

Endring av reguleringsplan etter Pbl. § 12-14 annet ledd

Forslag til endring av områdereguleringsplan – planid – 432 – Boligområde Høgåsen

Hensikten med forslag til planendring

Hensikten med forslag til planendring er å muliggjøre terrenntilpassede boliger i to etasjer med sokkel og flatt tak. Dette mener vi er i tråd med reguleringsbestemmelsenes § 1, hvor det beskrives at planen skal legge til rette for variert boligbebyggelse. Planens eksisterende høydebestemmelse muliggjør terrenntilpasset bebyggelse med saltak, men ikke dersom det skal bygges med flatt tak. Den foreslåtte endringen vil tillate økt gesimshøyde til åtte meter ved flate tak, mens byggets totale høyde forblir under planens maksimale mønehøyde på ni meter. Ved å gjennomføre en slik endring, vil planen legge til rette for en mer variert bebyggelse og fleksibilitet for å kunne tilpasse boligtyper til markedet over tid. En del av hensikten med å gjennomføre en endring av bestemmelsen er også at man i mange tilfeller vil kunne klare å løse bebyggelse med flatt tak innenfor gjeldende bestemmelse gjennom terrengbearbeidelse, men en slik løsning vil gi vesentlig dårlige løsninger og kvalitet på uteoppholdsarealene.

Endringen berører følgende eiendommer:

Gnr. 7 Bnr. 316, 317, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 339, 341 og 344.

Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan: Områdereguleringsplan, planid 432 – Boligområde Høgåsen

Vedtatt: 20.06.2016

Endring av plan: Områdereguleringsplan, planid 432 – Boligområde Høgåsen

Vedtatt: 26.03.2020

Dagens situasjon

Beskriv dagens situasjon

Deler av planområdet er allerede under utbygging, dette gjelder området i nord-vest. Bebyggelsen her er utført med varierende takformer og grad av terrenntilpassing. Den aktuelle delen av planområdet som nå skal utvikles, er preget av mer terrassert terreng, med store høydeforskjeller mellom fylling og skjæring. Interne høydeforhold forholder seg i liten grad til prosjektert vei. De utførte terrenginngrepene fremstår lite hensiktsmessig utført for boligutvikling. De terrasserte områdene er smale og bratte, og krever i stor grad terrenntilpassede boliger dersom man skal tilby bedre og mer egnede uteoppholdsarealer.

Konsekvenser for gjeldende plan

Beskriv hvilke konsekvenser endringene vil medføre for gjeldende plan.

Det er vår vurdering at den foreslåtte endringen ikke vil ha konsekvenser for klima, herunder klimagassutslipp og klimatilpassing. Det er på samme måte vår vurdering at endringen heller ikke påvirker det aktuelle området, eller omkringliggende områders robusthet mot klimaendringer.

ENDRING AV BESTEMMELSE

Gjeldende reguleringsbestemmelse

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1-BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) første avsnitt: Gjeldende bestemmelse, første avsnitt lyder: « <i>Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen</i> ».
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med å fastsette høydebestemmelser kan blant annet være å sikre samsvar mellom høyde og bebyggelse innenfor et planområde, harmonere terreng og høyde på bygning, sikre samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde på ny bygning (herunder minimere ulemper for naboer, ivareta utsikt for nabobebyggelse etc.).
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Vi er ikke kjent med tidligere dispensasjoner fra bestemmelsen.

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1-BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) endres ved at tekst, her markert i rødt, tilføyes bestemmelsen: « <i>Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Ved saltaksbebyggelse, skal maksimal mønehøyde ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved bebyggelse med flatt tak, skal ikke gesims overstige 8,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen</i> ».
Begrunnelse for forslaget	Det er ønskelig å åpne planen for flere boligstiler og takformer som er mulig å tilpasse dagens terreng og situasjon. Det er mulig å bygge boliger med flatt tak innenfor begrensningene i dagens bestemmelse. Dette ville imidlertid bli boliger i en etasje med sokkel, som vil gi små boliger med mindre god bokvalitet, og hvor man ikke skaper gode fasadeliv samt gode landskapsrom mellom

	<p>boligrekkene. Det vil ikke være mulig å oppnå den arkitektoniske virkningen man ønsker ved konsentrert småhusbebyggelse med fasade på en etasje på inngangssiden til boligene. Bebyggelse vil fremstå som lav og ikke tilpasset boligarkitekturen i området. Alternativt kan det ved terrengtilpasninger kanskje være mulig med to etasjer med sokkel, men dette vil påvirke allerede krevende uteoppholdsarealer negativt (selv om krav til minste uteoppholdsareal fortsatt oppfylles). I områder med intensjon om fortetting er det viktig med en viss størrelse på boligene, gode planløsninger og gode uteoppholdsarealer, slik at folk kan bli boende på samme sted over lengre tid og gjennom ulike faser i livet. Det er dette vi ønsker å legge til rette for på Høgåsen. Vi har valgt boligmodeller med planløsninger som kan passe for single, nyetablerte, barnefamilier og familier hvor barna har flyttet ut.</p>
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	<p>Det er vår vurdering at bestemmelsen bør kunne gjennomgå endring etter forenklet prosess jfr. pbl. § 12-14, andre ledd. Endringen påvirker ikke gjennomføringen av planen, den går ikke ut over hoveddrammene i form av endringer av formålsgrenser, utnyttelse eller type bebyggelse. Vi mener også det er relevant at endringen av gesimshøyde til 8 meter for bebyggelse med flatt tak ikke påvirke verken nære eller fjerne omgivelser negativt. Se her vedlagte skisse som viser saltak med høyder som tillatt i dagens plan, sett opp mot flatt tak med ønsket endring for tillatt gesimshøyde. Vi har også lagt ved illustrasjoner som viser noen av boligmodellene som er tenkt benyttet, for å vise at de ikke vil virke voldsomme i terrenget. Merk at illustrasjonene er fra annet prosjekt.</p>
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	<p>Endringen som foreslås vil etter vår vurdering ikke påvirke hoveddrammene i gjeldende plan, og heller ikke påvirke gjennomføringen av planen.</p>
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	<p>Forslaget til endring vil etter vår vurdering ikke påvirke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.</p>

OPPSUMMERING REGULERINGSBESTEMMELSER

Kort oppsummering av hvilke bestemmelser som endres, er nye eller utfyllende og betegnelse på plankartet.

Gjeldende bestemmelse	Endret/utfyllende bestemmelse	Om mulig henvisning til betegnelse på plankartet for

		forslaget til endring
<p>1. § 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) første avsnitt:</p> <p>Gjeldende bestemmelse, første avsnitt lyder: «Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen».</p>	<p>§ 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) endres ved at tekst, her markert i rødt, tilføyes bestemmelsen: «<i>Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Ved saltaksbebyggelse, skal maksimal mønehøyde ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved bebyggelse med flatt tak, skal ikke gesims overstige 8,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen</i>».</p>	

ENDRINGER I ROS-ANALYSE OG PLANBESKRIVELSE

Endringer som har blitt gjort i plankart og reguleringsbestemmelser medfører ofte endringer i andre plandokumenter, dette skal beskrives nedenfor. Beskriv utfyllende og henvis gjerne til punkt og sidenummer.

ROS-analysen og planbeskrivelse

Endringer i ROS-analysen	Endring i planbeskrivelsen
1. Forslag til endring medfører ikke risiko i risiko- og sårbarhetsanalysen	1. Planbeskrivelsen endres eventuelt slik at i beskrivelsen av bestemmelse 5.3, inntas den nå foreslåtte bestemmelsesteksten.

Begrunnelse og vurdering

Gi en kort oppsummering fra forslagsstiller om hvorfor forslaget kan fremmes som endring av plan.

Det er vår vurdering at bestemmelsen bør kunne gjennomgå endring etter forenklet prosess jfr. pbl. § 12-14, andre ledd. Endringen påvirker ikke gjennomføringen av planen, den går ikke ut over hoveddrammene i form av endringer av formålsgrenser, utnyttelse eller type bebyggelse. Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder negativt. Forslag til endring vil gjøre planen bedre tilpasset og egnet til å møte ulike typer familieboliger nå og i fremtiden. Vi mener også det er relevant at endringen av gesimshøyde for bebyggelse med flatt tak til 8 meter, ikke påvirke verken nære eller fjerne omgivelser negativt. Se her igjen vedlagte skisse som viser saltak med høyder som tillatt i dagens plan, sett opp mot flatt tak med ønsket endring for tillatt

gesimshøyde og de vedlagte illustrasjonene som viser noen av boligmodellene som er tenkt benyttet, for å vise at de ikke vil virke voldsomme i terrenget. Merk at illustrasjonene er fra annet prosjekt.