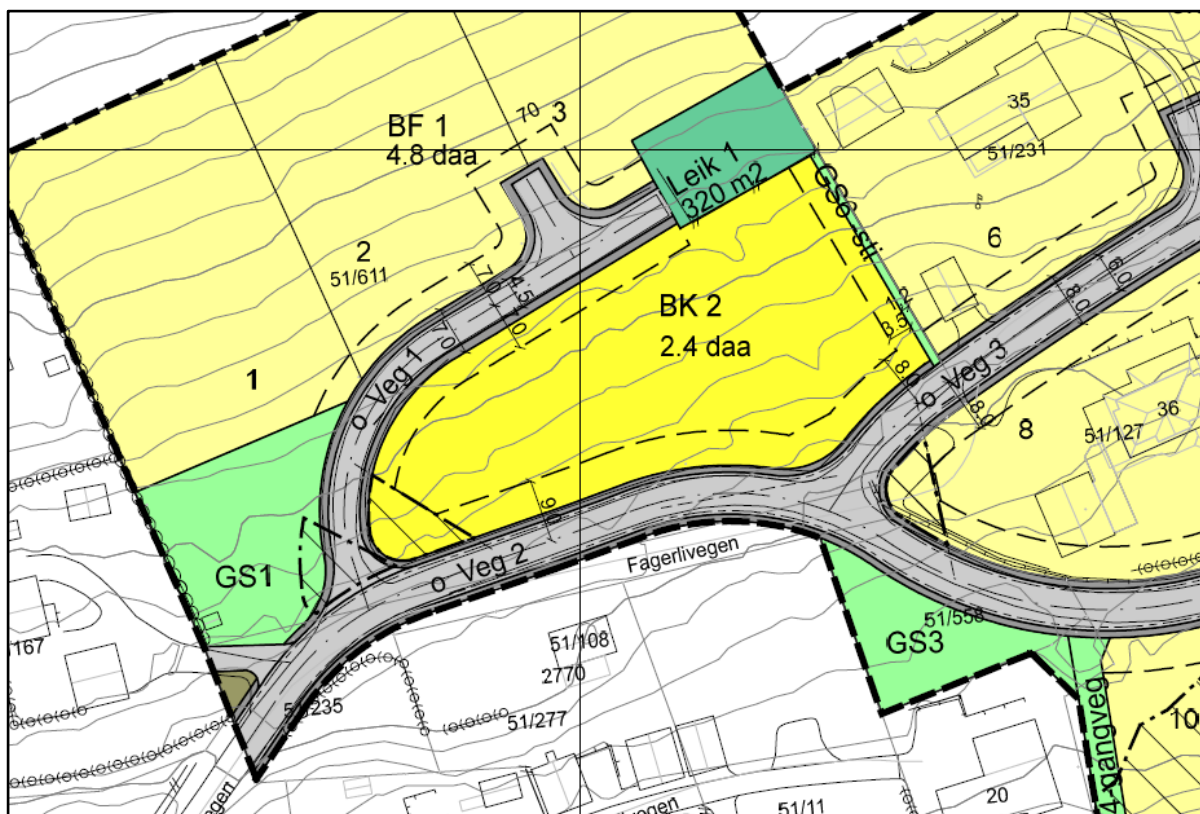


NOTAT - ENDRING AV REGULERINGSPLAN, FOR GNR. 51 BNR. 58 OG DEL AV FAGERBAKKEN

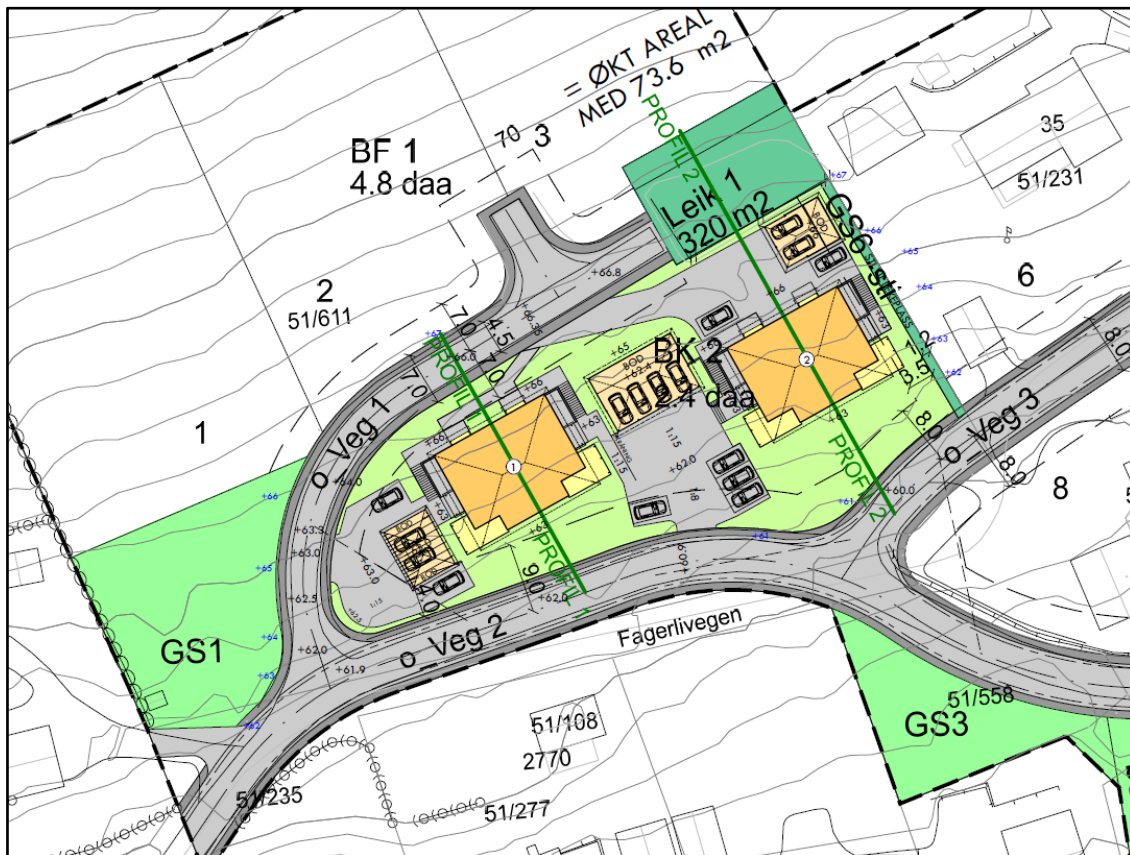
VURDERINGER KNYTTET TIL BYGGEOMRÅDET BF4 OG BK2 OG LEKEAREAL

I forbindelse med høring av endring av reguleringsplan for gnr 51 bnr 58 og del av Fagerbakken, er det behov for å utrede nærmere situasjonen for uteoppholdsarealer, både private og felles, for boliger innenfor BF4. I tillegg er det behov for vurdering av mulighet for å tilrettelegge for kortere gangavstand mellom BF4 og Leik1. Man har derfor i planarbeidet foretatt noen tilleggsvurderinger.

BK2: Denne vurderingen har resultert i noen mindre justeringer som følger: For området BK2 har man tilrettelagt for at det skal etableres en sti mellom o_Veg3 og Leik1, slik at gangavstand mellom BF4 og Leik1 kortes ned. **Stien/snarvegen er regulert inn i plankartet, det gitt føresegner til opparbeidingen, samt stilt rekkefølgekrav som sikrer tidspunkt for opparbeidingen.**



Plankartet slik det er foreslått for BK2 og Leik 1

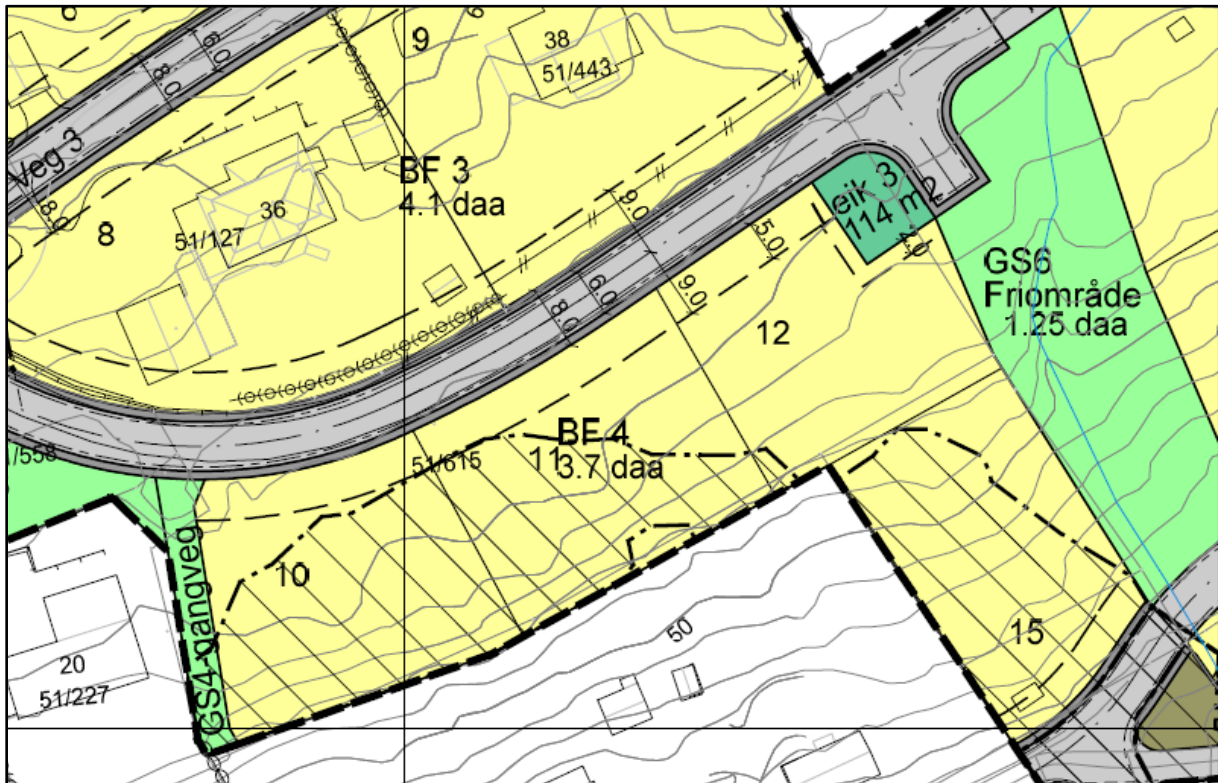


Kartutsnittet over viser hvordan man ser for seg bebyggelsen etablert på området BK2. 2 stk 4-mannsboliger, 3 garasjer og parkeringsplasser på terreng. Utvidelse av nordlig del av lekearealet Leik 1 er avmerket i kartet. Planføresegnene stiller krav om etablering av sti til lekeplassen langs østlig grense.

BF4: Søknaden omfatter også tilrettelegging for økt utnyttelse for området BF4, dvs. tomt 10-11-12. Her er det i gjeldende plan en noe lang avstand til lekeplassene. For å avhjelpe dette, er det tilrettelagt med sti mellom o_Veg 3 og Leik1.

I tillegg har vi tilrettelagt for at det skal etableres en liten felles nærlekeplass og samlingsplass for beboerne innenfor BF4. I den sammenheng er det foreslått noen mindre endringer i plankartet i dette området. Endringene utgjør en mindre justering av regulerte tomtegrenser, justering av formålsgrænse mot friområdet, samt innregulering av en liten lekeplass på området. Planføresegnene er foreslått oppdatert med økt utnyttelse, i tillegg til tilrettelegging for at garasjer kan etableres 4 meter fra regulert veg, samt tilrettelegging for at lekearealet Leik 3 kan brukes som grunnlag for beregning av BYA.

Endringen medfører at det blir mulig å etablere 6 stk tilgjengelige boenheter her. Man ser for seg at dersom man etablerer boliger med alle funksjoner på ett plan, vil boligene på generell basis kunne



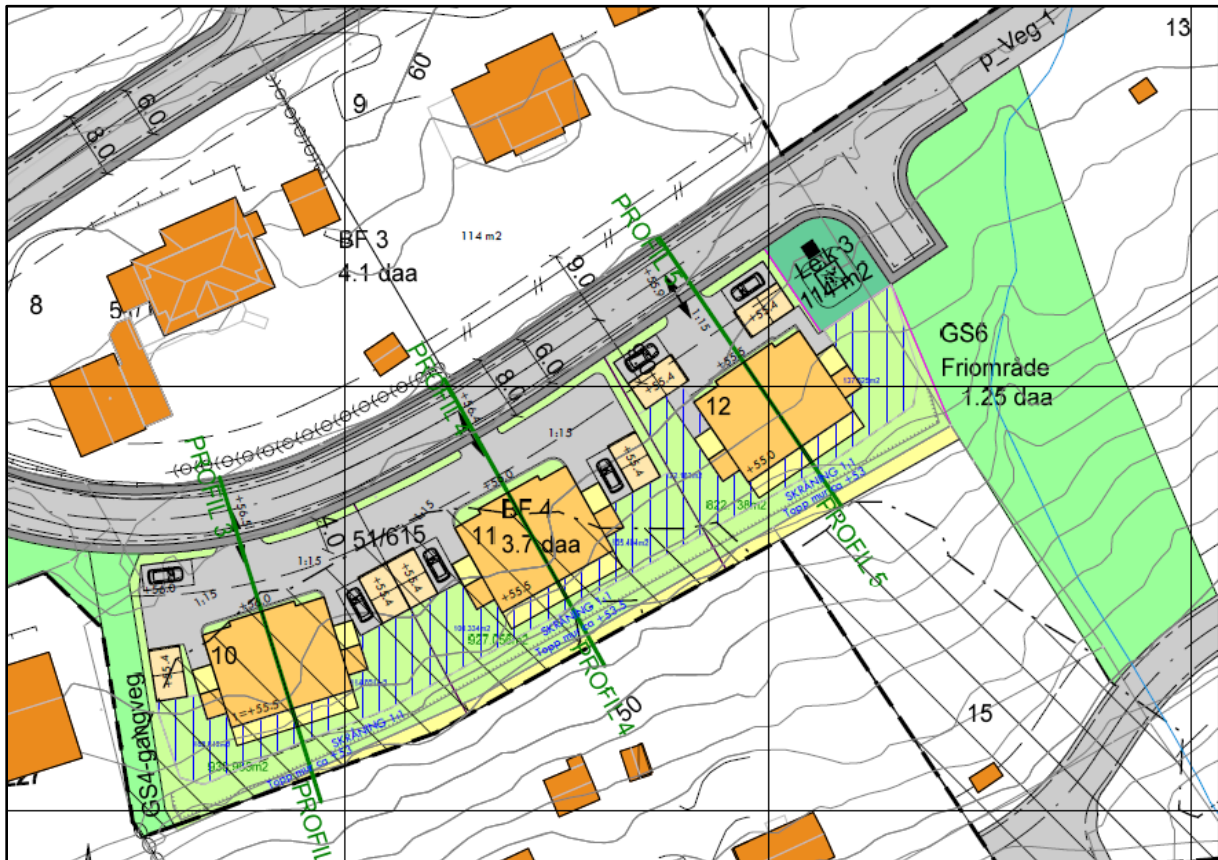
Plankartet slik det er foreslått for BF4 OG Leik3

utgjøre boliger med svært gode bokvaliteter, i tillegg til at boligene vil være tilrettelagt for mennesker med behov for tilgjengelige boenheter.

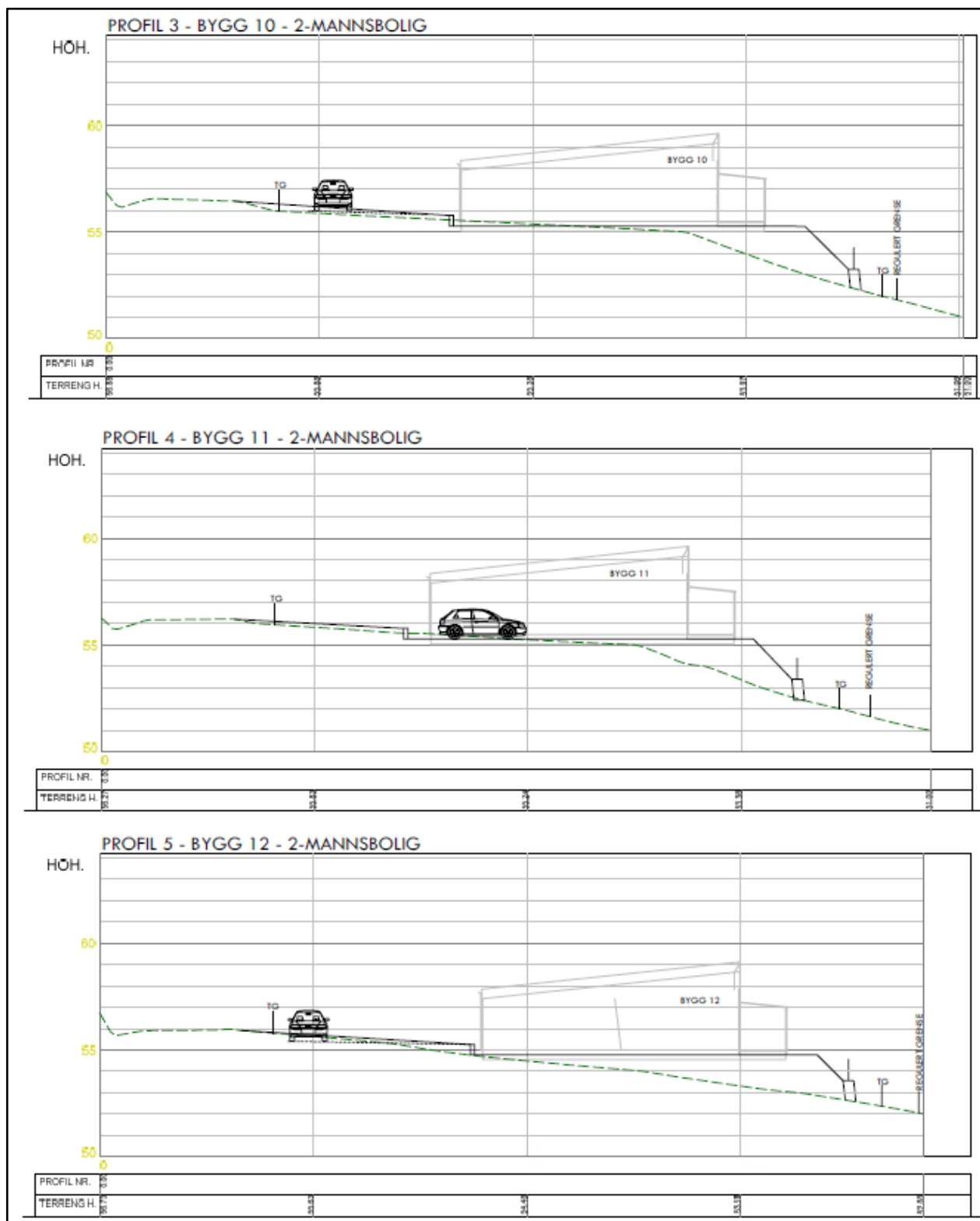
Uteoppholdsareal er i vedlagte illustrasjonsplan beregnet til å utgjøre minst 100 m² for alle 6 boenheterne. Utearealene er også planlagt å etablere i samsvar med tilgjengelighetskravene.

Utearealene som er vist her vil kunne øke dersom bygninger og plasseringer endres, men det er ønskelig å etablere tilgjengelige boenheter her av den typen som er illustrert.

Plankartet tilrettelegger videre for at man etablerer en liten nærlekeplass for de aller minste barna, som skal være felles for disse 6 boenheterne. Med dette avhjelper man at det er litt større avstand til Leik 1 enn ønskelig. Det er knyttet rekkefølgekrav til etablering av Leik 3.



Kartutsnittet over viser en mulig løsning for ny bebyggelse på BF4. For å avhjelpe at det er noe lang avstand til Leik 1, har man foreslått å etablere en mindre lekeplass med 114 m² størrelse ved området. Bredde på lekearealet er 10 meter, og arealet vurderes å utgjøre et tilfredsstillende tilbud for de minste barna i dette byggeområdet.



Terrengprofilene viser at tomtene heller noe mot sør, men man vurderer at det likevel vil være mulig å bygge tilgjengelige boenheter på området.

Man har videre foreslått en liten arrondering av regulert formålsgrense mellom GS6 og BF4, med bakgrunn i at man nå regulerer inn et nytt lekeareal på regulert byggeareal. 80 m² av lekearealet er plassert på byggegrunnen til BF4. For å oppveie noe for tap av byggeareal, har man foreslått å justere formålsgrensen for tomt 12 litt inn på det regulerede grøntarealet, noe som øker arealet for tomt 12 med ca 50 m². Dette arealet vil dermed utgjøre erstatningsareal for boligområdet.

Man har i tillegg foreslått å tilrettelegge for at tomt 12 skal kunne legge både tomteareal og lekeplassareal til grunn i BYA beregningen for å oppveie for at denne tomten «mister» en del areal til lekeplass. I tillegg er det slik at tomtene opprinnelig var planlagt med litt større areal enn de har pr i dag, ved at de har en tomtegrense i sør som er trukket lenger mot nord enn hva som er regulert grense. Ved tilrettelegging for tomt 12 som nevnt over, vil alle 3 boligene innenfor BF4 kunne etableres som planlagt innenfor en BYA på 35 %, slik man tenker seg området utbygget.



Kartutsnittene over viser hvordan man ønsker å arrondere formålsgrensen i forhold til gjeldende plankart.

*Solskjema for leik3 viser at
arealet har mer enn 50% sol
på vårjevndøgn.*



Under: revidert plankart.



Prosjektering som illustrert over følger notatet i egne vedlegg. Vi håper at det med dette foreligger nok dokumentasjon til at Statsforvalteren kan gi sin tilbakemelding på høringsbrevet i anledning søknad om endring etter forenkla prosess for Fagerbakken.

Ålesund, 25.05.22, **rev 08.06.22**
for proESS AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad