

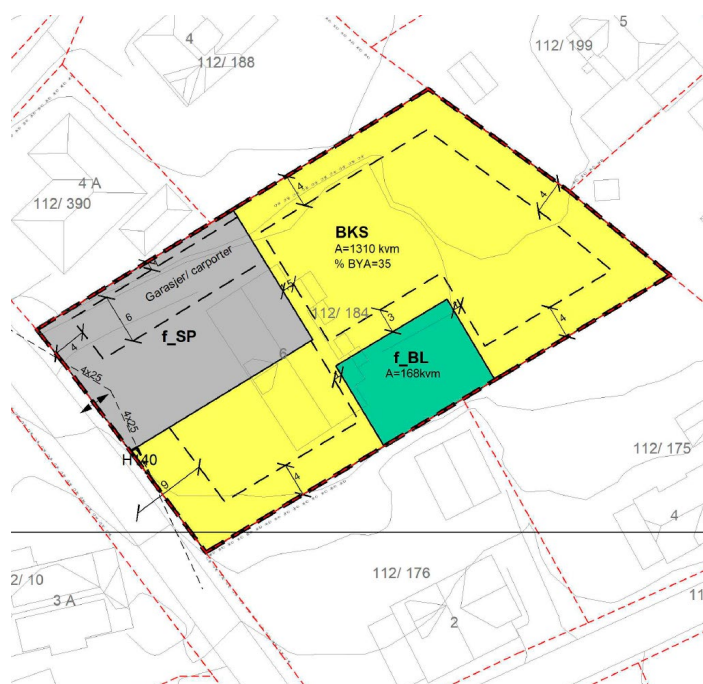
MARTIN LARSEN VEI 6 – KOMMUNALE BOLIGER – SANDEFJORD – GNR./BNR.: 112/184 – ENDRING AV REGULERINGSPLAN

I forbindelse med oppføring av 3 stk. tremannsboliger med tilhørende uteområde, boder og felles carport på eiendommen gnr./bnr.: 112/184, er det ønskelig med endring av gjeldende reguleringsplan, *Detaljregulering for «GBNR 112/184 MARTIN LARSENS VEI 6»*, Planid 20200012. Endringene består av følgende.

1. Arealformål (f_BL og BKS) og byggegrense i gjeldende reguleringsplan, *Detaljregulering for «GBNR 112/184 MARTIN LARSENS VEI 6»* Planid 20200012.
2. Utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan, *Detaljregulering for «GBNR 112/184 MARTIN LARSENS VEI 6»* Planid 20200012.
3. Byggegrense for carport mot arealformål BKS i gjeldende reguleringsplan, *Detaljregulering for «GBNR 112/184 MARTIN LARSENS VEI 6»* Planid 20200012.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG

Gjeldende reguleringsplan er *Detaljregulering for «GBNR 112/184 MARTIN LARSENS VEI 6»*, Planid 20200012, datert 10.02.22.

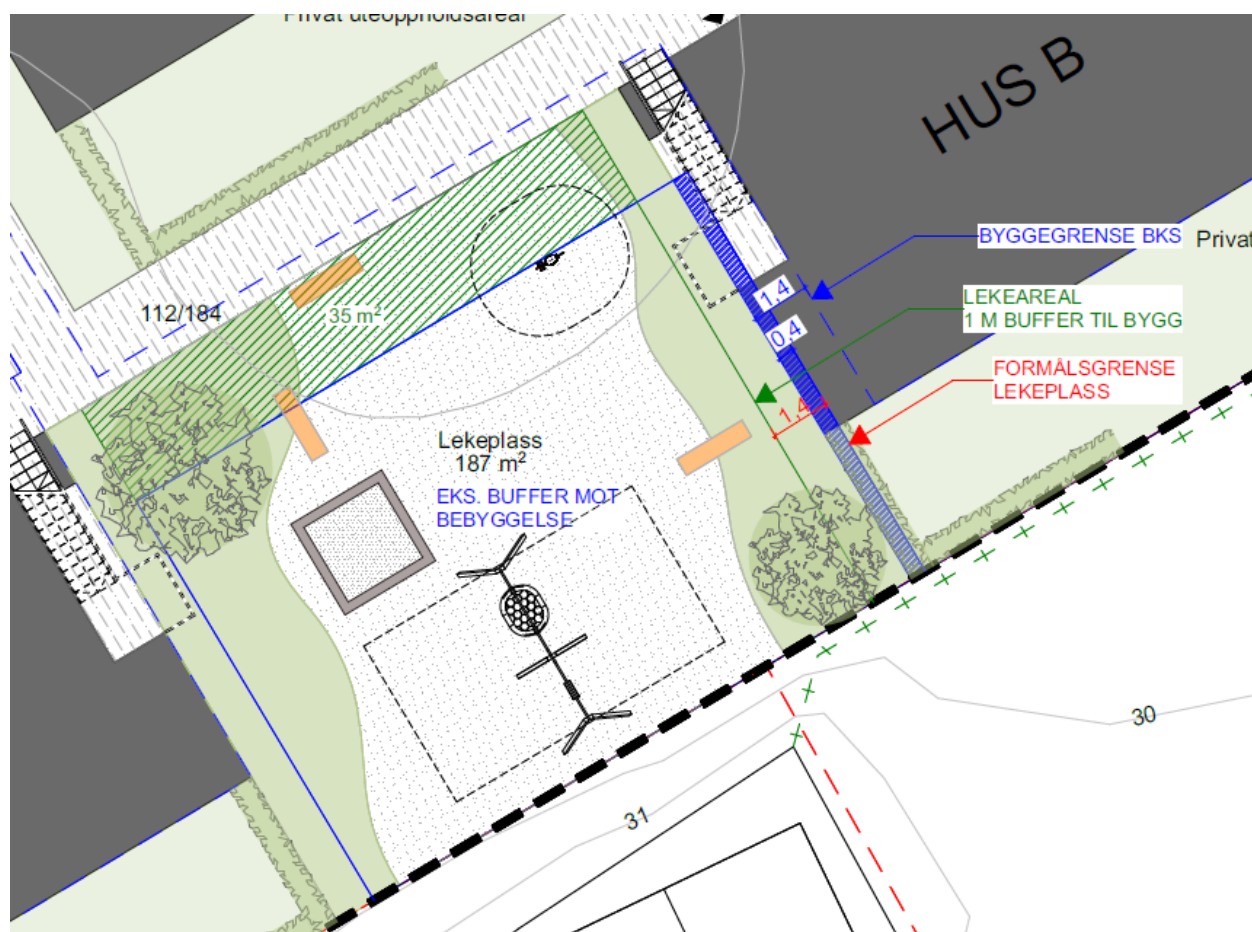


BESKRIVELSE AV TILTAKET

Det skal oppføres 3 like tremannsboliger på tomten, for Sandefjord kommune. Hvert bygg har en boenhet på ca. 96 m² i 1. etasje og to enheter på ca. 53 m² hver i 2. etasje. Totalt er det 3 enheter på 96m² og 6 enheter på 53 m². Byggene vil bli prosjektert med passiv-hus standard dette medfører at ytterveggene og fotavtrykket blir en del større enn i mulighetsstudiet som lå til grunn for reguleringen.

ENDRINGSVURDERING – AREALFORMÅL (f_BL og BKS)

Et av byggene er plassert utenfor byggegrense mot, og delvis innenfor arealformålet f_BL i reguleringsplanen. Hensynet bak dette formålet er å sikre tilfredsstillende sammenhengende areal for lek. For å kompensere det tapte arealet vil lekeplassen utvides mot nord-vest. Den nye lekeplassen, med et areal på 187 m², er større enn det som er avsatt i reguleringsplanen, som er 168 m². Vår vurdering er at hensynet bak reguleringen er ivaretatt, både i forhold til plassering og størrelse på lekearealet, og at endringen verken vil få noen påvirkning for bruken av lekeplassen eller omkringliggende nabobebyggelse.



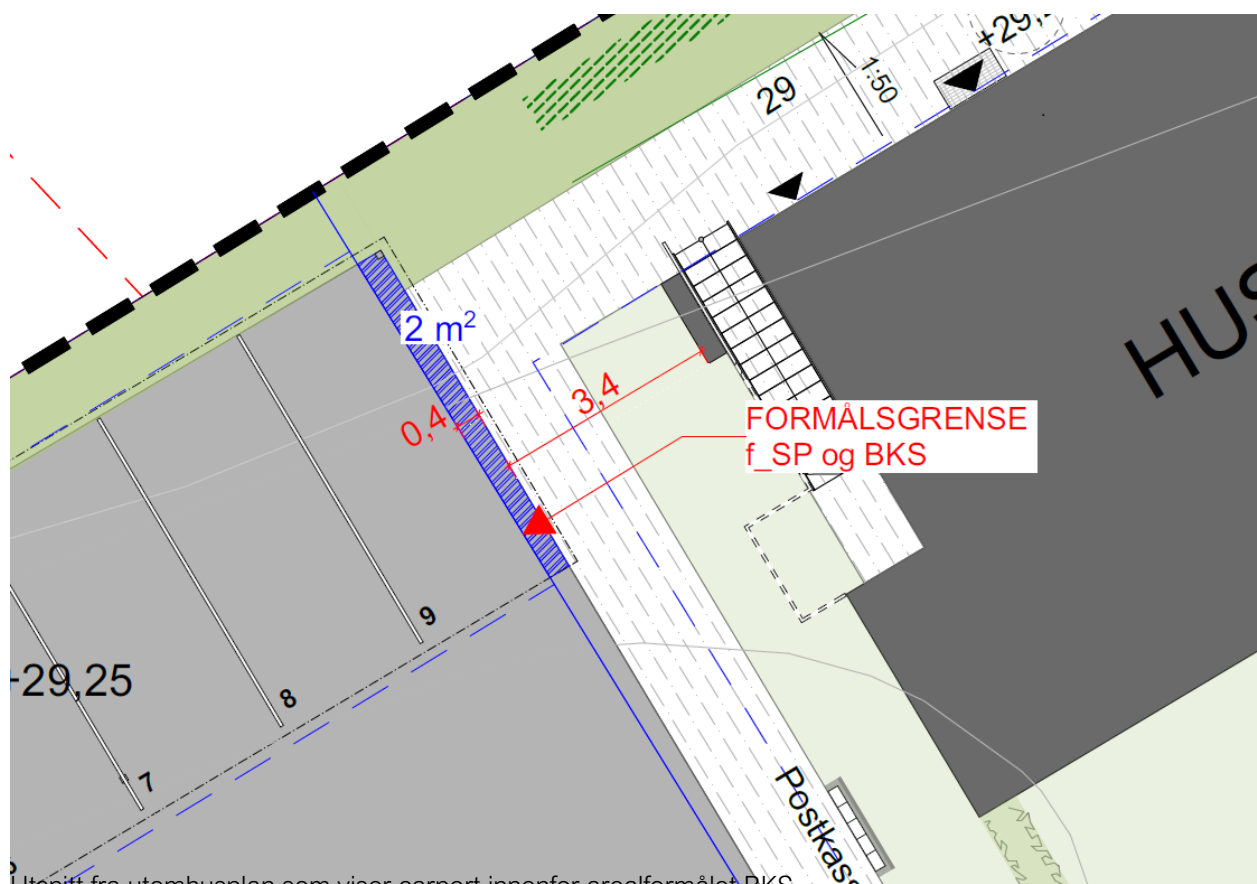
Utsnitt fra utomhusplan som viser Hus B innenfor arealformålet f_BL. Grønn-skravert område viser utvidelse av lekeplass mot nord (35 m²).

ENDRINGSVURDERING – UTNYTTESGRAD

Tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplanen for felt BKS er 35% BYA. I mulighetsstudiet er det tatt utgangspunkt i det totale tomtearealet, som inkluderer feltene f_SP og f_BL. Utnyttelsesgraden i mulighetsstudiet, som lå til grunn for reguleringen, viste derfor en utnyttelse på 32%. Arealet for område BKS, som det skal tas utgangspunkt i for utregning av utnyttelsesgrad, er mindre enn det totale tomtearealet. Dette medfører at med samme bebyggelse som i mulighetsstudiet vil utnyttelsesgraden være 37,8%. Pga. at det skal legges til rette for passivhus, samtidig som funksjoner og areal skal beholdes som i mulighetsstudiet, er BYA for planlagt prosjekt også noe høyere enn i mulighetsstudiet. Om man regner med hele tomtearealet og inkluderer overflate-parkering og carport er utnyttelsesgraden 34,5%. I forslaget til endring av reguleringsplanen er utnyttelsesgraden for BKS satt til 38%. Konsekvensen av endringen er at det blir mulig å bygge med passivhus-standard som igjen er et viktig miljø- og bærekraftiltak og vil være positivt for byggenes bruk og vedlikehold.

ENDRINGSSVURDERING – BYGGEGRENSE (f_SP og BKS)

I mulighetsstudiet som ligger til grunn for reguleringen er det planlagt 9 p-plasser i carport (f_SP). Det er også kommunens ønske at det skal være 9 p-plasser under tak. Området avsatt i reguleringsplanen til carport er for lite til å romme 9 p-plasser dimensjonert etter Byggforsks anvisninger, jf. 517.651, for utendørs åpen parkering under tak, samt nødvendige konstruksjoner (søyler). Det er derfor ønskelig å endre planen slik at det blir mulig å anlegge carport innenfor arealformål f_SP. Avstanden mellom carport og nærmeste bygg er 3,2m, dette er større enn minimum avstanden avsatt i reguleringsplanen på 1,5m. Det er derfor vår vurdering at konsekvensene for endringen av planen ikke får noen innvirkning på planlagt bruk eller omgivelser.



Utsnitt fra utomhusplan som viser carport innenfor arealformålet BKS.

ENDRINGER PÅ PLANKARTET

I plankartet er formålslinjene for f_SP og f_BL utvidet utover BKS. Byggegrenser er videre tilpasset de nye formålslinjene. Areal for BKS reduseres fra 1310 m² til 1288 m², og BYA settes til 38%. Utnyttelsesgraden endres også i bestemmelsene.



ENDRINGER I BESTEMMELSENE

I bestemmelsene er det tatt inn ordlyd om at garasjer/carporter ikke skal regnes med i grad utnytting, jf. § 1.4. Dette for å forsikre seg om at p-plasser under tak regnes på lik linje som parkeringsplasser.

Det er tatt inn ordlyd at mindre tiltak som trappeoppgang og murer tillates plassert inntil 1 m fra nabogrense og at det tillates utkragede bygningsdelar fra 2. etasje over byggegrense mot felles lekeplass, jf. § 1.7. Ved planlagt boligstandard medfører dette at trappeoppganger, murer og balkonger stedvis går utenfor byggegrensen, og dette ønskes sikret i bestemmelsene.

Vi ser frem til en positiv dialog med kommunen.

Med vennlig hilsen
Spir Arkitekter AS

Torbjørn Våge
torbjorn@spir.no/ 90 95 97 01

Mari Hagen
mari@spir.no / 95 13 26 25