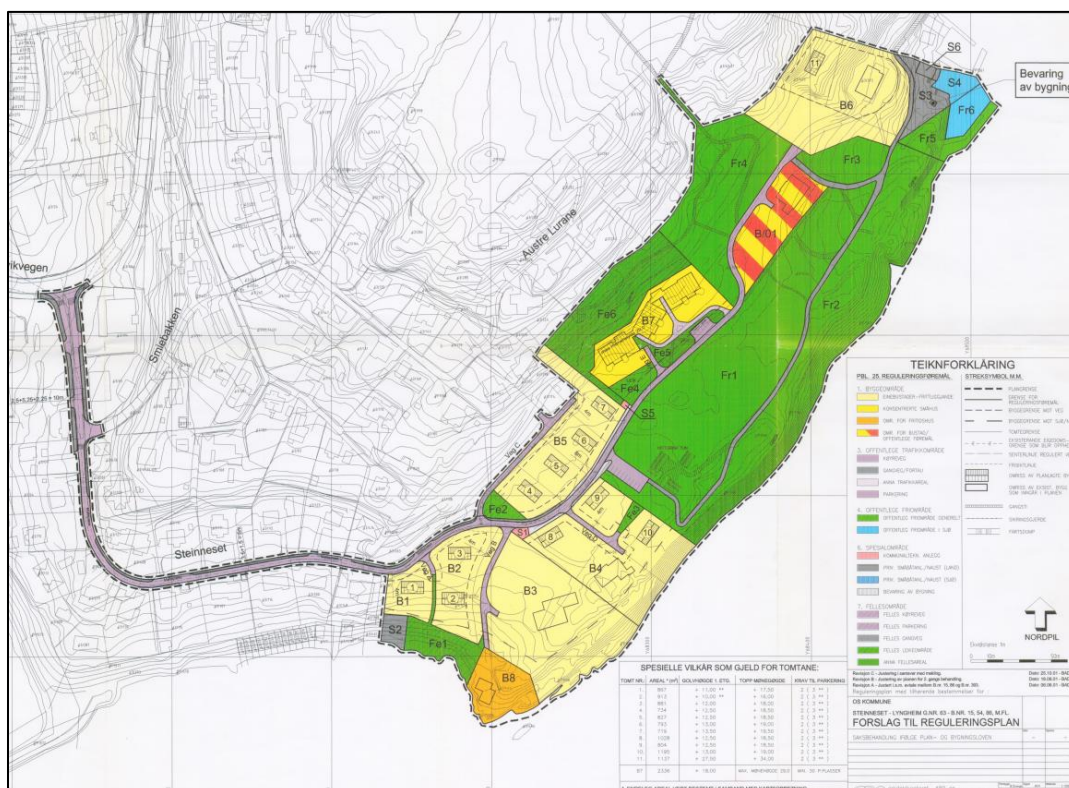




Innhald

1. Bakgrunn for planendringa.....	2
2. Omsøkte endringar	3
3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd.....	7
4. Varsling og medverknad	7
5. Vedlegg	7

1. Bakgrunn for planendringa

I samband med byggjesak på Steinneset 31 med utviding av eksisterande bustad og etablering av garasje, har ein sett at det er behov for å gjere endringar i gjeldande plan for Lyngheim, frå 2001, sist revidert i 2003.

12.09.2024 hadde tiltakshavar, arkitekt frå ABO Plan & Arkitektur AS og sakshandsamarar frå byggjesak og plan møte for å diskutere endringane. Ein vart einige om at saka kan gå som endring etter forenkla prosess, sjå vedlegg 1.

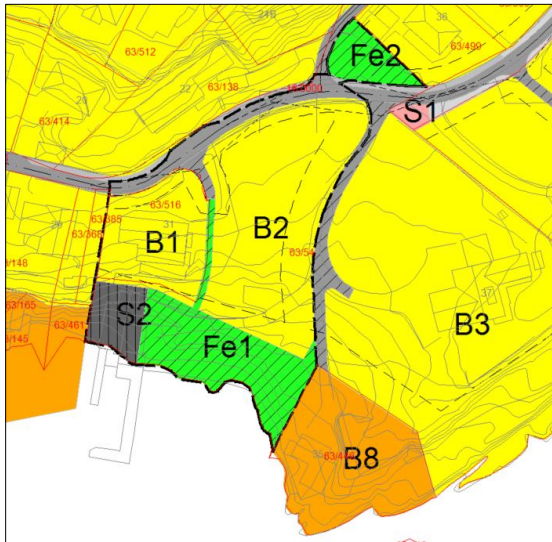
Feltnamna er oppdatert etter siste gjeldande produktspesifikasjonar.

Steinnesetvegen er oppmålt og overføring av veg er gjort.

2. Omsøkte endringer

Planavgrensing forenkla endring

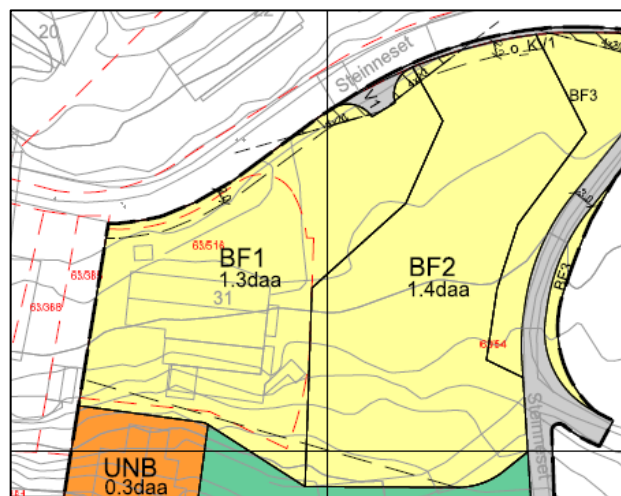
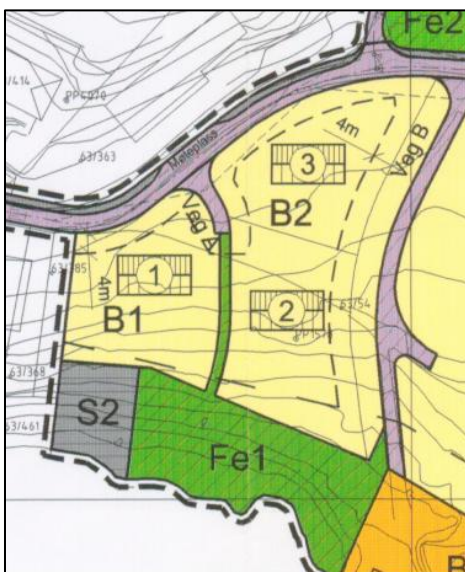
Planavgrensinga tek med seg endringar innanfor delfelta B1, B2, S2, Fe1 og Fe2 og del av veg langs B2.



Figur 1 Utsnitt som viser gjeldande reguleringsplanar med planavgrensinga for forenkla endring.

2.1 Endring B1 og B2- frå 3 til 2 bustadtomter.

I dag er det regulert 3 bustadeiningar innanfor B1 og B2 (1+ 2 stk). Med forenkla endring ønskjer ein å endre det til 2 bustadtomter (1 bustadeining innanfor BF1 og 1 bustadeining innanfor BF2). Tomtane vert etter endringane 1,3 daa (B1) og 1,4 daa (B2).

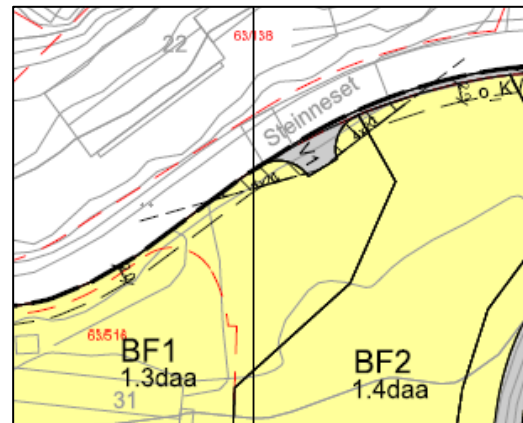
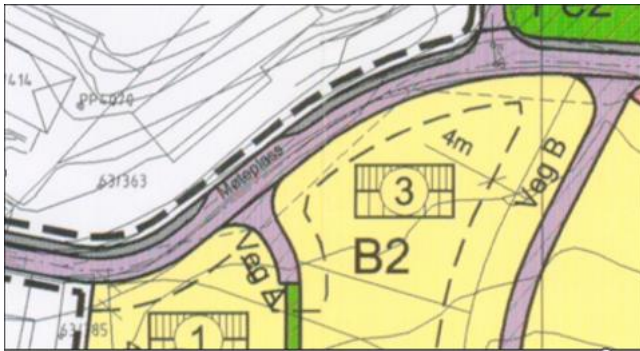


Figur 2. Utsnitt av gjeldande plan som syner 3 bustadtomter til venstre. Figur 3. Ny plan som syner 2 bustadtomter til høgre.

2.2 Endra tilkomst

Innkøyringa (veg A) til B1/BF1 og B2/BF2 vert flytta for å få til ein betre tilkomst. Ny tilkomst er via V1.

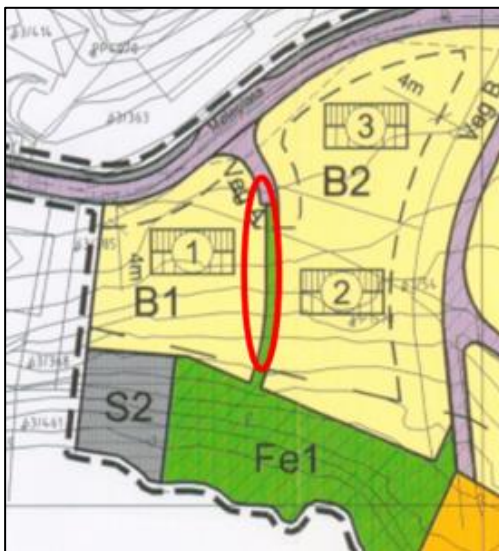
Byggjegrensa er justert mot eksisterande vegkant frå 4 til 2 meter på delar av arealet langs vegen. Dette for å få etablert garasje innanfor BF1.



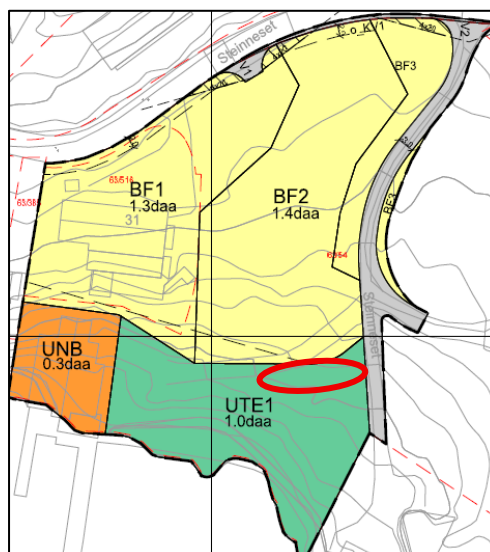
Figur 4. Eksisterande tilkomst, veg A, og byggjegrense mot veg til venstre. Figur 5. Ny tilkomst (V1) og endra byggjegrense til høgje.

2.5 Makebyte Fe1 og S2.

Gangveg/grøntkorridor til Fe1 i gjeldande plan vert flytta, og går via Veg B/V2 til UTE1 og UNB. Dette er gjort fordi formålet mellom BF1 og BF2 er justert, samt at gangtilkomst til UTE1 og UNB vert regulert slik den er nytta i dag.



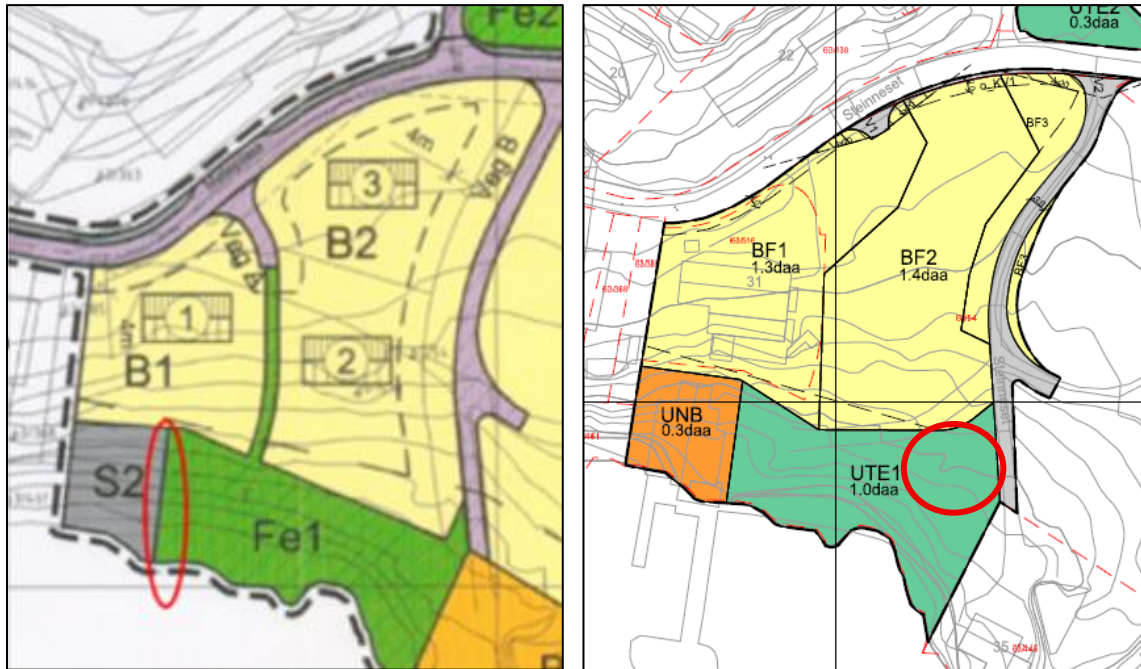
Figur 6. Eksisterande gangveg vist til venstre.



Figur 7. Ny gangveg frå V2 til UTE1.

2.6 Makebytte Fe1/UTE1 og S2/UNB.

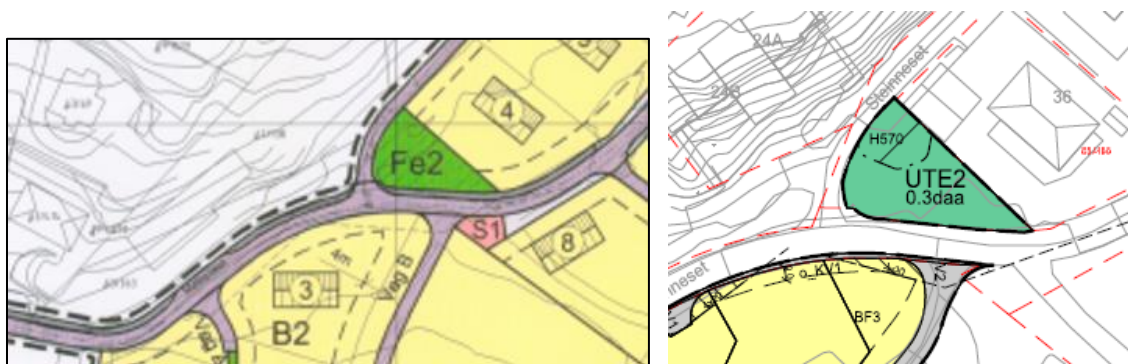
I samband med bygging av naust innanfor S2/UNB, har ein kome litt innpå arealet for Fe1/UTE1 (fellesområde knytt til sjø). Ein ynskjer difor å gjere eit makebytte der S2/UNB vert utvida med ca. 36 m² mot Fe1/UTE1. Fe1/UTE1 får dette arealet igjen frå tomtearealet til B2/BF2.



Figur 8. Utsnitt av gjeldande plan som til venstre. Ny plan til høgre som syner utvida areal for UNB og UTE1.

2.7 Fe2

I gjeldande plan er Fe2 regulert til felles leikeplass for B1, B2, B3 og B5. Her står det i dag ein bunkers frå 2.verdskrig. For å sikre ivaretaking av kulturminne, vert Fe2 regulert med omsynssone kulturminne H570. Nytt feltnamn er UTE2.



Figur 9. Gjeldande plan til venstre, revidert plankart til høgre som syner uteareal som omsynssone kulturminne.

2.8 Endring i føresegnene- tilkomst til naust pkt. 5.5.

For å ivareta tilkomst til naust S2/ UNB vert det lagt inn i føresegnene at det innanfor UTE1 er tillat å etablere tilkomst til naust, sjå punkt 5.5:

- 5.5 Fellesområde Fe1 skal nyttas til fellesområde i tilknytning til sjø. Områda skal nyttast til bade- og friluftsliv knytta til sjø. Fellesområde Fe 1 er felles for B1, B2, B3 og B5. **Innanfor UTE1 er det tillat å etablere tilkomst til naust UNB.**

2.9 Auka utnyttingsgrad frå BYA= 25% til 35%.

I gjeldande føresegner pkt. 1.01 er maksimal utnytting innanfor B1 og B2 sett til BYA= 25%. For å få ei betre utnytting av tomte er det ønskeleg å endre denne til BYA= 35%.

- 1.01 **Maksimal tomteutnytting er BYA = 35 % for frittliggjande einebustader i områda BF1 og BF2.** Maksimal tomteutnytting er BYA = 25 % for frittliggjande einebustader i områda B4, B5 og B6, 15 % i område B3 (**BF3**) og 50 % for område B7 og 30 % for områda B/O1.

2.10 Omsynssone H570.

Det er regulert inn omsynssone bevaring for bunkersen innanfor UTE2. Dette for å ivareta krigsminnet.

§7. OMSYNSSONE H570

- 7.1 **Innanfor omsynssone H570 (bevaring kulturmiljø) er det ikkje tillat med tiltak som rører ved bunkersen.**

3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

- Endringa vil i svært liten grad påverke gjennomføringa av planen for øvrig, då det i hovudsak gjeld små endringar av tomtegrenser for oppdragsgivar og deira familie. Ei endring i frå 3 til 2 bustadtomter vil ikkje påverke naboar negativt. Vegen vert liggande slik den er. Ny innkøyring gjeld berre dei to tomtane BF1 og BF2. Det er berre små justeringar av byggegrenser som ikkje påverkar naboar eller andre.

Ved makebytte av areal til grøntkorridor er tilkomst til UTE1 og UNB (naust) ivareteke.

Auka utnyttingsgrad for bustadane på BF1 og BF2 frå 25% BYA til 35% BYA vil ikkje påverke naboar.

- Endringa går ikkje ut over hovuddrammene i gjeldande plan, då endringane berre gjeld mindre ting innanfor BF1 og BF2.
- Endringa råker ikkje ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Endringa fører til ivaretaking av krigsminne på UTE2. Funksjonen innanfor UTE2 er den same som tidlegare.

4. Varsling og medverknad

Det må skrivast opp kva overordna mynde og evt. organisasjonar og andre som skal motta melding om endring av plan. Naboliste er ikkje naudsynt. Det er plankonsulent som sender ut melding om planendring til råka partar når sakshandsamar har vurdert saka til å være tilstrekkeleg opplyst og dokumentert.

5. Vedlegg

1. Referat frå møte 12.09.2024.
2. Gjeldande plankart, datert 04.04.2001.
3. Gjeldande føresegner, datert 21.09.2001
4. Nytt plankart datert 23.09.2025
5. Nye føresegner datert 23.09.2025