

Eigersund kommune
Planavdelingen

Vår ref.: 3667 Langgårdsfjellet

Deres ref.: FA - L12, GBR - 46/38

Dato: 01.07.2021

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER GNR. 46 BNR. 38 MFL. LANGGÅRDSFJELLET, HAVSØY ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §12-14, 2. LEDD.

På vegne av hjemmelshaver B & G Eiendom AS fremmes det forslag til endring av plan 20070003-03 etter plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-14 andre ledd. Endringen omfatter kun mindre justeringer i feltene BKS, BFS1 og BSF2. Intensjonen med forslaget er å gjøre planen mer robust i forhold til gjennomføring og for å sikre nødvendige tiltak, som legger til rette for ønsket utbygging. Endringsforslaget er utarbeidet på grunnlag av skisseprosjekt for boligene som ligger ved søknaden. Vedlagt følger også forslag til plankart sammen med forslag til endrede bestemmelser.

En vurderer at endringsforslaget faller inn under reguleringsendring etter forenklet behandling på grunn av at forutsetningene for at endringen kan gjøres etter § 12-14 andre ledd oppfylles. Forslaget berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og medfører ikke vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan opprettholdes, og gjennomføring planen påvirkes kun i positiv grad. Arealformål fra gjeldende plan opprettholdes, men formålskode for grønnstruktur justeres. Dette skyldes en oppdatering til gjeldende sosiversjon, men justeringer medfører ingen endringer for arealbruk, utforming eller plassering av feltet. Vår vurdering er derfor at endringen sett i forhold til planen i dens helhet, og til de formål den skal fremme, er av et beskjedent omfang og at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling, jf. Pbl §12-14 andre ledd.

Høring av endringsforslaget:

Eigersund kommune har bedt om at forslaget sendes på høring til grunneiere og berørte naboer og offentlige myndigheter i forkant av innsendelse av endringsforslaget. Forslaget ble sendt på høring den 22.04.2021 med frist for merknader den 20.05.2020. I løpet av høringsrunden har vi fått 2 svar fra naboer og 1 svar fra Rogaland fylkeskommune. Merknadene ligger vedlagt.

Nabo merknad fra Nyeveien 43, Gnr. 46/58: via Altinn datert, 04.05.2021.

Det ønskes mer dokumentasjon på sol og skyggelegging. Nye sol-skygge diagrammer var tilsendt til nabo via e-post 05.05.2021.

Kommentar: Det er ikke kommet noen tilbakemeldinger etter dette, så forholdet anses å være løst.

Nabomerknad fra Langaardsgt. 13 Gnr. 46/568 via telefon, befaring og e-post korrespondanse.

På bakgrunn av at G1 og G2 videreføres som grønnstruktur, og vil forbli ubebygget og tilgjengelig for allmennheten synes høringsforslaget greit og kan godtas. Det vektlegges at G1 er avmerket med avstand fra grense varierende fra 4 - 5 meter.

Det stilles spørsmål knyttet til en udokumentert eksisterende aldrende mur/steingjerde som ligger nær plangrensen, dvs. grense mellom Gnr. 46/568 og G2. Der grense mot eiendom Langaardsgt. 13 berøres av endringen forutsettes det at mur og gjerde mellom vår eiendom og G1 sikres og tilpasses på en fysisk og estetisk måte, som begge parter kan akseptere. Grensegjerde og mur blir også godt eksponert fra bysiden og sør, og bør fremstå helhetlig og tilpasses de nyoppførte boligene.

Kommentar: Merknaden tas ikke til følge. G1 og G2 videreføres slik de ligger i gjeldende plan, (men med oppdatert formål BG1 og BG2) som offentlige friområder som skal være tilgjengelige for allmennheten. Hoveddelen av dialogen med nabo handler om mur/steingrede som ligger på nabos eiendom, utenfor plangrensen. Det legges ikke opp til tiltak som berører omtalt mur/steingjerde og krav om sikring eller bygging av ny mur faller da utenfor endringsforslaget.

Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen, brev datert den 18.05.2021.

Fylkesrådmannen opplyser at planområdet ligger utenfor bevaringsverdig trehusbebyggelse, men at planlagte tiltak vil være synlig på grunn av beliggenheten i høyden på Langårdsfjellet. Hensynet til vernet trehusmiljø må ivaretas og fjernvirkning må dokumenteres for at man skal kunne vurdere dette, men avslutningsvis oppsummerer fylkesrådmannen med at de har ingen vesentlige bemerkninger til endringsforslaget.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Området er regulert til småhusbebyggelse rekkehus i vedtatt plan, med angitt plassering, høyde og takform.

Vi legger til grunn at hensynet til trehusmiljøet er utredet og ivaretatt ved behandling av gjeldende plan, og ettersom endringsforslaget opprettholder hovedintensjonen i gjeldende plan mener vi at hensynet til trehusmiljøet ikke påvirkes i vesentlig grad. Takform videreføres med en liten endring i tillatt høyde (0,4 m for to av boligene i felt BKS). Endringsforslaget viderefører arealformål, men med eneboliger i rekke med luft mellom boligene, en boligtype som i større grad gjenspeiler bebyggelsesstrukturen i trehusmiljøet enn rekkehus. Endringsforslaget legger opp bebyggelse som er mer sympatisk i forhold til omliggende bebyggelse, og vår vurdering er derfor at endringsforslaget i sum vil ha positiv virkning for trehusmiljøet i forhold til i gjeldende plan.

Justering i forslag etter høring:

Vi ser behov for en liten justering av bestemmelse om utnyttelsesgrad i forhold til høringsutkastet. Vi har oppdaget at bestemmelsen om tillatt utnyttelse for felt BKS ikke var presis nok i forhold til intensjonen om at arealer under terreng ikke skal medregnes i tillatt BRA. Intensjonen bak dette kommer frem av høringsutkastet til endringsforslaget hvor det står at «*Areal under terreng skal ifølge gjeldene beregningsregler ikke regnes med i utnyttelsesgrad. Det foreslås derfor at begrensning for areal til garasje tas ut. Endringen medfører ingen virkninger for nabobebyggelsen og gir boligene mulighet for arealer for oppbevaring i forbindelse med garasje*».

Justeringen som foreslås er en presisering av at arealene som ligger i terrenget ikke skal regnes med. Det er ikke gjort noen endringer av skissert bebyggelse og intensjonen som presiseres kommer klart frem av plantegninger og snitt som var vedlagt høringsutkastet. I tillegg til dette er man innenfor tillatt BYA, og det er kun mindre justeringer i forhold til tillatt høyde. På bakgrunn av dette er vår vurdering at det ikke vil være nødvendig å sende forslaget på ny høring når prosjektet er uendret.

Beskrivelse av endringsforslaget:

I mars 2020 ble det vedtatt endring av plan. På bakgrunn av dette har man kunne gå videre i prosjekteringsarbeidet med boligene og tilhørende utearealer.

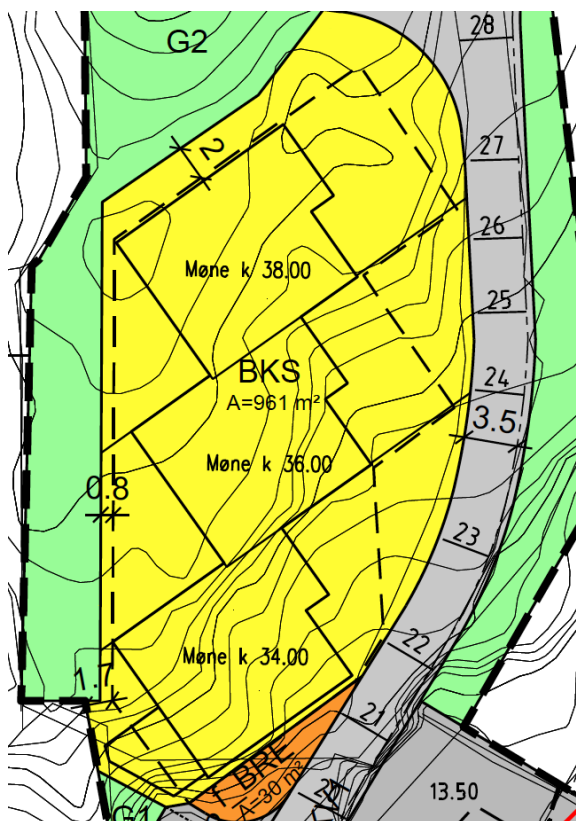
Løsningene som har kommet frem i denne prosessen ønskes nå sikret gjennom planen gjennom noen mindre justeringer og tilførelser på plankart og i bestemmelser. Skisseprosjektet viser småhusbebyggelse bestående av to eneboliger i felt BFS1 og BFS2 og tre eneboliger i kjede i felt BKS.

Ved utforming og plassering boligene er det lagt stor vekt på tilpasning til, og bearbeiding av det bratte terrenget i området, og tilpasning til omliggende bebyggelse. Det har også vært stort fokus på at man skal få gode uteoppholdsarealer mot sørvest med gode solforhold.

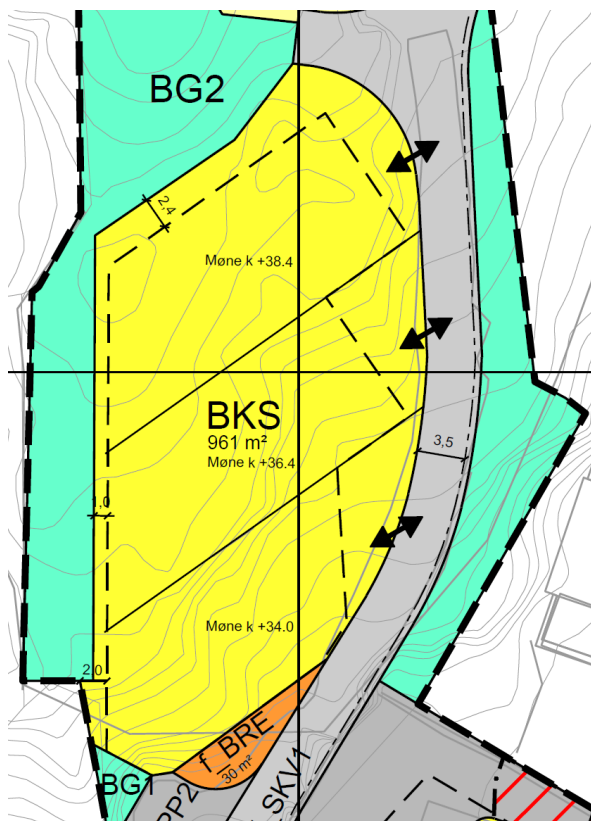
På bakgrunn av dette foreslås det følgende justeringer av plankartet:

1. Linje for planlagt bebyggelse fjernes i felt BKS, BSF1 og BSF2.
2. Byggegrenser justeres i forhold til regulert tomtegrense.
3. Formålsgrænse mellom BFS1 og BFS2 flyttes mot sørvest med ca. 1m.
4. Avkjørselspiler er påført plankartet for feltene som endres.
5. Tillatt mønehøyde økes i felt BKS.

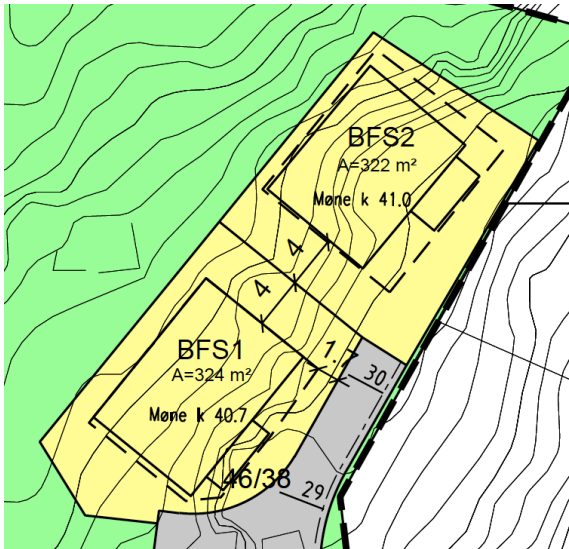
Utsnitt av plankart før endring:



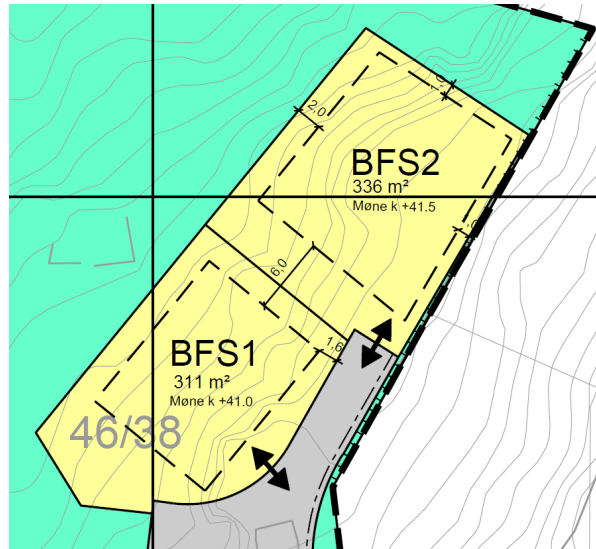
Utsnitt av plankart etter endring:



Utsnitt av plankart før endring:



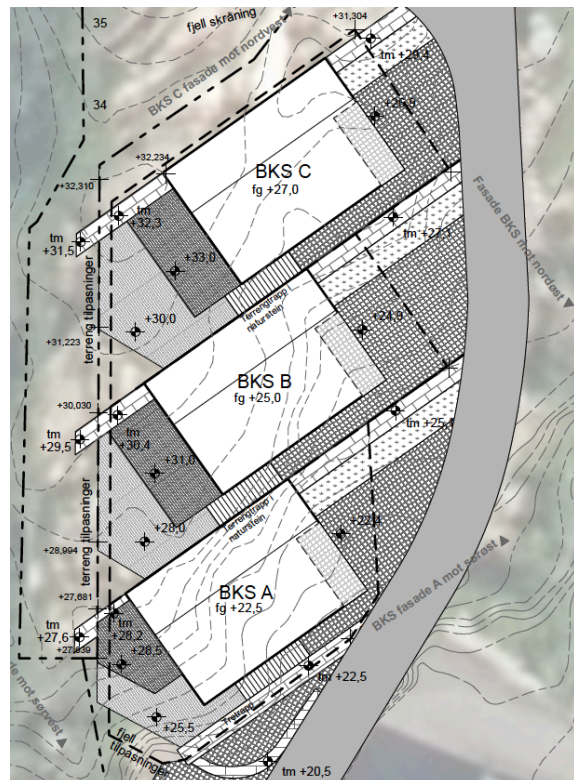
Utsnitt av plankart etter endring:



1. Linje for planlagt bebyggelse tas ut i felt BKS, BSF1 og BSF2

I gjeldende plan er det ikke samsvar mellom byggegrenser, juridisk linje for planlagt bebyggelse og regulert tomtegrense. Linje for planlagt bebyggelse legger store begrensninger i forhold til plassering og utforming av ny bebyggelse samt for uteoppholdsarealer for samtlige boliger i felt BKS, BFS1 og BFS2. Det ønskes å legge til rette for endret plassering av boligene og juridisk linje for planlagt bebyggelse foreslås tatt ut, da kan boligene flyttes noe mot nord-øst slik at man oppnår større hagedybde mot vest.

For å sikre uteoppholdsarealer med god størrelse og gode solforhold foreslås en tilleggsbestemmelse som sier at det skal være min 50 m² sammenhengende uteoppholdsareal mot vest. Bebyggelsens plassering er fremdeles ivaretatt gjennom byggegrense.



2. Byggegrenser i felt BKS justeres

I gjeldende plan er det ikke samsvar mellom byggegrenser, juridisk linje for planlagt bebyggelse og regulert tomtegrense. I endringsforslaget er byggegrensen i felt BKS justert slik at den samsvarer med tomtegrensene. Forøvrig er byggegrensen opprettholdt fra gjeldende plan. Boligenes størrelse og plassering styres gjennom tillatt utnyttelse og tilført krav til minste uteoppholdsareal mot sørvest.

3. Formålsgrense mellom BFS1 og BFS2 flyttes

For å kunne oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal mot sør-sørvest for felt BFS2 foreslås det at formålsgrensen mellom BFS1 og BFS2 flyttes omlag 1 m mot sørvest. I skisseforslaget er boligen i BFS2 i tillegg rotert i forhold til bolig BFS1, dette for å oppnå betydelig bedre terreng tilpasning og redusere behov for sprenging. På bakgrunn av dette foreslås det å redusere avstanden mellom byggegrensene 6 m. I tillegg får man betydelig bedre solforhold for uteoppholdsarealene og man får betydelige bedre utsiktspotensial.

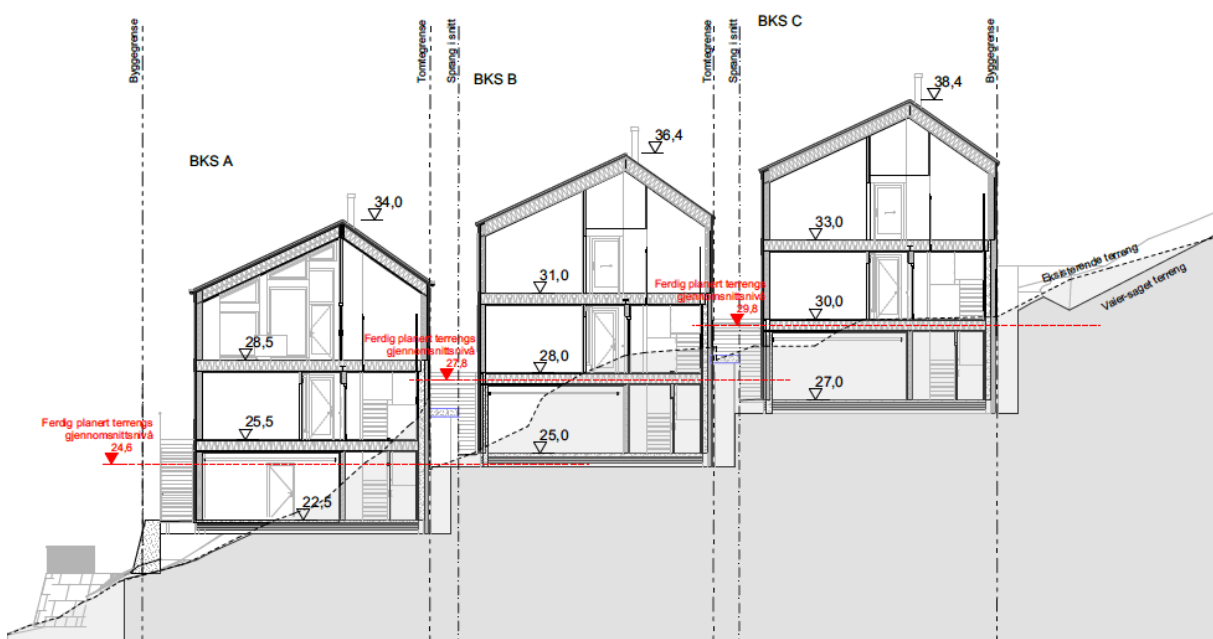


4. Avkjørselspiler er påført plankartet for feltene som endres

Det legges ikke opp til endringer av adkomstforhold, men adkomst presiseres ved tilførte inn-/og utkjørselspiler på plankartet for felt BKS, BFS1 og BFS2.

5. Tillatt mønehøyde økes med 0,4 m for to av boligene i felt BKS

I skisseprosjektet er boligene i felt BKS gitt betegnelsene A, B og C fra sør mot nord. BKS A har samme høyde som i gjeldende plan, BKS B og C er justert 0,4 m opp for at terrenget skal tilpasse på best mulig måte med hensyn til uteoppholdsarealer mot sørvest og overgang mot tilgrensende grøntareal. For å skape et lettere og mer luftig uttrykk er boligens bredde redusert, og det er lagt forbindelser mellom boligene. Dette gjør at bebyggelsen fremstår som mindre massiv enn tidligere og man oppnår siktlinjer mellom bebyggelsen. Endret mønehøyde medfører ingen konsekvenser for nabobebyggelsen mht. solforhold eller utsiktmuligheter. Sett fra byen og trehusbebyggelsen rundt vil endringen gi en luftigere silhuett i forhold til gjeldende plan.



Endring i reguleringsbestemmelser:

For å legge til rette for skissert bebyggelse foreslås det noen mindre justeringer og tillegg i reguleringsbestemmelsene. Forslag til reguleringsbestemmelser følger i eget vedlegg hvor endringer er markert med rød tekst. Areal under terreng skal, ifølge gjeldene beregningsregler, ikke regnes med i BYA. Det foreslås derfor at begrensning for areal til garasje tas ut.

Endringen medfører ingen virkninger for nabobebyggelsen og gir boligene mulighet for arealer for oppbevaring i forbindelse med garasje. Det ønskes også å legge til rette for at man skal kunne føre opp mindre tiltak som drivhus, hagestue eller tilsvarende. Plassering av disse kan være uavhengig av eiendomsgrenser og bestemmes enten gjennom plan- og bygningsloven (for tiltak som er unntatt søknadsplikt) eller kommuneplanens bestemmelser for søknadspliktige tiltak.

Det ønskes også å legge til rette for nødvendig terrengbearbeidelse og forstøtningsmurer. Det foreslås derfor en presisering for gjerde og forstøtningsmur som medfører at nummerering av bestemmelsene forskyves noe. Videre følger en sammenstilling av gjeldende bestemmelser og forslag til endringer og tillegg angitt med **rød tekst**.

1. Tilført fellesbestemmelse:

§ 8 Gjerder og forstøtningsmur

Gjerde, forstøtningsmur og fjellskjæring tillates plassert i formålsgrænse og i nabogrenser. Forstøtningsmur og skjæringer med høyde over m skal trappes ned. Høyde for gjerde skal være i henhold til gjeldende byggt teknisk forskrift.

Eksisterende mur øst for BSF1 og BSF2 er angitt på plankartet som regulert støttemur. Muren tillates gjenoppbygget og sikret i henhold til gjeldende standard og krav. Tillatt høyde for mur er 1 m over tilstøtende veiareal i avkjørsel til BFS2.

2. Bestemmelse for felt BFS1 og BFS2 før endring:

§ 8 Frittliggende småhusbebyggelse,

- 8.1 Innenfor området BFS kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse og mindre uthus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser.
- 8.2 Bebyggelsen i BFS1 skal kunne oppføres i 2 etasjer, og bebyggelsen i BFS2 skal kunne oppføres i 3 etasjer. Hovedetasje/underetasje(r) uten utnyttbart loft. Garasje skal etableres i boligens underetasje.
- 8.3 Maksimalt tillatt bebygd areal for BFS1 er 45 %-BYA, og for BFS2 er 40 %-BYA. Tillatt bruksareal BRA er 300 kvm.
- 8.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatte mønehøyde for BFS1 er kote 40,7 og for BFS2 er kote 41,0.

2. Bestemmelse for felt BFS1 og BFS2 etter endring:

§ 9 Småhusbebyggelse, felt BSF1 og BFS2

- 9.1** Innenfor området BFS kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse og mindre uthus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser.
- 9.2** Garasje skal etableres i boligens underetasje.

- 9.3 Maksimalt tillatt bebygd areal for BFS1 er 50 %-BYA, og for BFS2 er 45 %-BYA. Tillatt bruksareal BRA er 300 kvm. **Arealer som ligger under gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.**
- 9.4 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimalt tillatte mønehøyder er angitt på plankartet.
- 9.5 **Balkong, terrasse, forstøtningsmurer/fjellskjæring og mindre tiltak som vinterhage, drivhus og tilsvarende tillates plassert uavhengig av byggegrenser. Forstøtningsmurer/skjæringer høyere enn 3 m skal trappes ned.**

3. Bestemmelse for felt BKS før endring:

§ 9 Konsentrert småhusbebyggelse

- 9.1 Innenfor området BKS kan det oppføres rekkehusbebyggelse i 2 etasjer med til sammen opp til 6 boenheter. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser.
- 9.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er 65 %-BYA. Tillatt bruksareal BRA innen området er 730 kvm.
- 9.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimal tillatte mønehøyde er henholdsvis k 34.00, k 36.00 og k 38.00.
- 9.4 Byggene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg.
- 9.5 Garasjer kan plasseres i strid med byggegrensen og skal plasseres under/inn i terreng. Bruksareal skal ikke overstige 60 m². Garasje nord i området tillates etablert inn i G2, den del av garasjetaket som ligger innenfor G2 skal tilsås og opparbeides grøntmessig.

3. Bestemmelse for felt BKS etter endring:

§ 10 Småhusbebyggelse, felt BKS

- 10.1 Innenfor området BKS kan det oppføres **kjedehus med inntil 6 boenheter. Boligene skal plasseres innenfor de på planen angitte byggegrenser og tillates plassert i eiendomsgrenser der byggegrense ikke er angitt.**
- 10.2 Maksimalt tillatt bebygd areal er 65 %-BYA. Tillatt bruksareal BRA innen området er 730 kvm. **Arealer som ligger under gjennomsnittlig planert terreng skal ikke medregnes i tillatt BRA.**
- 10.3 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 25-35 grader. Maksimal tillatte mønehøyder er angitt på plankartet.
- 10.4 Byggene skal tilpasses omgivelsene i form, materialer og fargevalg. Levegg med høyde inntil 1,8 m tillates plassert i nabogrenser.
- 10.5 Garasjer kan plasseres **uavhengig av byggegrensen** og skal plasseres under/inn i terreng. Garasje nord i området tillates etablert inn i G2, den del av garasjetaket som ligger innenfor G2 skal tilsås og opparbeides grøntmessig.
- 10.6 **Balkong, terrasse, forstøtningsmurer/fjellskjæring og mindre tiltak som vinterhage, drivhus og tilsvarende tillates plassert uavhengig av byggegrenser. Forstøtningsmurer/skjæringer høyere enn 3 m skal trappes ned.**

4. Bestemmelse for felt G1 og G2 før endring:

§ 15 Grønnstruktur

- 15.1 Innenfor områdene G 1-2 er det ikke tillatt med byggetiltak eller inngrep som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten. Bestemmelse for felt G1 og G2 etter endring:
- 15.2 Nødvendig grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til veg f_SKV1 kan anlegges innenfor området. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes. Skjæringer skal så langt mulig dempes og tilsås.

4. Bestemmelse for felt G1 og G2 etter endring:

I endringsforslaget er plankartet oppdatert iht. gjeldende tegneregler. SOSIformålet 3001 Grønnstruktur er utgått fra nasjonal produktspesifikasjon og erstattet med 3002 Blågrønnstruktur. Dette medfører at feltnavnet for G1 og G2 er endret til BG1 og BG2 med ny grønnfarge. Bestemmelsen foreslås endret til:

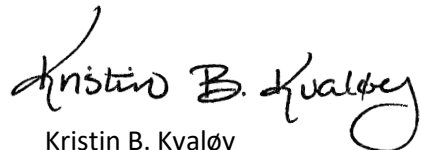
§ 16 Blågrønnstruktur

- 16.1 Innenfor områdene BG1-2 er det ikke tillatt med byggetiltak eller inngrep som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten. **Vanlig skjøtsel tillates.**
- 16.2 **Nødvendige terrengjusteringer tillates i overganger mellom private utearealer og offentlige friluftsområder. Disse overgangene skal gis en naturlig utforming og der det er behov for forstøtningsmurer eller fjellskjæringer kan høyde være inntil 1,2 m. Tillatt høyde for regulert støttemur angitt på plankartet kan ha høyde som beskrevet i § 8 2. ledd.**
- 16.3 Nødvendig grøfter, skjæringer og fyllinger i tilknytning til veg f_SKV1 kan anlegges innenfor området. Fyllinger skal dekket med jord, tilsås og beplantes. Skjæringer skal så langt mulig dempes og tilsås.

Med vennlig hilsen
AROS Arkitekter AS



Bryon Murdock
Sivilarkitekt MNAL
bmu@aros.no



Kristin B. Kvaløy
Ing. Byutvikling og urban design
kbb@aros.no

Søknaden inneholder følgende vedlegg:

- Forslag til plankart i PDF- og SOSI-format (med egenkontroll)
- Forslag til bestemmelser
- Illustrasjoner av planlagt bebyggelse:
 - o A10-01 Utomhusplan
 - o A10-05 Sol- og skyggediagram
 - o A20 Planer 1_150
 - o A30 Snitt
 - o A40 Fasader
- Merknader - Høring av forslag til endring av plan