AV BEHOV FOR PLANPROGRAM / KONSEKVENsutredning

Kommunen uttalte ved oppstart at det ikke er behov for konsekvensutredning med planprogram og at endringen kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan.

8 BILAG TIL PLANBESKRIVELSEN

- Bilag 1. Plankart i målestokk 1:1000 – 26.10.2017
- Bilag 2. Reguleringsbestemmelser – 30.10.2017
- Bilag 3. Illustrasjonsplan 1:1000 – 28.08.2017

Øvrige vedlegg:

- Sosifil
- Kontrollrapport



NORDBOHUS AS

31.10.2017

Roy Bakken
arealplanlegger

