

19.04.2023

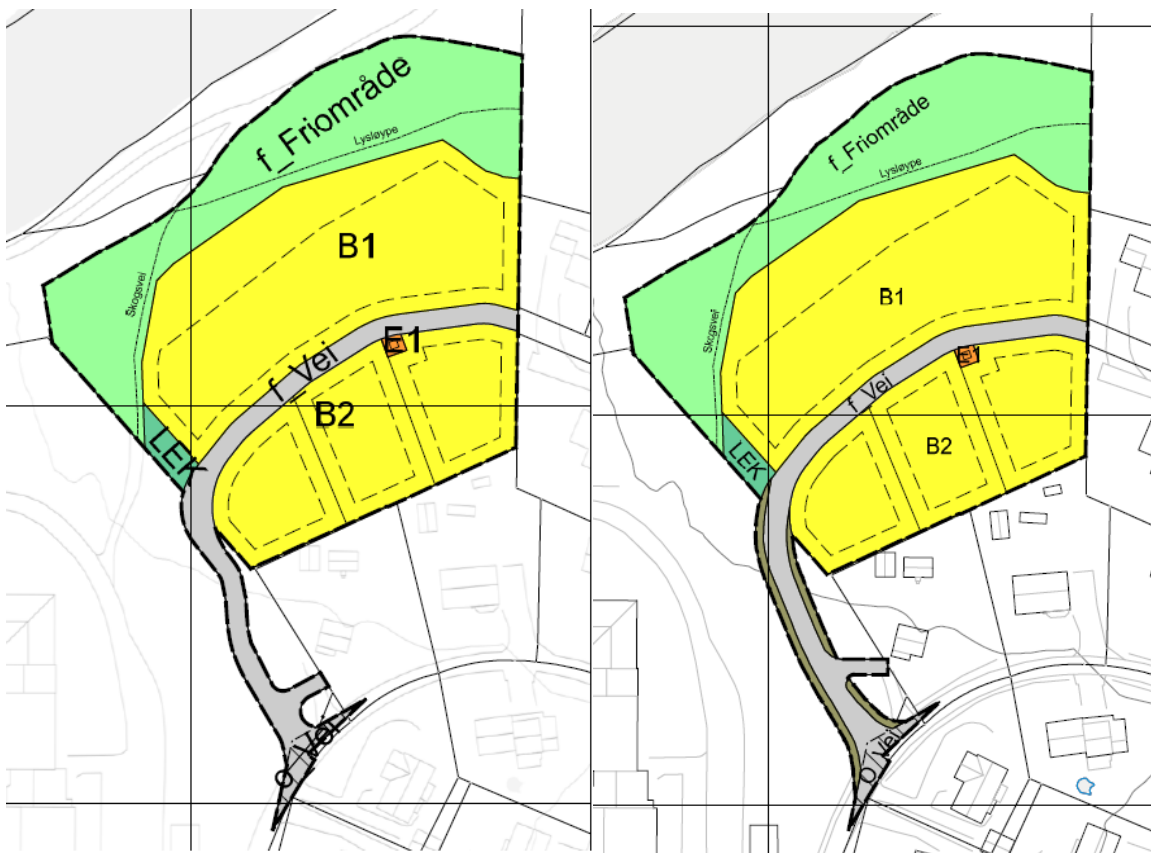
Detaljreguleringsplan for Movollen

PLANID: 5422-250

MINDRE ENDRING - Planbestemmelser

FORSLAGSTILLER: J. Nysted Eiendom AS

EMNE: Planbestemmelser, endring



1: Gjeldende detaljregulering

2: Forslag til endring

Bakgrunn

Detaljregulering for Movollen på gnr 29, 284 ble vedtatt i Balsfjord kommunestyre den 19.09.2020. Planen regulerer for følgende formål:

PBL § 12-5 første ledd, Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1, B2 og B3
- Energianlegg, E1
- Lekeplass, LEK

PBL § 12-5 andre ledd, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Veg

PBL § 12-5 tredje ledd, Grønnstruktur

- Friområde

PBL § 12 -6, Frisikt.

I løpet av utbyggingsfasen for boliger har man sett et behov for endringer av bestemmelsene til felt B1 slik at det vil bli mulig å for å etablere mindre og flere enheter. Utbygger erfarer at førstegangs-kjøpere og tilsvarende grupper, f. eks. flyktninger blir presset ut av boligmarkedet på grunn dyrere boligkostnader og der kravet om egenkapital øker i takt med renter og kostnader. En bestemmelses-endring som gjør det mulig å etablere flere og mindre enheter, vil gjøre det lettere for slike grupper å komme inn på boligmarkedet.

Planprosess

Endringen ønskes behandlet som en endring etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Endringene vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke å berøre hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunen sender forslag til endring til berørte myndigheter og parter. Kommunen vedtar eventuell endring. Det er lagt til grunn at en rimelig frist for uttalelser vil kunne være på 2–3 uker. Ordinære kravet til høring og offentlig ettersyn med frist på 6 uker vil ikke gjelde.

Beskrivelse av forslag til endring

Planbestemmelser

2.5

«Nødvendig parkeringsareal skal opparbeides innenfor den enkelte tomt med minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt»

endres til:

«Nødvendig parkeringsareal skal opparbeides innenfor den enkelte tomt med minimum 1 parkeringsplass per enhet. B1 gårds- og bruksnummer 29/311 har 1,5 parkeringsplasser per enhet»

3.1.

«[...] Til sammen kan boligbebyggelsesområdet seksjoneres i maksimalt 12 seksjoner. Maksimal BYA settes til 35 %. [...]»

endres til:

«[...] Til sammen kan boligbebyggelsesområdet seksjoneres i maksimalt 16 seksjoner. Maksimal BYA settes til 40 %. [...]»

Plankart

Adkomstveg fra Ringveien til boligfeltet samt avkjørsel inn til eiendom 29/5 (like sør av boligfelt) blir justert noe ift. gjeldende reguleringsplan. Dette gjøres for å skape likhet mellom reguleringsplan og faktiske forhold.

Det faktiske forhold er at veg og avkjørsel er ikke etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan. Veg ble bygget og godkjent annerledes ved feil, mens avkjørsel til eiendom 29/5 ble justert etter avtale med grunneier der. Grunneieren hadde påklaget planvedtaket, herunder avkjørselens opprinnelige plassering. Klagesaken ble senere trukket.