

LUND ØSTRE TRINN 2 - OMREGULERING AV PLAN

N01

PLANINITIATIV

a. Formålet med planen

Formålet med omregulering av reguleringsplan r20130031, Lund østre trinn 2, er å øke det tillatte totale antallet boenheter i planen. I eksisterende reguleringsplan angir

§3.6 «Leilighetsfordeling og utforming»:

Planområdet skal inneholde minimum 400 og maksimum 465 boenheter totalt. Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak». Minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25% kan være to-roms. I områdene B01-04 kan det være 25% ett-roms leiligheter.

I allerede utbygde delfelt er det bygd varierte boligtyper i tråd med angitt leilighetsfordeling i reguleringsbestemmelsene. Det er bygd større leiligheter, mindre leiligheter og familieboliger. Boligmarkedet har hatt sterk prisstigning de siste årene. Dette har bl.a ført til mindre og mer kompakte leiligheter innenfor de angitte rom-segmenter. Det har derfor blitt plass til flere leiligheter innen hvert delfelt innen reguleringsplanens rammer for BRA og gesimshøyde.

Med 5 gjenstående delfelt for utbygging ser man at tillatt antall boenheter i planen realiseres før delfeltene er utbygd. Formålet med endring av planen er derfor å endre fra maksimum 465 boenheter totalt til maksimum 540 boenheter totalt.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planarbeidet vil ikke få andre visuelle virkninger utenfor planområdet enn de som allerede er regulert. Delområdenes eksisterende bestemmelser angående BRA og høydebegrensninger planlegges videreført.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Delområdene B01, B05, B10, B11 og B12 skal fortsatt bygges ut med boliger. For delfelt B11/B12 kan det være aktuelt med leilighetsbygg. §4.10 «Boligfelt B11/12». *Innenfor felt B11 og B12 kan det etableres rekkehus og eneboliger.* I bestemmelsen står det «kan», det vurderes derfor i utgangspunktet som ikke nødvendig å endre bestemmelsen for å etablere leilighetsbygg.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I utgangspunktet beholdes eksisterende reguleringsbestemmelser angående BRA og gesimshøyder.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet for gjeldende reguleringsplan er totalt på 84,6 daa. Med ønsket utnyttelse på inntil 540 boenheter / 84,6 daa får vi en tetthet på ca 6,4 boliger / daa for gjeldende reguleringsplan sett under ett.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket endrer ikke virkning på eller tilpasning til landskap og omgivelser i forhold til gjeldende reguleringsplan siden høydebestemmelser og maks BRA tenkes videreført.

g. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel er eiendommen regulert til boligbebyggelse. Ønsket formål på omregulering vil være i tråd med både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Avklares i oppstartsmøte. I utgangspunktet vil ikke prinsipper i gjeldende plan endres.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

Tiltak endrer ikke vesentlige forhold angående samfunnssikkerhet. Se forslag til tema for ROS-analyse.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Avklares i oppstartsmøte

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Avklares i oppstartsmøte

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Omregulering av gjeldende reguleringsplan mht økning av maksimalt tillatte antall boenheter fra 465 til 540 vurderes til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Kjersti Tannvik

01.04.2020