



PV arkitekter as  
Sanden 1  
3264 Larvik

Planavdelingen  
Sandefjord kommune

Larvik 05.04.2024

## Mindre reguleringsendring

---

Oppdragsgiver : USBL  
Konsulent: PV Arkitekter as

## KISERØDVEIEN | MARITOPPEN

### 1 Bakgrunn for reguleringsendringer

Bakgrunnen for at det nå søkes om å endre reguleringsplan for Kiserødveien 69, gnr 132, bnr 40 60, 432 mfl. er at det har vært et ønske om å dispensere fra regulert tilstand i forbindelse med etablering av markterrasser/plattinger utover eksisterende byggegrensener. Markterrassene er i stor grad tilpasset det naturlige terrenget i bakkant av bebyggelse og møter derfor terrenget på noe varierende avstand fra bebyggelsen.

Denne dispensasjonen er ikke gitt, ettersom man ønsker å innarbeide også tidligere gitte dispensasjoner inn i en ny regulert tilstand som gjenspeiler den faktiske bygde situasjonen.

Bakgrunnen for at det er gitt flere dispensasjoner til reguleringsplanen, er at man har justert prosjektet fra et boligblokk-prosjekt til rekkehus-prosjekt. I forbindelse med at prosjektet endret karakter, er det også gjort flere mindre endringer som nå i sum har utløst et ønske om å endre reguleringsplanen slik at den er i tråd med den faktiske situasjonen.

### 2 Formål med endringene

Formålet med endringene er å regulere den faktiske tilstanden, slik at regulert plan og virkelighet samsvarer. Formålet er derfor å rydde opp i den eksisterende reguleringsplanen.

### 3 Endringer i korte trekk

Formål:

Formål BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse endres til BK Konsentrert småhusbebyggelse.

Endrede formålsnavn:

Formål f\_BUT Uteopphold bytter formålsnavn til f\_UTE.

Formål f\_BLK Lekeplass bytter formålsnavn til f\_LEK1 og f\_LEK2.

Formål f\_BRE Renovasjonsanlegg bytter formålsnavn til f\_RA.

Formål o\_SVT Annen veggrunn – teknisk anlegg bytter formålsnavn til o\_AVT.

Formålsgrense:

Formålsgrenser er justert mellom nåværende BK (BBB) og f\_UTE (f\_BUT) slik at det blir plass til plattingene som er etablert. Byggegrense og formålsgrense sammenfaller.

Formålsgrensene for det nye feltet BK justeres i tillegg slik at det er i samsvar med dagens situasjon. Man justerer formålsgrensene, slik at mulig bebygd areal blir mindre i øst og vest, og byggegrenser følger i hovedsak de oppførte støttemurene. Restarealet overføres til f\_UTE.

Grøntarealet øker da med 1,6 daa i forhold til gjeldende plan.

Byggegrense:

Byggegrensen er justert mellom nåværende BK (BBB) og f\_UTE (f\_BUT) slik at det blir plass til plattingene som er etablert.

Byggegrensene for det nye feltet BK justeres i tillegg slik at det er i samsvar med dagens situasjon. Man justerer byggegrensene, slik at mulig bebygd areal blir mindre i øst og vest, og byggegrenser følger i hovedsak de oppførte støttemurene. I grensen mot BFS1 er byggegrensen er justert slik at den følger platting tilhørende bolig 67a.

Lek:

Område f\_BLK flyttes i plankartet fra regulert område til faktisk område, hvor lekeplassen er anlagt. Lekeplassen er fordelt på to områder. Areal avsatt til lek øker med 0,2 daa i forhold til areal avsatt i gjeldende plan.

Renovasjon:

Arealet for renovasjon - plassering justeres i plankart slik at formålene er i samsvar med faktisk situasjon.

Annen veggrunn – teknisk anlegg:

Arealet justeres slik at formålsgrenser er i samsvar med faktisk situasjon.

Tursti:

I gjeldende reguleringsplan er det avsatt et stort område som er regulert til «Best. Grense tursti». Dette feltet snevres inn, ettersom denne turstien er opparbeidet og man vet hvor den ligger.

Høyde:

Maksimale tillatte kotehøyder justeres slik at de er i tråd med bebygd situasjon. Dette innebærer å fjerne områdene for mulighet for kote +38,5, utvide kote +35 til å gjelde bebygd areal. Øvrig areal innenfor BK reguleres til kote +29,0.

Utnyttelse:

Man justerer regulert utnyttelsesgrad. Fra BYA 45% til BYA 35%. Dette ses i sammenheng med at man ønsker å sikre mer grønne arealer i planen, og det regulerede boligområdet blir derfor mindre.

Adkomst:

Adkomstpil justeres til riktig plassering i henhold til bebygd løsning.

#### 4 Konsekvenser av endringene

- Konsekvenser er at reguleringsplanen i sin helhet er i samsvar med «as built». Avvik fra gjeldende reguleringsplan som tidligere er tillatt utført som dispensasjoner, er nå regulert.
- Arealet f\_UTE øker med ca 1,6 daa. Tidligere var en del areal avsatt til bebyggelse, men området er nå ferdig bebygd, og en del areal fjernes fra formål BK og gis til formål f\_UTE.
- Areal avsatt til lek øker med 0,2 daa og omfatter to arealer.
- Maks tillatte kotehøyder er nedjustert fra +38,5 til +35.
- Utnyttelsesgrad er nedjustert fra 45% til 35%. Dette passer bedre opp mot fotavtrykk av eksisterende bebyggelse, men har rom for noen mindre justeringer, som oppføring av boder.
- Bredden på traseén for trapp/tursti til f\_UTE er endret fra minimum 4 m til minimum 3 m. Bakgrunnen er at på et område mellom de to søndre byggene er naturlig med noe smalere trasé enn 4 m. (Stien og trappene er allerede opparbeidet).

#### 5 Endringer i bestemmelser

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – **blokkbebyggelse**

*endres til*

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – **konsentrert småhusbebyggelse**

Uteopphold felt **BUT**

*endres til*

Uteopphold felt **UTE**

Lekeplass felt **BLK**

*endres til*

Lekeplass felt **LEK1 og LEK2**

Renovasjonsanlegg felt **BRE**

*endres til*

Renovasjonsanlegg felt **RA**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn – teknisk anlegg felt **SVT**

*endres til*

Annen veggrunn – teknisk anlegg felt **AVT**

#### 1.4 Plankrav

(...) Det kreves ikke universell utforming for turstien til området **BUT**.

*endres til*

(...) Det kreves ikke universell utforming for turstien til området **UTE**.

#### 2.4 Boligbebyggelse – **blokkbebyggelse BBB**

2.4.1 Utnyttelse %-BYA = **45%**

*endres ti*

2.4.1 Boligbebyggelse – **konsentrert småhusbebyggelse BK**

2.4.1 Utnyttelse %-BYA = **35 %**

2.4.7 Innenfor område **BBB** skal det opparbeides en tursti som gir adkomst til område **BUT** for allmenheten. (...) Stien skal ha en opparbeidet bredde på minimum 1 m. Traséen skal være uten hindringer i en bredde av minimum **4 m.** (...)

*endres til*

2.4.7 Innenfor område **BK** skal det opparbeides en tursti som gir adkomst til område **UTE** for allmenheten. (...) Stien skal ha en opparbeidet bredde på minimum 1 m. Traséen skal være uten hindringer i en bredde av minimum **3** m. (...)

#### 2.5 Renovasjonsanlegg - **BRE**

Plassering av felles renovasjonsanlegg for alle boenhetene innenfor felt **BBB**.

*endres til*

#### 2.5 Renovasjonsanlegg - **RA**

Plassering av felles renovasjonsanlegg for alle boenhetene innenfor felt **BK**.

#### 2.6 Uteoppholdsareal – **BUT**

Området skal tjene som felles leke/uteoppholdsareal for boenheter innenfor felt **BBB** og BFS4. (...)

*endres til*

#### 2.6 Uteoppholdsareal – **UTE**

Området skal tjene som felles leke/uteoppholdsareal for boenheter innenfor felt **BK** og BFS4. (...)

#### 2.7 Lekeplass - **BLK**

Området skal tjene som felles lekeplass for BFS2, BFS4 og **BBB**.

*endres til*

#### 2.7 Lekeplass – **LEK1 og LEK2**

Området skal tjene som felles lekeplass for BFS2, BFS4 og **BK**.

### 3.4 **SVT** Annen veggrunn – teknisk anlegg

*endres til*

### 3.4 **AVT** Annen veggrunn – teknisk anlegg

#### 7.1 Lek og opphold

Lekeareal innenfor **BUT** og **BLK** (...)

*endres til*

Lekeareal innenfor **UTE** og **LEK1** samt **LEK2** (...)

#### 7.2 Tursti

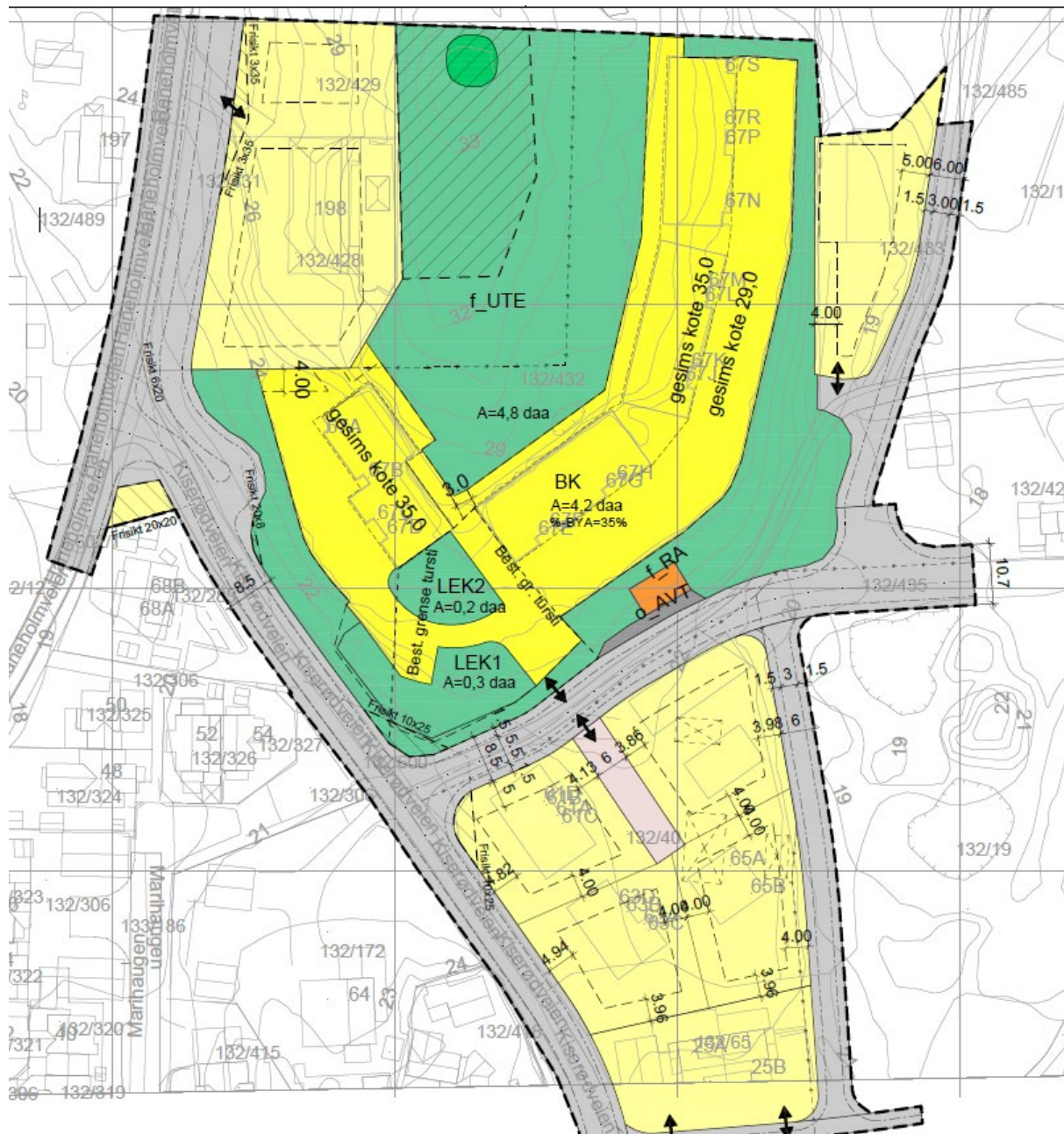
Tursti for allmennhetens adkomst til område **BUT** (...)

*endres til*

Tursti for allmennhetens adkomst til område **UTE** (...)



Plankart, etter endring:



Ta kontakt på e-post: [randi@pvarkitekter.no](mailto:randi@pvarkitekter.no)

Med vennlig hilsen

For PV arkitekter as

Randi Selstad Winters

Arealplanlegger/byggingeniør