

## SØKNAD OM REGULERINGSENDRING ETTER FORENKLET PROSESS



## REGULERINGSENDRING SUNDEODDEN GNR. 203, BNR. 471

PLANID 4207201512

KONSULENT: MARIUS JANVIN ROSENBLAD  
ARKIT AREALPLAN AS  
HOLAMOEN 3, 4460 MOI

## OVERSIKT OVER PLAN

<b>Plannavn</b>	<b>Reguleringsendring Sundeodden gnr. 203, bnr. 471</b>		
<b>Gjeldende plan</b>	Detaljregulering Sundeodden Sist revidert 17.10.2022	<b>PlanID</b>	<b>4207 201512</b>
<b>Endring kort oppsummert</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parkeringskjeller fjernes til fordel for egne garasjer og utendørs parkering.</li><li>• Krav om heis utgår</li><li>• Justert utnyttelse B1 og B2</li><li>• Ferdig gulv B1</li><li>• Mindre presisering av gjeldende bestemmelser og justering av formålsgrenser tilpasset prosjektet.</li></ul>		
<b>Oppdragsgiver</b>	Sundeodden AS		
<b>Plankonsulent</b>	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad		
<b>Fakturamottaker</b>			
<b>Navn</b>	Sundeodden AS		
<b>Adresse</b>	Sundegaten 59E, 4405 Flekkefjord		
<b>E-post</b>	<a href="mailto:post@serai.no">post@serai.no</a>		

Dokumentene tilhørende Reguleringsendring Sundeodden gnr. 203, bnr. 471 er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<i>Oversikt over plan</i> .....	1
<i>Innholdsfortegnelse</i> .....	1
<b>Bakgrunn for endring av reguleringsplan</b> .....	<b>2</b>
<b>Redegjørelse for endring</b> .....	<b>2</b>
<b>Endringer i plankart</b> .....	<b>3</b>
Plankart under grunnen gjeldende plan – Utgår i sin helhet: .....	4
Plankart før: .....	5
Plankart etter: .....	5
Arealtabell .....	6
<b>endring i bestemmelser</b> .....	<b>6</b>
<b>Forslagsstillers Vurdering av forslag til endring</b> .....	<b>8</b>
<i>Illustrasjoner av planlagt endring</i> .....	8
<i>Endring bebyggelse og utnyttelsesgrad</i> .....	11
Endring B2.....	11

Endring B1 og garasjeanlegg.....	12
<i>Andre vikringer som skal vurderes.....</i>	<i>13</i>
Barn og unges interesser .....	13
Fjernvirkning.....	13
Overvann .....	13
<b>konsekvens av foreslått endring .....</b>	<b>14</b>

## BAKGRUNN FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Sundeodden As har tidligere gjort forsøk på å realisere utbygging i henhold til gjeldende reguleringsplan. Etter opprinnelig vedtak ble planen endret i både 2018 og 2022. Imidlertid har disse endringene ikke latt seg gjennomføre på grunn av manglende forhåndssalg og kostnader knyttet til utbygging.

Det har vært utfordringer knyttet til å sikre tilstrekkelig økonomisk støtte for å gjennomføre prosjektene i tråd med den eksisterende reguleringsplanen.

Det faktum at den gjeldende reguleringsplanen ikke har vært økonomisk gjennomførbar, er hovedårsaken bak forslagsstillers ønske om nok en reguleringsendring.

Det er dermed besluttet å søke om en endring hvor man nedskalere utbygging for å skape bedre forutsetninger for interesse blant potensielle kjøpere. Nedskaleringen innebærer først og fremst at antall enheter reduseres. Forslagsstiller forsøkte å søke om dispensasjon i mai 2023, men fikk imidlertid tilbakemelding av kommunen om at de ønsket at dette ble løst som en endring etter forenklet prosess.

Det er viktig å påpeke at reguleringsendring etter forenklet prosess ikke nødvendigvis betyr at det vil bli gitt avkall på hensyn til samfunnsmessig planlegging eller miljømessige hensyn. Forslagsstilleren vil fortsatt være forpliktet til å overholde gjeldende regelverk og sikre at eventuelle endringer er i samsvar med de overordnede målene og retningslinjene for arealplanlegging og bærekraftig utvikling. Forslaget er utarbeidet med sikte på at intensjonen til overordnet plan ikke vesentlig tilsidesettes.

## REDEGJØRELSE FOR ENDRING

Gjeldende reguleringsplan for området er detaljreguleringsplan for Sundeodden gnr. 203, bnr. 471. Planen ble som nevnt endret i 2018 og 2022. Siste endring ble vedtatt den 11.10.2022 av utvalg for samfunn i Flekkefjord kommune, Sak 76/22.

I det aktuelle endringsforslaget som nå foreligger, er det endringer i planbestemmelser og plankart som vil legges frem til vurdering.

Følgende endringer er foreslått:

- **Reduksjon i antall boenheter B1.**
  - Det foreslått å redusere antall tillatte boenheter i felt B1 fra 5 til 3 enheter.
- **Parkeringskjeller:**
  - Gjeldende plan har angitt parkeringskjeller med uteoppholdsareal over seg (hele f\_BGP og f\_BUT1). Dette for å få tilstrekkelig parkering til alle boenhetene. Ved å redusere boenheter, har man fjernet behovet for parkeringskjeller. I stedet for å ha f\_BGP og f\_BUT1 over parkering på et betonglokk, har man plassert dette på bakkenivå, med større muligheter for beplantning og lignende som gjør området lunere og mer brukervennlig. Samtidig er gjeldende plans intensjon hvor f\_BGP hadde tilkomst fra begge sider ikke lenger aktuell, da det ikke planlegges for garasjeanlegg lenger. Dette gjør at begge i sin helhet blir liggende på samme nivå, og dermed er bestemmelsene sydd sammen til å bare gjelde for f\_BUT1. Det samlede arealet for disse to endres ikke.

- **Heis:**
  - Ved å redusere antall boenheter og fjerner parkeringskjelleren, er prosjektet redusert og endret i slik grad at krav om heis i bygget ikke lenger er aktuelt (iht. TEK17). Planens føringer knyttet til heis søkes dermed fjernet.
- **Utnyttelsesgrad:**
  - Endret tillatt BYA i B1 til en samlet utnyttelse for hele feltet, istedenfor å definere eget areal for bestemmelsesområdene #1 og #2. Tillatt BRA er samtidig økt for både B1 og B2, da den i gjeldende plan var basert på at man har parkeringskjeller med heis opp til boligene. Siden parkeringskjelleren ønskes fjernet, er deler av bruksarealet som hørte til parkeringskjelleren nå flyttet til boligområdene.
- **Ferdig gulv B1**
  - I utgangspunktet legger gjeldende plan opp til at ferdig gulv i parkeringskjelleren ligger på kote + 6,2. Da BUT-området skal fungere som adkomst til utrykningskjøretøy er det naturlig at også dette nivået ville planeres til kote + 6,2. Dette ville skapt utfordringer for adkomst til naboeiendommen i nord, og dermed er det forslått at ferdig gulv til de nye garasjene kan tillates etablert på kote + 5,7. Dette vil ikke få konsekvenser for byggehøydene som er lagt til grunn i prosjektet.
- **Justering av formålsgrenser:**
  - Det er gjort mindre justeringer av formålsgrensene for å tilpasse det bebyggelsen. Dette har medført at f\_BUT1 og f\_SKV2 er blitt noe større enn det er i gjeldende plan. Det er satt opp en arealtabell som viser forskjellene fra gjeldende plan til det som blir aktuelt i endringsforslaget.

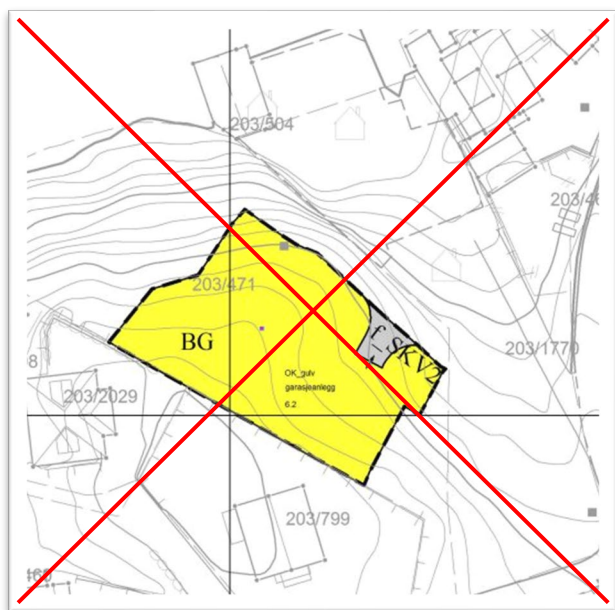
Reguleringsendringen medfører dermed justering i plankart, samt presiseringer i planens bestemmelser. Det foreslås ikke endringer på selve bygningsformen som er hjemlet i gjeldende plan. Intensjonen vil være som ved forrige endring. Bebyggelsens takform og høyde forblir slik det er vedtatt fra tidligere. Det ble samtidig oppdaget en uoverensstemmelse i bestemmelsene for møneretning i B1. Denne Foreslås endret slik at retningen blir lik for samtlige bygg i planområdet.

## ENDRINGER I PLANKART

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til boligformål, kjøreveg, uteareal, brygge m.m.

Med unntak av fjerning av f\_BGP, er arealformålene stort sett opprettholdt slik de er i gjeldende plan. Reguleringsendringen gjør endringer for påskriften til bestemmelsesområdene #1 og #2, samt mindre arealjusteringer for B1, f\_BUT1, f\_SKV2. I tillegg fjernes garasjeanlegg som i gjeldende plan var regulert i et eget nivå under grunnen. Det legges fremdeles opp til garasjer innenfor planområdet, men dette skal heller løses i sokkeletasje / første etasje, som en del av bebyggelsen i B1 under bestemmelsesområdene #1 og #2.

**PLANKART UNDER GRUNNEN GJELDENDE PLAN – UTGÅR I SIN HELHET:**



PLANKART FØR:



PLANKART ETTER:



## AREALTABELL

Formål	Gjeldende plan m <sup>2</sup>	Endringsforslag m <sup>2</sup>	Avvik
Boligbebyggelse	885,5	855,1	-30,4
Garasjeanlegg	625	0	-625
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	353,8	353,8	0
Uteoppholdsareal	237,6	330,1	+92,5
Gårdsplass	84,7	0	-84,7
Kjøreveg	318,7	320,2	+1,5
Annen veggrunn teknisk anlegg	142,1	139,8	-2,3
Parkeringsplasser	0	23,4	+23,4
Turveg	39,4	39,4	0
Friområde	68,2	68,2	0
Friluftsområde i sjø og vassdrag	144,6	144,6	0

## ENDRING I BESTEMMELSER

### § 2

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

##### §2.1. Boligbebyggelse, B

- §2.1.1. I B2 tillates det etablert inntil 3 eneboliger i 2 etasjer. I B1 tillates det etablert inntil 2 leilighetsbygg i henholdsvis 2 og 3 etasjer. Takform skal være saltak med møneretning som i tabellen nedenfor. Takvinkelen skal være lik for B1 og B2, og skal ligge mellom 33,0 og 38,0 grader. Takopplett tillates på inntil 1/3 av mønelengden. ~~Volum og organisering av bebyggelsen etableres i prinsippet som i illustrasjon 3103-08.~~
- §2.1.2. Byggegrenser fremkommer av plankart. Der hvor grensen ikke fremkommer av plankart sammenfaller denne med formålsgrensen.
- §2.1.3. Utenfor byggegrensen tillates etablering av terrasser, plattinger, balkonger og trappeanlegg.
- §2.1.4. Følgende gjelder for B1 og B2:

Felt	Maks BRA	OK golv i etg. kote Sokkel	Maks mønehøyde, (kote)	Antall leiligheter	Møneretning
B1	<del>410</del> 545 m <sup>2</sup>	+ <del>5,79,2</del>	Fremgår av plankartet	<del>35</del>	Nord- <del>vest</del> øst / sør- <del>øst</del> vest
B2	<del>450</del> 520 m <sup>2</sup>	+ <del>33,2</del>	Fremgår av plankartet	3	Nord-vest / sør-øst

Alle høyder kan variere innenfor +/- 30 cm.

- §2.1.5. Innenfor byggeområde B2, i grensen mot småbåthavn BBS, skal det etableres en meter høy mur. Grense mot turveg GT skal markeres med murkant eller gjerde. ~~Murer og gjerder etableres i prinsippet som i illustrasjon 3103-08.~~

§2.1.6. I tilknytning til bebyggelsen i B1 skal det etableres felles vertikal innvendig kommunikasjonsareal (trapperom/heis) mellom bebyggelsen og garasjeanlegget. Endelig plassering og utforming av kommunikasjonsarealet avgjøres ved søknad-om-tillatelse-til-tiltak.

§2.1.7. Kommunikasjonsarealet tillates utført som et takopplett og kan etableres utover 1/3 av mønelengden angitt i § 2.1.1

## **§2.2. Gårds plass, BGP**

§2.2.1. Området skal opparbeides som fellesareal for adkomstsoner, lek og opphold for boenhetene. Dette inkluderer sikring av tilkomst for beredskapskjøretøy, minimum en av /på-stigningsparkering og mulighet for etablering av sykkelparkering.

§2.2.2. Minimum 20 m<sup>2</sup> av BGP skal sammen med 40 m<sup>2</sup> av BUT\_1 opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende og minimum utstyres med en sandkasse og to lekeapparat.

§2.2.3. Det tillates etablert bygningsmasse under gårdsplassen.

## **§2.23. Uteoppholdsareal, BUT**

§2.23.1. Arealene skal benyttes til felles lek, opphold og rekreasjon for boenhetene.

§2.3.2. f BUT1 skal opparbeides som fellesareal for adkomstsoner, lek og opphold for boenhetene. Dette inkluderer sikring av tilkomst for beredskapskjøretøy og mulighet for etablering av sykkelparkering.

§2.23.32. Det tillates murer og trapper for å ta opp terrengforskjeller.

§2.23.43. Minimum 100-40 m<sup>2</sup> av BUT\_1 skal sammen med 20 m<sup>2</sup> av BGP opparbeides som felles lekeplass for B1 og B2. Lekeplassen skal være sammenhengende og minimum utstyres med en sandkasse og to lekeapparat.

§2.23.54. Område f BUT1 er felles for B1 og B2.

§2.23.65. Område f BUT2 er felles for B1.

§2.4. Garasjeanlegg for bolig /fritidsbebyggelse, BG

§2.4.1. **Arealet tillates brukt til parkering for biler og sykler i tillegg til tekniske installasjoner og boder. Maksimal BRA for anlegget er 625 m<sup>2</sup>.**

§2.4.2. **Anlegget tillates delvis i to etasjer. Hvorav full etasje tillates på kote +6,2, og delvis etasje på kote +9,2.**

## **§2.3 Parkering**

§2.34.13. Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor planområdet.

§2.3.2. Alle boenheter skal ha egen garasjeplass for 1 personbil i tilknytning til bebyggelsen i B1, i anlegget. Det skal være adgang fra alle garasjeanleggets etasjer til kommunikasjonsarealet, jf. § 2.1.6.

## **§3.3. Parkeringsplasser, f P**

§3.3.1. Arealet skal benyttes som felles utendørs parkeringsplasser.

## **§7.1. Rammetillatelse**

§7.1.1. Før det kan gis tillatelse skal det foreligge:

- Godkjent utomhusplan for regulert friområdet med tilhørende friluftsområde i sjø.
- Godkjent teknisk plan for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og veianlegg.



## FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV FORSLAG TIL ENDRING

### ILLUSTRASJONER AV PLANLAGT ENDRING

Det er utarbeidet et sett med illustrasjoner av hvordan området ønskes utviklet. Det understrekes at illustrasjonene er skisser, og avvik fra disse kan forekomme ved søknad om tillatelse til tiltak.







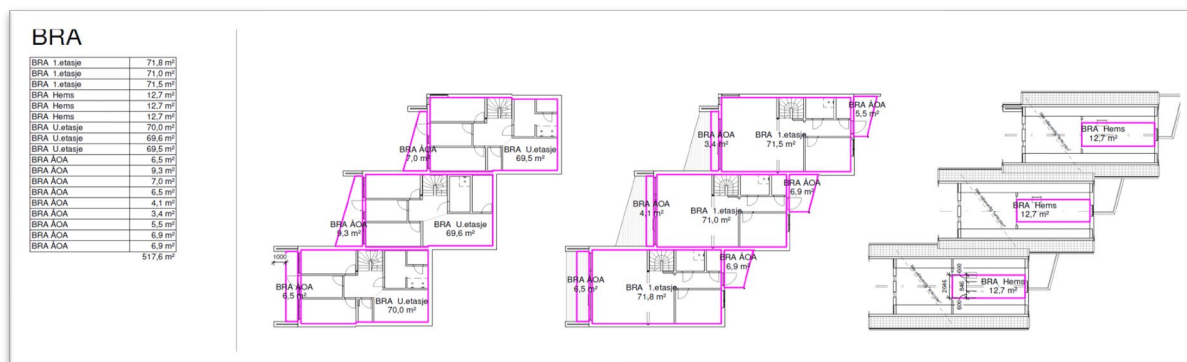


## ENDRING BEBYGGELSE OG UTNYTTelsesGRAD

### ENDRING B2

I gjeldende plan er det satt en grense for maks BRA i B2 til 450 m<sup>2</sup>. Denne begrensningen var også angitt i plankartet. Imidlertid har det vist seg at denne begrensningen kan være for rigid. I det omtegnede prosjektet som ligger til grunn for planendringen er det vist at bruksarealet pr. bolig kan økes, uten at dette nødvendigvis påvirker det ytre bebygde preget. I forslaget som nå foreligger er det foreslått å innlemme en hems over deler av boligarealet i B2. Hemsen fører til at bruksarealet pr. enhet øker, men det vil ikke ha innvirkning på bygningens ytre dimensjoner eller høyde. Denne løsningen vil gi boligene noe ekstra bruksareal uten å påvirke bygningens utseende eller dens forhold til omgivelsene, vurdert mot forrige planendring.

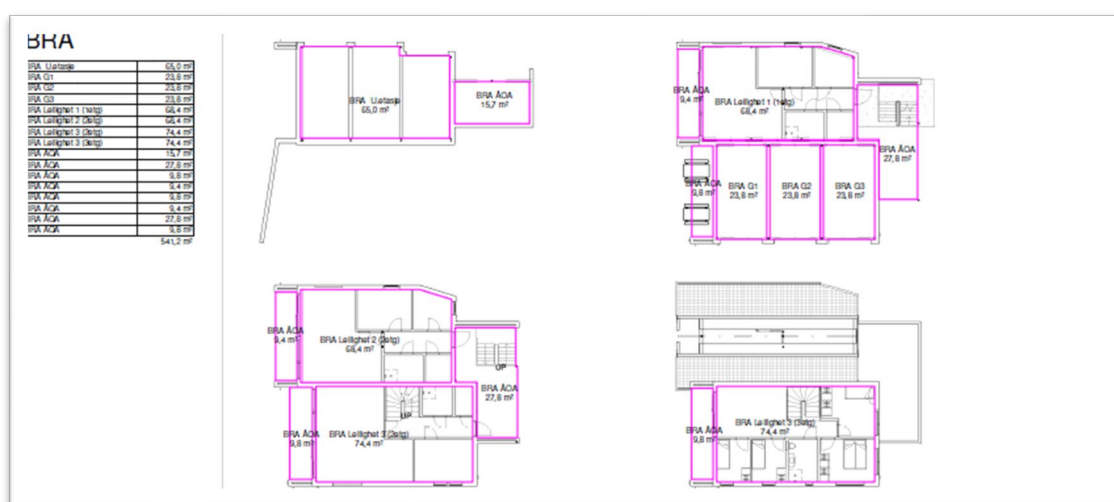
I tillegg er det ønskelig med et halvtak på baksiden ved inngangsdøren, til morgenopphold, eller parkering av sykler. Dette halvtaket vil ikke være synlig fra sjøen, og vil ikke endre inntrykket av det bebygde preget. Uten disse arealene vil totalt BRA være 461,5 m<sup>2</sup>. Regnereglene gjør derfor at man teknisk sett overskrider utnyttelsen som er regulert i gjeldende plan, uten at man egentlig endrer boligene. Slik prosjektet nå er foreslått gir det et noe høyere åpent overbygd areal, men det endrer ikke boligens avtrykk, eller dens beslaglegning av areal arkitektonisk sett.



For å sikre en helhetlig tilnærming i området, er det lagt inn føringer for B2 i plankartet som henviser til BYA, slik det er gjort for B1. Samtidig er BRA i planens bestemmelser justert for å tilpasse seg den ønskede bebyggelsen slik som beskrevet over. Tillatt BRA for B2 er endret fra 450 m<sup>2</sup> til 520 m<sup>2</sup>, slik at overbygd areal og hems, kan etableres slik som tiltenkt. Samlet sett reflekterer disse endringene en tilpasning til praktiske behov. Angitt BYA i plankartet følger samme størrelse som gjeldende plans intensjon legger til grunn.

## ENDRING B1 OG GARASJEANLEGG

B1 har i gjeldende plan regulert utnyttelse på maks 70 m<sup>2</sup> BYA i området #1 og 90 m<sup>2</sup> BYA i området #2. Disse utnyttelsesgradene er basert på at det skal etableres parkeringskjeller med heis opp til boligene. Planendringen foreslår å fjerne parkeringskjelleren, og dermed blir det et annet behov for BYA og BRA innenfor område B1 enn det som ligger til grunn i dag. Alle boenheter har nå fått en egen garasje. Boligene i B2 får garasjeplass i sokkel under #1 og B1 får garasjeplass i første etasje under #2. Det skal også lages plass til gjesteparkering innenfor B1.



Gjesteparkering er tenkt delvis på mark, og gir dermed behov for et større BYA enn hva gjeldende plan legger opp til for felt B1. Trappehuset er også trukket noe bak (bort fra sjøen). Dette sikrer at alle leilighetene får minst to soverom, noe som gir økte bokvaliteter. Men samtidig også behov for noe større BYA.

I omtegnet prosjekt er boligens yttervegger begrenset til 160 m<sup>2</sup> BYA (70+90). Når man så regner med balkonger, trapp og gjesteparkering blir det totale Bebygde arealet større enn hva som er hjemlet i gjeldende plan.

Dermed er det foreslått å samle og øke det totale tillatte bebygde arealet fra 160 m<sup>2</sup> til 240 m<sup>2</sup> for hele B1. Dette for å sikre tilstrekkelig plass til bebyggelsen, trappehus, utendørs parkering og balkonger.

Gjesteparkeringen er tenkt plassert under trappen. I gjeldende plan er parkering lag under bakken, og det er dermed angitt en egen BRA for dette. Da denne løsningen er foreslått tatt ut av planen, er gjesteparkering for lagt inn under formålet til B1, da ny plan ikke vil trenge to nivåer.

Avviket mellom gjeldende plan og foreslått endring for tillatt BYA i B1 fremstår dermed som stor. Men det er likevel i form av åpne arealer, og arealene er med unntak av de åpne arealene under balkongene, plassert i bakkant av boligene.

I gjeldende plans bestemmelser er maks BRA for B1 i tabellen 410 m<sup>2</sup>. I den aktuelle planendringen er parkeringskjelleren fra gjeldende plan tatt ut og garasjer er planlagt som en del av bebyggelsen i B1. Parkeringskjelleren fra gjeldende plan utgjør 625 m<sup>2</sup> BRA. Garasjene som er lagt inn i bebyggelsen utgjør totalt 136,4 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg er det gjort justeringer av tillatt BRA for å få med overbygd areal. Til tross for at

BRA for bebyggelsen i B1 foreslås økt, legges det i praksis opp til en mindre utbygging i endringsforslaget når det sammenlignes med gjeldende plan.

BRA som fremkommer av bestemmelsene økes dermed til 545 m<sup>2</sup> for å tilpasse seg det nye prosjektet.

Økningen som oppleves for BRA i formål B1 må dermed ses i sammenheng med reduksjonen fra gjeldende plan for parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren på 625 m<sup>2</sup> tas ut og erstattes av 136,4 m<sup>2</sup> til de omtalte garasjene i sokkel og første etasje.

I forbindelse med omprosjektering er det i tillegg besluttet å redusere antall tillatte enheter i B1 fra 5 til 3. Ved å gjøre dette, legger området opp til en lavere parkeringsdekning totalt. Dette medfører også at det kan bli noe mindre trafikk i området, sett opp mot hva dagens plan legger til rette for. Samtidig vil krav om heis falle ut, da det i endringsforslaget legger opp til en bebyggelse som ikke vil utløse kravene gitt i teknisk forskrift (TEK17). Til tross for et større totalt bebygd areal enn hva dagens plan legger opp til, er selve formålsområdet for B1 redusert. Dette har gitt rom for felles parkeringsplass f\_P og en bredere avslutning på f\_SKV2, som igjen gir bedre forutsetning for trafikksikkerheten i området.

---

## JUSTERING BESTEMMELSER

Det er gjort enkelte justeringer i planens bestemmelser. Disse endringene begrunnes i at de ikke lenger er relevante for planen slik den nå foreligger i endringsforslaget. Dette gjelder spesielt bestemmelser knyttet til garasjeanlegg og heis. I tillegg er bestemmelser som viser til illustrasjoner vurdert som ikke relevant for planendringen, og dermed er disse også tatt ut.

---

## ANDRE VIKRINGER SOM SKAL VURDERES

### BARN OG UNGES INTERESSER

Til sammenligning med gjeldende plan, legges det opp til felles uteopphold/lekeareal innenfor f\_BUT1, istedenfor at dette blir delt mellom f\_BUT1 og f\_BGP. Samtidig åpner endringen for at et større areal for lek (100kvm), enn hva gjeldende plan hjemlet (60kvm). Som en følge av at parkeringskjelleren nå ikke lenger er aktuell, vil uteoppholdsarealet ligge noe lavere enn det opprinnelig var planlagt. Dette vil likevel ikke utgjøre en særlig endring på forholdene. Med fordel vil det gi et noe lunere uteareal mellom bebyggelsen. I tillegg gir arealdisponeringen et stort sammenhengende og solfylt uteareal.

Endringen vurderes dermed å ikke berøre eller få negative konsekvenser for barn og unges interesser.

### FJERNVIRKNING

I forbindelse med forrige endring ble det fra kommunens side blant annet gitt føringer om at byggegrense mot sjø, tilkomst til fellesområde ved sjøen og mulighet for videre ferdsel sørover mot sentrum langs sjøen skulle sikres. Dette er videreført og det er ikke gjort endringer på disse arealene. Bebyggelsen som søkes tilrettelagt vil gi et noe mindre transportbehov enn hva gjeldende plan legger til rette for siden antall enheter reduseres fra 8 til 6. Selv om det er forventet at de fleste vil kjøre til og fra området via Dannevikveien, vil nedjusteringen av antall enheter likevel kunne redusere den fremtidige potensielle trafikken gjennom Sundegaten, som ble forespeilet ved forrige endring.

Det gjøres ikke endringer i tillatt byggehøyde og bebyggelsen sett fra nærliggende områder vil trolig gi samme inntrykk som gjeldende plans tillatte bebyggelse.

### OVERVANN

Krav til overvann er ikke gitt i gjeldende reguleringsplan, og skal dermed følge de føringer som er gitt i kommunedelplan for bykjernen. I gjeldende plan for Sundeodden skal det iht. bestemmelsene utarbeides

teknisk plan for vann- og avløp som skal godkjennes før det kan gis rammetillatelse. Bestemmelsen mangler dog spesifisering av overvann, slik det er gjort i forbindelse med kommunedelplanen. Dermed er bestemmelsen for ordensskyld supplert slik at det også kommer frem av bestemmelsene til den aktuelle planendringen.

Overvannssituasjonen forventes ikke å endre seg som følge av planendringen. Dette begrunnet med at alle flater og konstruksjoner i stor grad, men med svært små justeringer videreføres fra slik det var planlagt ved forrige endring.

## **PARKERING**

I gjeldende plan er det lagt til grunn en parkeringsnøkkel tilsvarende 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet. I forbindelse med endringen er nøkkelen videreført, men med et tillegg om at alle enheter skal ha egen garasje plass tilknyttet bebyggelsen i B1, slik som beskrevet tidligere. Totalt legges det opp til 6 private garasjer, hvilket medfører behov for inntil 3 ekstra parkeringsplasser innenfor området.

Som nevnt under beskrivelse av endring for garasjeanlegg og bebygd areal i B1, er det lagt til grunn gjesteparkering under trappehuset til bebyggelsen. Dette dekker imidlertid ikke kravet iht. angitt parkeringsdekning, og dermed er deler av det gjeldende plans regulerte formål for B1 innenfor bestemmelsesområde #3, foreslått endret til parkeringsplass. Dette er vist med markering i vedlegg «Plankart markerte endringer -A3-L reguleringsendring». Ved å endre dette feltet til f\_P, frigjøres det nok areal til å dekke parkeringskravet for reguleringsplanen.

## **TERRENGBEHANDLING**

Garasjeanlegget som i gjeldende plan delvis kunne bygges over 2 etasjer, ville i vestre del, som full etasje, mellom byggene i B1 og B2, kunne bygges med en takhøyde opp til kote + 6,2. I vedlagt snitt, er det tenkt at veien foran de nye garasjeportene planeres til kote + 5,97. Dermed vil forskjellen ved fjellskjæringa i sør i praksis være 20cm fra gjeldende plan og forslag til endring. I reguleringsbestemmelsene er det angitt føringer for området BUT som tillater murer og trapper for å ta opp terrengforskjellene. I illustrasjonene som er vist lenger opp, er det vist et alternativ hvor det er anlagt trapp mellom øvre del B1 og ned til uteoppholdsarealet. En slik løsning vil bidra til å ta opp noe av terrengforskjellene, samt gi kortere vei for gående ned til uteoppholdsarealet fra B1. Det forutsettes at det under trappen fylles opp med jord eller andre materialer, slik at trappen glir over terrenget. På denne måten er det heller ikke krav om at trappen skal medregnes i bebygd areal.

## **AVKJØRSEL MOT NABOEIENDOM I NORD**

Vedlagt snitt for avkjørsel mot nabo eiendommen i nord viser linjer for dagens høyde på avkjørsel og mulig høyde etter realisering av reguleringsplan. SKV2 kan iht. gjeldende plan etableres på kote 6,2 over parkeringskjelleren. Reguleringsendringen legger til rette for at vegen og ferdig gulv i sokkel til B1 kan etableres på kote + 5,7. Som følge av at innkjøringen til parkeringskjelleren ikke lenger er relevant, og bebyggelsen heller skal etablere med 3 garasjeporter mot nord, vil situasjonen mot naboen se noe annerledes ut.

I utgangspunktet legges det til rette for en lavere høyde på vegen enn gjeldende plan. Området er skutt ut i dag hvor fremtidig trasé for SKV2 ligger mellom kote + 5,3 og 5,5 rundt den framtidige bebyggelsen i B2.

Parkeringsplassen til nabo eiendommen er planert til kote + 4. Fra plangrensen og ned til det planerte området, måler ca. 5 meter. Det gir en avkjørsel på 1,3 – 1,5 over 5m, som gir en stigning på mellom 26% og 30% fra topp til bunn. Grovplaneringen av tomtene er gjort med hensyn på at området skal bebygges og asfalteres. Dersom planen ble realisert slik det var regulert med parkeringskjeller ville trolig dette nivået vært opparbeidet til det som var angitt som ferdig gulv i parkeringskjelleren til kote +6,2, for å sikre den nødvendige adkomstsonen for beredskapskjøretøy.

For å sikre at adkomsten til naboeiendommen kan bevares slik den er nå, vil det være fornuftig å tenke at ferdig gulv i bebyggelsen planlegges til kote + 5,7, slik det er angitt i reguleringsbestemmelsene for den aktuelle endringen. Dermed kan man tillate seg et fall på 20-40cm fra garasjeporten mot plangrensen. Dette vil bidra til å bevare avkjøringssituasjonen slik den er i dag, samtidig som det ikke er til ulempe for den nye bebyggelsen i planområdet. Et fall på 20-40 cm fra garasjeporten ned mot plangrensen tilsvarer et forhold på ca. 3,5% og 6%.

Tillatte planerte høyder settes med et tilsvarende slingringsmonn som det har hatt i tidligere versjoner av planen, men makshøyden for SKV2 er 20cm lavere enn gjeldende plan, som følge av at det ikke lenger skal etableres en parkeringskjeller i området. Det anbefales at ferdig gulv i sokkeletasjen til B1 etableres på kote + 5,7 for å opprettholde forholdet til dagens avkjørsel mot naboen. Likevel låses ikke endringen til kote + 5,7, da det i forbindelse med byggesøknaden kan tillates å fremstille andre alternative løsninger som ikke har negative konsekvenser for naboens adkomst.

## KONSEKVENSN AV FORESLÅTT ENDRING

Som en konsekvens av endringen vil antall enheter reduseres fra 8 til 6. Parkeringskjeller / garasjeanlegg som ligger til grunn fra gjeldende plan tas ut og erstattes med garasjer / utendørs parkering tilknyttet bebyggelsen i felt B1. Endringsøknaden gjør ingen vesentlige endringer som går utover gjeldende plans intensjon som boligområde i kombinasjon av sjønære eneboliger med bakenforliggende leiligheter, med tilhørende uteoppholdsareal og felles bryggeanlegg. Ved å fjerne garasjeanlegg og samtidig supplere boligområdene med det nødvendige bruksarealet som oppstår i endringen, legges det, tross økningen i boligarealet, opp til en løsning hvor det kan bygges 420 m<sup>2</sup> mindre BRA enn hva som er hjemlet i gjeldende plan.

Det er uheldig at planen har vært gjennom så mange endringer siden den opprinnelige planen ble vedtatt. Likevel tatt i betraktning et svært skiftende marked, samt betydelige økte materialkostnader over de siste årene, kan det forstås hvorfor endringer har blitt utført. Sett fra et økonomisk perspektiv har det ikke vært mulig å gjennomføre det planlagte området slik det ligger i gjeldende plan.

De endringer som er utført i forbindelse med denne søknaden er en presisering av de ønskede tiltakene i området. Omsøkt endring opprettholder planens intensjon og de faktiske negative konsekvensene med endringen vurderes derfor å være svært begrenset. Konsekvensen av endringen gjør at området nå kan ferdigstilles. For kommunens del vil dette si flere attraktive sjønære boliger som tiltrekker seg mye oppmerksomhet fra det lokale samfunnet og potensielle tilflyttere.

### Vedlegg

- Gjeldende plankart og bestemmelser
- Kart som viser endring over gjeldende plankart
- Nytt plankart
- Snitt og situasjonskart
- SOSI av endring
- Nye reguleringsbestemmelser