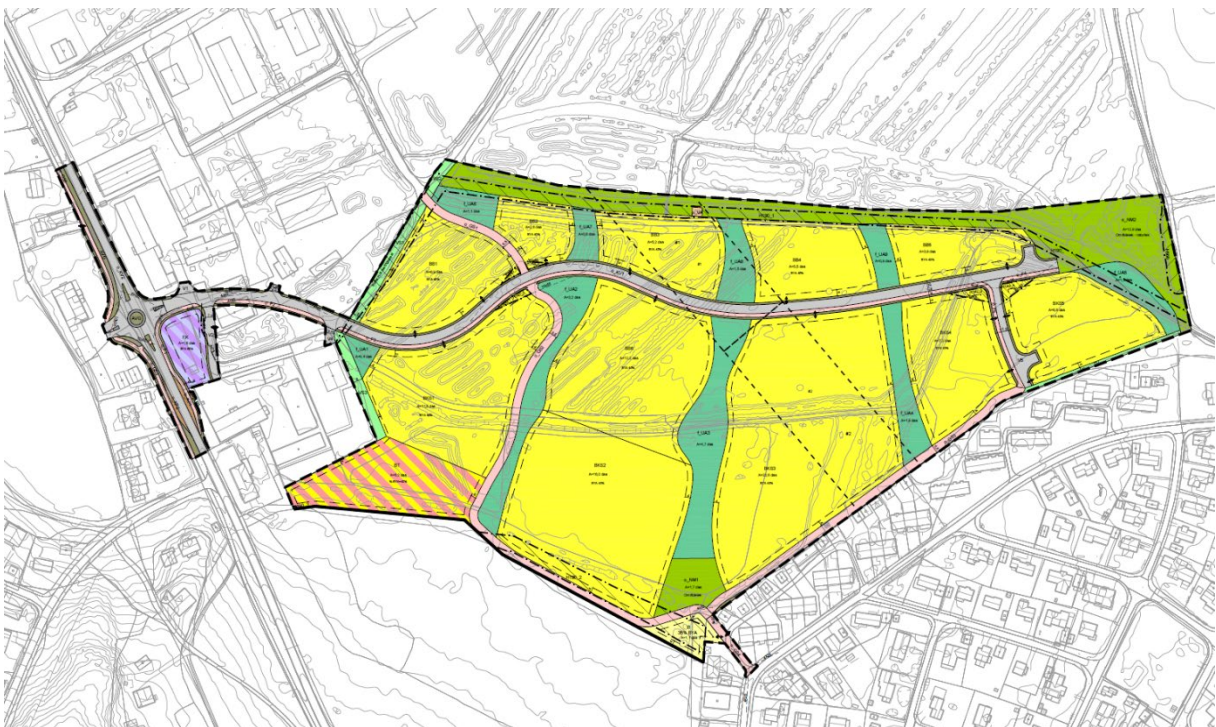


ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DUNKJEVLEHAGEN

PLANID: 20170012

ENDRINGSBESKRIVELSE



10.10.2023
rev. 26.05.2025

Plankonsulent:

KB arkitekter, Postboks 333

3101 Tønsberg

Kontaktperson: Henning Thoresen, thoresen@kbarkitekter.no

tlf: 41586433

Forslagstiller:

Block Watne AS

Faktura adresse:

Postboks 1817 Vika

0123 Oslo

Bakgrunn for reguleringsendringen

I forbindelse med oppstart av prosjektering av de enkelte boligområdene innenfor reguleringsplan for Dunkjevlehagen har det blitt identifisert behov endringer av planen:

- Usikre grenser: Mot syd har det blitt registrert usikre grenser. Grensene er målt opp og formålsgrenser justeres i henhold til riktige eiendomsgrenser.
- Endring av parkeringsbestemmelse (§ 1.3) slik at den samsvarer med kommuneplanens bestemmelse. Samt et tillegg for hvor det foreslås redusert krav til biloppstillingsplasser for mindre leiligheter.
- Beregning av utnyttelse (BYA) - presisering av bestemmelse § 2.1.2 i forhold til beregning av BYA for parkeringsarealer under/delvis under bakkenivå og tillatt tildekning av parkeringsareal i bestemmelse § 2.1.4.
- Renovasjon presisering av bestemmelse § 2.4.
- Presisering av plassering av lek- og uteopphold i bestemmelse § 2.1.5
- Avstand mellom blokkbebyggelse innenfor BB1, BB2 og BB4 og byggehøyde for felt BB5. Endring av bestemmelse § 2.4.1
- Endring adkomster til feltene BT, BKS1, BT og BKS3. Presisering av § 2.1.3 og § 4.1 i forhold til hva som tillates av flytting av avkjørsler/adkomstveier til de enkelte delområdene.
- Veibredder til de enkelte byggefelt er angitt med en standard bredde. Det foreslås at dette endres til at enhver tids gjeldene veinorm skal gjelde ved utbygging av de enkelte byggefelt.

I vedtatt plankart (PDF) har «område med restriksjoner i byggehøyde» og noen adkomstpiler falt ut. Det foreslås at dette også rettes opp i forbindelse med planendringen.

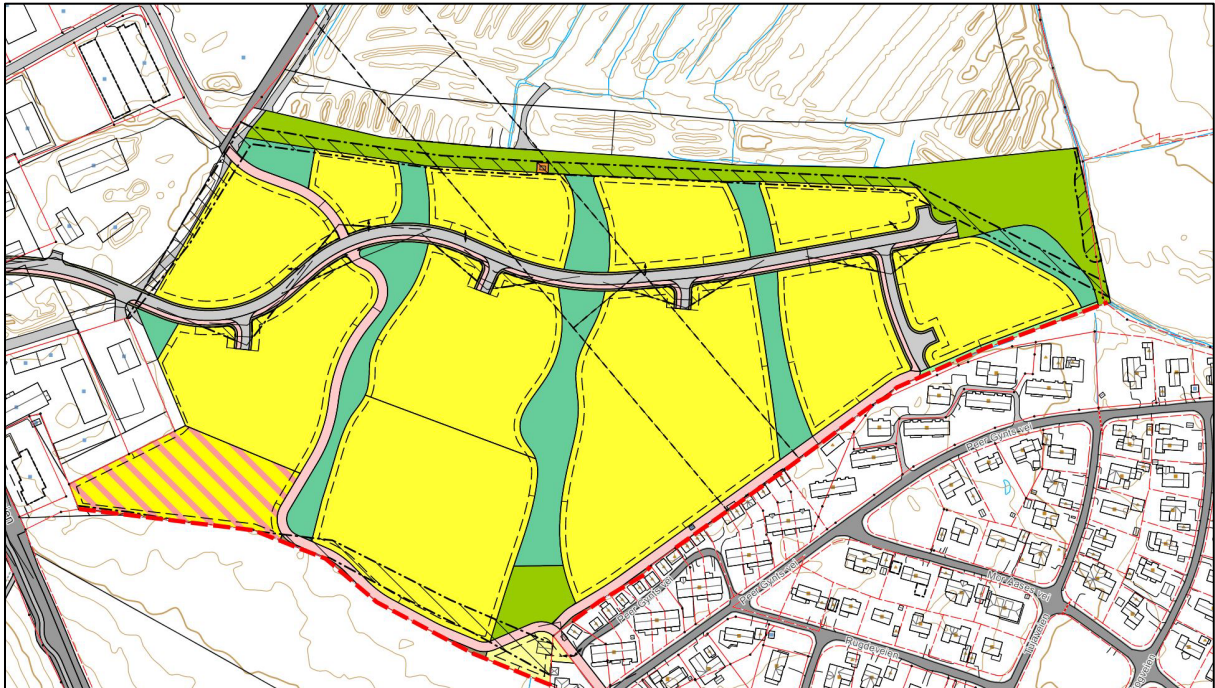
Det er vurdert at endringene ligger innenfor planens hovedramme og ikke medfører konsekvenser av vesentlig betydning for omgivelser eller miljø slik at endringene kan behandles som forenklet prosess.

Beskrivelse av foreslåtte endringer og presiseringer

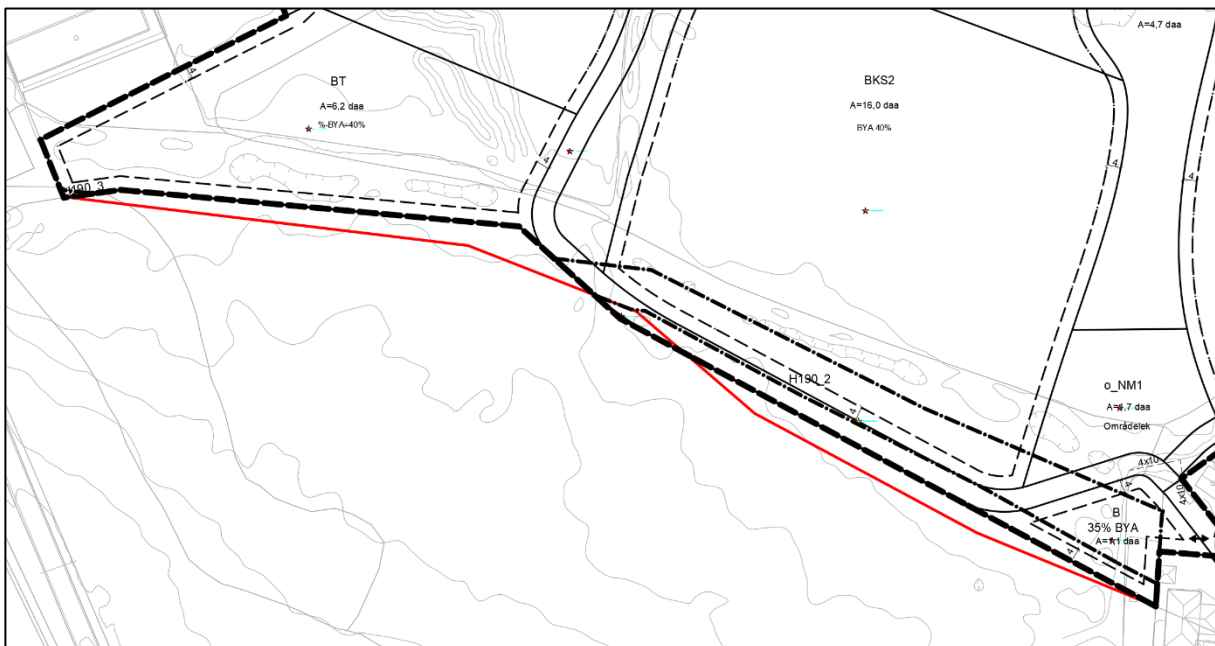
Usikre grenser

Det har blitt identifisert usikre eiendomsgrenser mot eiendommene langs sydgrensen av planområdet. Reguleringsplanens plangrense og formålsgrenser forholder seg til disse grensene.

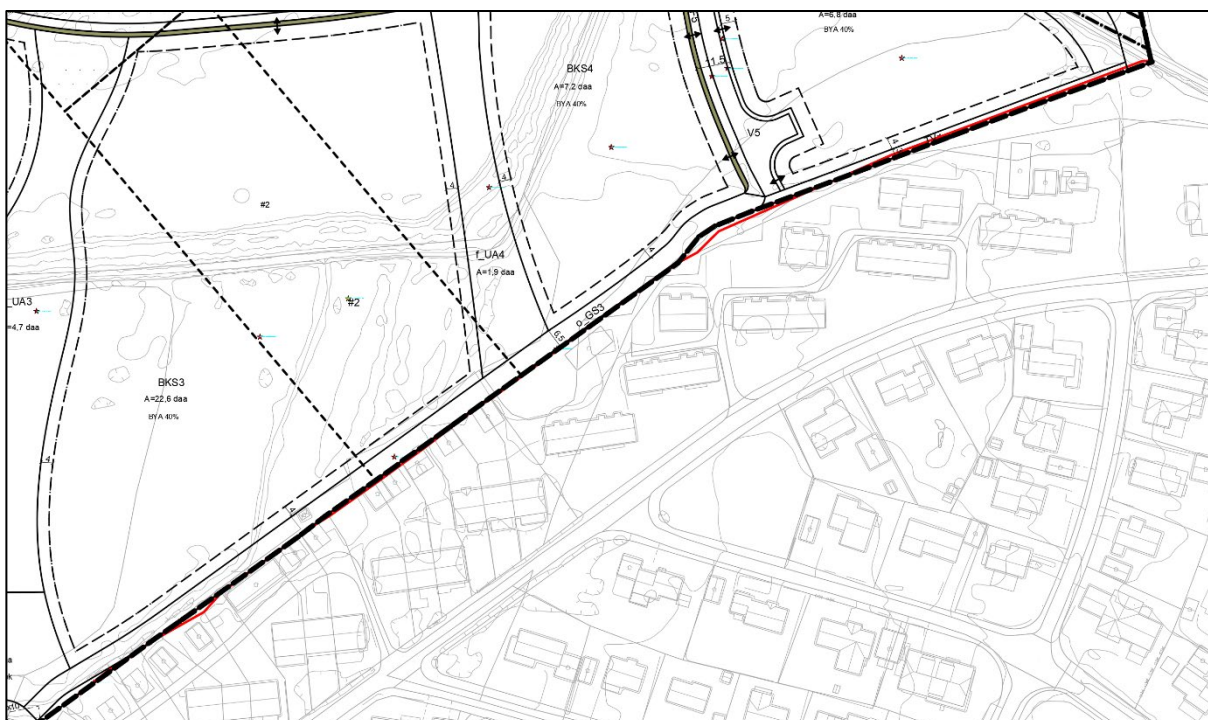
Grensene er nå målt opp og det viser seg at det stedvis er avvik mellom oppmålte eiendomsgrenser og de grensene planen ble basert på. Det foreslås derfor at plan- og formålsgrenser justeres i henhold til riktige eiendomsgrenser.



Usikre grenser er vist med rød stiplet linje



Gamle eiendomsgrenser er vist med rød linje, og nye oppmålte linjer vises som sort stiplet plangrense.



Gamle eiendomsgrenser er vist med rød linje, og nye oppmålte linjer vises som sort stiplet plangrense.

Konsekvens av justering av plangrense

Byggeområdene BT, B og BKS5 blir til sammen redusert med 1007 m². Utearealene UA2 og NM1 får til sammen redusert areal med 194 m². Turvei (TV) blir redusert med 5 m².

Reduksjonen av arealene vurderes som små i forhold til arealenes størrelse og gir liten eller ingen konsekvens i forhold til antall boenheter eller reduksjon i kvalitet på uteoppholdsarealer. Sikkerhet i forhold grensene er positivt og gir sikkerhet for tiliggende naboeiendommer.

Endring av parkeringsbestemmelse (§ 1.3)

Gjeldende bestemmelse for blokkbebyggelse/lavblokk og leilighetsbygg er minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet. Det foreslås å endre kravet til minimum 1,2 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser, tilsvarende bestemmelsen i gjeldende kommuneplan.

I tillegg ønskes tilføyd følgende setning: «Boenheter under 75 m² skal ha minimum 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel».

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
1.3 Parkering Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser og 2 plasser for sykkel per enebolig. Blokker/lavblokker/leilighetsbygg skal ha minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet og minimum 2 plasser for sykkel. Øvrig boligbebyggelse (rekkehus, bolig i kjede, to og firemannsbolig) skal ha 1,5 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel. Sykkelparkering på terreng skal plasseres på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og i tilknytning til sentrale	1.3 Parkering Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser og 2 plasser for sykkel per enebolig. Blokker/lavblokker/leilighetsbygg skal ha minimum/maksimum 1,2/1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet og minimum 2 plasser for sykkel. Boenheter under 75 m ² skal ha minimum 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel. Øvrig boligbebyggelse (rekkehus, bolig i kjede, to- og firemannsbolig) skal ha 1,5

gangforbindelser. Der det etableres mer enn 10 sykkelparkeringsplasser skal disse være overbygd.	biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel. Sykkelparkering på terreng skal plasseres på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og i tilknytning til sentrale gangforbindelser. Der det etableres mer enn 10 sykkelparkeringsplasser skal disse være overbygd. 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet tillates i parkeringskjeller, svalganger eller i bod utvendig på bakkeplan.
--	---

Parkeringsbestemmelser gjeldende for boliger utenfor sentrum:			
Type virksomhet	Beregnings-grunnlag	Antall parkeringsplasser	
		Bil	Sykkel
Enebolig, rekkehus, bolig i kjede, to-firemannsbolig	Pr. boenhet	2,0 min	2,0 min
Sekundærleilighet inntil 50m ²	Pr. boenhet	1,0 min	1,0 min
Leilighetsbygg, blokk	Pr. boenhet	1,2 min 1,5 maks (inkl. gjesteparkering jf. bokstav h) nedenfor)	2,0 min

Gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel

Konsekvens av endret parkeringsbestemmelse

Endringen i parkeringsdekning for blokkbebyggelse er i henhold til gjeldende kommuneplans bestemmelser og vurderes å være i riktig i forhold til det reelle behovet/etterspørselen til parkering for leiligheter.

Å tillatte en parkeringsplass for boenheter under 75 m² vurderes sin tilstrekkelig da beboere i mindre leiligheter erfaringsmessig sjeldent har behov for mer enn 1 bil.

Beregning av utnyttelse (BYA) presisering av bestemmelse §§ 2.1.2 og 2.1.4

Grunnforholdene innenfor planområdet viser at det stedvis er utfordrende å etablere nedgravde parkeringskjellere under blokkbebyggelsen i feltene BB1 – BB6. Dette kan medføre at parkeringsetasjer vil bli delvis nedgravde eller i ytterste konsekvens, oppe på terreng.

Utnyttelsesgraden i boligfeltene har i gjeldende plan tatt utgangspunkt i at bebygd areal under bakkenivå ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden. Bestemmelse § 2.1.2 endres slik at parkeringskjellere som ligger delvis under bakkenivå ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden.

§ 2.1.4 endres slik at det tillates å også benytte fasadematerialer som alternativ til å tildekke parkeringsareal med masser.

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
2.1.2 Grad av utnytting: Maksimal grad av utnytting er angitt med maksimalt bebygd areal (%-BYA). Grad av utnytting beregnes i henhold til veileder for grad av utnytting H-2300B. Bebygd areal under bakkenivå skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.	2.1.2 Grad av utnytting: Maksimal grad av utnytting er angitt med maksimalt bebygd areal (%-BYA). Grad av utnytting beregnes i henhold til veileder for grad av utnytting H-2300B. Nedgravde og/eller delvis nedgravde parkeringsarealer skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.
2.1.4 Parkeringsanlegg: Det tillates etablert nedgravde eller delvis nedgravde parkeringsløsninger. Parkeringsetasjer på bakkenivå skal tildekkes med masser for landskapsmessig tilpasning	2.1.4 Parkeringsanlegg: Det tillates etablert nedgravde eller delvis nedgravde parkeringsløsninger. Parkeringsetasjer på bakkenivå/ delvis nedgravd skal tildekkes med masser for landskapsmessig tilpasning eller ha fasadematerialer som er tilpasset bebyggelsen innenfor feltet.

Konsekvens av presisering av bestemmelse §§ 2.1.2 og 2.1.4

Endring i hva som regnes med i utnyttelsesgrad vurderes å ikke få negative konsekvenser så fremt utforming av de delvis nedgravde kjellere utføres med riktig materialbruk og tilpasning til terrenget.

Tilføyning av fasadematerialer i § 2.1.4 opprettholder fortsatt hensikten bak bestemmelsen og vurderes ikke å gi noen negative konsekvenser.

Uteoppholdsareal og lek presisering av §2.1.5

Det foreslås en presisering i bestemmelsens siste ledd i forhold til hvilke arealer som tillates benyttet til felles og privat uteoppholdsareal og lek. Setningen «*Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal*» i bestemmelsens 4- ledd, foreslås slettet da denne er en gjentakelse av bestemmelsens 1. ledd.

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
2.1.5 uteoppholdsareal og lek (siste ledd): For blokk og lavblokk, skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende 50% BRA av BRA bolig. Minimum 50% av leke og uteoppholdsareal skal være fellesareal. Enhver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.	2.1.5 uteoppholdsareal og lek (siste ledd): For blokk og lavblokk, skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende 50% BRA av BRA bolig. Minimum 50% av leke og uteoppholdsareal skal være fellesareal og kan plasseres innenfor aktuelt byggeområde og i felles uteopphold/lek (f_UA1 – f_UA9). Privat uteoppholdsareal tillates på balkonger, svalganger og terrasser.

Konsekvens av presisering av bestemmelse § 2.1.5

Endringen vurderes som en presisering og redaksjonell endring som tydeliggjør hvordan bestemmelsen skal praktiseres.

Endring av §2.3 Småhusbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS5)

I gjeldende bestemmelse er ikke tillatt med utvendig trapp til takterrasser. Det foreslås at utvendig trappeløp til takterrasser skal være tillatt.

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
2.3 Småhusbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS5) (siste ledd): På bebyggelse med flatt tak tillates inntil 30 % av takflaten å benyttes som uteoppholdsareal. Trappehus og takstue ol. skal ikke overstige 20 % av arealet på takflaten. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Maksimal gesims/mønehøyde på trappehus/bygg på tak skal ikke overstige 9,7 meter. Det tillates ikke etablert utvendig trappeløp til takterrasser.	2.3 Småhusbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS5) (siste ledd): På bebyggelse med flatt tak tillates inntil 30 % av takflaten å benyttes som uteoppholdsareal. Trappehus og takstue ol. skal ikke overstige 20 % av arealet på takflaten. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Maksimal gesims/mønehøyde på trappehus/bygg på tak skal ikke overstige 9,7 meter.

Konsekvens av presisering av bestemmelse § 2.1.5

Utvendig trappeløp kan gi tilgang til evt. takterrasse fra hageareal i tillegg til tilgang fra bygget. Tillatelse til utvendig trapp vil nødvendigvis ikke nødvendigvis ikke gi negative konsekvenser i forhold til det estetiske og arkitektoniske uttrykket på bebyggelsen. Estetikk og arkitektur skal vurderes i byggesaken og bl.a. være i henhold til reguleringsplanens §1.5

Endring av § 2.4 – 3. ledd Blokkbebyggelse (BB1 – BB6)

Det foreslås at det tilføyes at delvis nedgravd renovasjons løsning tillates i bestemmelsenes § 2.4 - 3.ledd.

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
2.4 Blokkbebyggelse (BB1 – BB6) 3. ledd Avfallshåndtering skal etableres som fellesanlegg og være innebygget eller nedgravd	2.4 Blokkbebyggelse (BB1 – BB6) 3. ledd Avfallshåndtering skal etableres som fellesanlegg og være innebygget eller nedgravd/delvis nedgravd.

Konsekvens av endring av bestemmelse § 2.4.3

Bestemmelsen sikrer fortsatt at avfallshåndteringen skal være i fellesanlegg. Ved å også tillate delvis nedgravde løsninger vil man unngå å måtte grave dypt i områder hvor grunnforholdene er utfordrende.

Endring av § 2.4.1 vedrørende avstand mellom blokkbebyggelse, byggehøyder innenfor BB1-BB6 og tillatt plassering av heishus

Gjeldende bestemmelse § 2.4.1 for delfeltene BB1, BB2 og BB4 setter krav til at blokkbebyggelsen skal inndeles i bygningskropper med inntil 400 m² BYA og 12 meter fri bredde mellom enhetene. Bestemmelsens hensikt er å sikre rom mellom bebyggelsen og unngå lange monotone fasader. Ved detaljering av prosjektet har det vist seg å være lite hensiktsmessig med et konkret krav på 12 meters avstand mellom bygg og maks 400 m² pr enhet.

Det foreslås at bestemmelsen endres slik at det fortsatt settes krav til at bebyggelsen skal inndeles i flere bygningskropper, men uten spesifikke areal og avstandskrav.

Felt BB2 er lite og med en form som gjør det lite hensiktsmessig å bebygge med flere bygningskropper, så her foreslås det at kravet til oppdeling tas bort.

Ved å endre kravene vil det bli enklere å bygge mer bærekraftig i forhold til miljø og økonomi. Sammen med § 1.5 «estetikk og utbyggingsstruktur» vurderes det at intensjonen med å skape rom mellom bebyggelsen og variasjon fortsatt vil bli ivaretatt.

Gjeldende bestemmelse benevner etasje/ byggehøyder som 4+1 og 5+1, hvor +1 representerer en øvre inntrukket etasje. Det foreslås at etasje etasje/ byggehøyder endres til 5 og 6. Det medfører ingen faktisk endring i byggehøyder/ etasjer, men bidrar til at man unngår feiltolkninger. Bestemmelsen sikrer fortsatt at bebyggelse med mer enn 4 etasjer skal øvre etasje være inntrukket.

I tillegg foreslås det at maksimal byggehøyde for felt BB5 økes med to meter, fra kote + 78 til kote + 80. Bakgrunnen for forslaget til økt byggehøyde er om grunnforholdene ikke tillater at parkeringskjeller ikke kan legges helt under bakken for dette feltet, vil dette føre til noe høyere byggehøyde om etasjeantallet skal opprettholdes.

Planlagt blokkbebyggelse har heissjakt plassert på siden av bygningskroppen. Bestemmelse § 2.4.1 sier at tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra vegglivet. Det foreslås å legge til at heishus kan plasseres fritt og tillates med gesimshøyde 1 meter over maks byggehøyde.



Illustrasjon som viser hvordan bebyggelsen kan løses (felt BB1)



Situasjonsplan som viser hvordan bygningene kan plasseres (BB1)

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endret bestemmelse
2.4.1 Blokkbebyggelse – byggehøyde gesims Innenfor område BB3, BB5 og BB6 tillates maksimalt etablert 4 etasjer, innenfor område BB1 maksimalt 4 + 1 etasje, og innenfor område BB2 og BB4 tillates maksimalt 5 + 1 etasjer. Ved bebyggelse med mer enn 4 etasjer skal øverste etasje være inntrukket, og utgjøre maksimalt 70 % av underliggende etasje. Utforming av det enkelte delfelt med blokkbebyggelse skal sikre en variasjon i byggehøyder. BB1 - Maksimal byggehøyde er kote + 82 Blokkbebyggelse over garasjeetasje skal inndeles i bygningskropper med inntil 400m2 BYA og 12 m fri bredde mellom enhetene BB2 - Maksimal byggehøyde er kote + 84.5 Blokkbebyggelse over garasjeetasje skal inndeles i bygningskropper med inntil 400 m2 BYA og 12 m fri bredde mellom enhetene BB3 - Maksimal byggehøyde er kote + 78 BB4 - Maksimal byggehøyde er kote + 84. Blokkbebyggelse over garasjeetasje skal inndeles i bygningskropper med inntil 400 m2 BYA og 12 m fri bredde mellom enhetene BB5 - Maksimal byggehøyde er kote + 78 BB6 - Maksimal byggehøyde er kote + 79 Innenfor område BB1, BB5 og BB6 tillates tekniske rom og øvrige tiltak i forbindelse med uteopphold på tak i tillegg til oppgitt maksimal byggehøyde med inntil 20 % av takflaten. Tekniske installasjoner mv. skal plasseres tilbaketrukket fra vegglivet. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.	2.4.1 Blokkbebyggelse – byggehøyde gesims Innenfor område BB3, BB5 og BB6 tillates maksimalt etablert 4 etasjer, innenfor område BB1 maksimalt 5 etasjer, og innenfor område BB2 og BB4 tillates maksimalt 6 etasjer. Ved bebyggelse med mer enn 4 etasjer skal øverste etasje være inntrukket, og utgjøre maksimalt 70 % av underliggende etasje. Utforming av det enkelte delfelt med blokkbebyggelse skal sikre en variasjon i byggehøyder. BB1 - Maksimal byggehøyde er kote + 82 Blokkbebyggelse skal inndeles i flere frittstående bygningskropper. BB2 - Maksimal byggehøyde er kote + 84.5 BB3 - Maksimal byggehøyde er kote + 78. BB4 - Maksimal byggehøyde er kote + 84. Blokkbebyggelse skal inndeles i flere frittstående bygningskropper. BB5 - Maksimal byggehøyde er kote + 80 BB6 - Maksimal byggehøyde er kote + 79 Innenfor område BB1, BB5 og BB6 tillates tekniske rom og øvrige tiltak i forbindelse med uteopphold på tak i tillegg til oppgitt maksimal byggehøyde med inntil 20 % av takflaten. Tekniske installasjoner mv. skal plasseres tilbaketrukket fra vegglivet. Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv. Heishus kan plasseres fritt og tillattes med gesimshøyde 1 meter over maks byggehøyde.

Konsekvens av endring av bestemmelse for avstand mellom bebyggelse og maksimal størrelse

Det vurderes at planens intensjon med å skape rom mellom bebyggelsen og variasjon fortsatt blir ivaretatt.

Presisering av antall etasjer for BB1, BB2 og BB4 bidrar til å unngå feiltolkninger av bestemmelsen og medfører ingen faktiske endringer i etasjeantall.

Plassering av heishus på «utsiden» av bygningskroppen vil gi mer effektiv bruk av heisene , ved at flere leiligheter/ bygg kan benytte samme heis

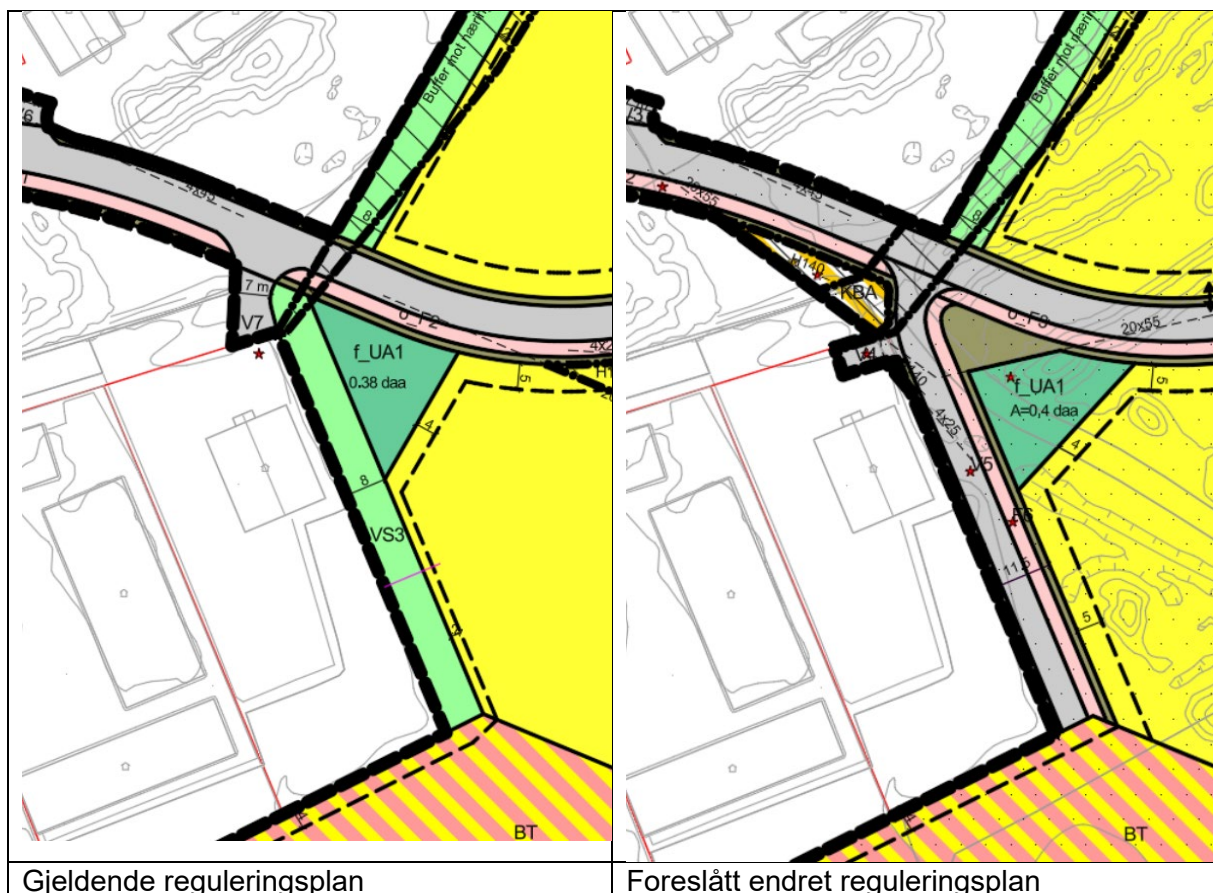
Økning i byggehøyde i BB5 vil i liten grad få konsekvenser for landskap og øvrig bebyggelse. Byggehøyden som foreslåes er tilsvarende nabofelt (BB4 og BB5) og noe lavere enn industribebyggelsen (datasenteret) som er planlagt nord for BB5.

Endre adkomst til felt BKS1/ BT, BB6 og BKS3

Adkomst til felt BT foreslås plassert vest for BKS1, der buffer (VS3) mot industriområdet er regulert. Denne adkomstveien kan da også benyttes av næringseiendommen i vest.

Lekeplass UA1 foreslås flyttet noe sydøst pga. frisiktsone fra veikryss.

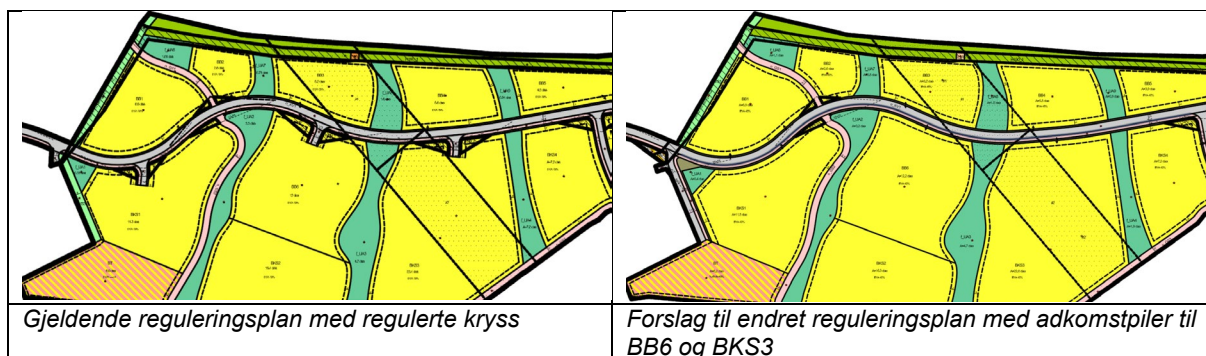
Som følge av at frisiktslinjer fra veikryss krysser del av eiendommene gnr. 420 bnr. 71 og 47 (utenfor planområdet), inkluderes frisiktarealet i planområdet. Arealet som inkluderes er gitt tilsvarende formål som i kommuneplanens arealdel: «Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)». I bestemmelsene for formålet (KBA) er det foreslått tilsvarende bestemmelser som i kommuneplanen.



Adkomster til BKS1, BB6 og BKS3 foreslås endret fra å vises som kryss mot KV1 til å ha adkomstpiler.

Adkomstpiler vil gi noe fleksibilitet i forhold til plasseringen av adkomstveiene, slik at disse kan tilpasses fremtidig arrondering av disse feltene på best mulig måte.

For å sikre at fremtidige veier og kryss suppleres bestemmelsene med at veiene til feltene skal utformes i henhold til kommunens veinormal.



Foreslåtte endringer medfører følgende endringer i bestemmelsene §§ 2.1.3 og 4.2

Gjeldende bestemmelse	Forslag til ny bestemmelse
4.2 Veg (V1 – V8) o_V2 – o_V5 viser kryss og starten på adkomstveger til boligområdene. Vegbredde er angitt i plankart. V1 og V6 – V8 viser kryss og adkomstveger til tilliggende næringsarealer.	4.2 Veg (V1 – V6) V6 viser adkomstveg til boligområdene BKS4 og BKS5. V5 viser adkomstveg til BT. Vegbredde er angitt i plankart. V1-V4 viser kryss og adkomstveger til tilliggende næringsarealer.
2.1.3 Byggegrenser (Siste ledd) Adkomst: Punkter for adkomst fra offentlig vei eller felles adkomstvei, som er vist på plankartet, tillates justert i posisjon så langt det ikke er i strid med kommunens retningslinjer for utforming av veier i boligfelt.	2.1.3 Byggegrenser (Siste ledd) Adkomst: Punkter for adkomst fra offentlig vei eller felles adkomstvei, som er vist med adkomstpil på plankartet, tillates justert i posisjon så langt det ikke er i strid med kommunens retningslinjer for utforming av veier i boligfelt. Vei til feltene BB6/BKS2 og BKS3 skal utformes i henhold til enhver tids gjeldende veinormal og skal ha 5 meters byggegrense fra ytterkant grøft.

Konsekvens av å erstatte regulerte kryss til BBB6 og BKS3 med adkomstpiler

Endring fra regulerte kryss til adkomstpiler vil ikke medføre vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon. Det vil fortsatt være samme krav til at vei og kryss skal utformes etter veinormalens krav (frisikt, dimensjonering mm). Endringen gir større fleksibilitet til å utforme byggeområdene optimalt i forhold til plassering av bebyggelse, lekeområder, internveier mm.

Konsekvens av å flytte vei (V2) og vise den helt frem til BT

Vei V2 vil erstatte grøntsone mellom bolig og næringsarealet. Grøntsonen var 8 meter, mens total veibredde er 11,5 meter (ink. fortau og grøfter). Total avstand mellom boligbebyggelse og næring blir større med veien imellom, men den visuelle barrieren med vegetasjon forsvinner.

Næringseiendom (gnr. 420 bnr. 47) får adkomst via V2. dvs. at det blir en adkomst mindre fra samleveien (KV1) inn i feltet.

Endring av foreslått størrelse på garasjer/carporter som tillates utenfor byggegrenser

Planen har satt begrensning på at garasjer/ carporter inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensen, med visse vilkår. Det vil flere steder innenfor planområdet være aktuelt å lage felles parkeringsplasser for flere boliger. Da vil det være mer naturlig og arealeffektivt å bygge f.eks. garasjer i rekker mot vei. Det er derfor ønskelig å fjerne kravet til at garasjer/ carporter utenfor byggegrense mot vei, skal være under 50 m².

2.1.3 Byggegrenser Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Parkeringsplasser, sykkelparkering, støyskjermer tillates etablert utenfor byggegrense. Fra og med 2. etasje og oppover tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kraget ut maksimalt 1,0 meter uavhengig av byggegrense. Utkraging tillates ikke ut over offentlig veiareal eller andre formål. Garasjer/uthus/bod/renovasjonsløsninger/ trafoer ol. med samlet bruksareal eller bebyggd areal på inntil 50 m ² tillates plassert inntil 1,0 meter fra nabogrense, og inntil 2,0 meter fra vei ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være minimum 5 meter. Adkomstveier/snuhammer kan bygges utover byggegrenser/ inntil naboeiendom. Lekeplasser skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse.	2.1.3 Byggegrenser Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Parkeringsplasser, sykkelparkering, støyskjermer, plattinger, støttmurer, gjerder, terrengskjæringer og oppfylling tillates etablert utenfor byggegrense. Fra og med 2. etasje og oppover tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kraget ut maksimalt 1,0 meter uavhengig av byggegrense. Utkraging tillates ikke ut over offentlig veiareal eller andre formål. Garasjer/carporter/uthus/bod/renovasjonsløsninger/ trafoer ol. tillates plassert inntil 1,0 meter fra nabogrense, og inntil 2,0 meter fra vei ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være minimum 5 meter. Adkomstveier/snuhammer kan bygges utover byggegrenser/ inntil naboeiendom. Lekeplasser skal plasseres minimum 5 meter fra fasadeliv.
--	---

Konsekvens av å fjerne arealkravet på garasjer/ carporter utenfor byggegrense.

Vilkårene for å bygge utenfor byggegrensene opprettholdes, slik at trafiksikkerhet vil ivaretas.

Etablering av felles parkingsplasser med garasjerekker er arealeffektivt og kan bidra til å skjerme mot støy fra vei.

Lange monotone garasjerekker kan oppfattes som avvisende og «kjedelige».

Manglende adkomstpiler og «område med restriksjoner i byggehøyde»

I plankartet som ligger tilgjengelig på kommunens nettside er «område med restriksjoner i byggehøyde» og fem adkomstpiler falt ut av kartet. Det foreslås at dette innarbeides i kartet.



Manglende adkomstpiler er markert med rosa revisjonssky, «område med restriksjoner i byggehøyde» er vist med stiplede linjer på tvers av planområdet

Konsekvens av å innarbeide restriksjonsområde for byggehøyde og adkomstpiler

Endringen må sees som en oppretting av en feil i plankartet. Ved å ta inn restriksjonsområdet blir det samsvar mellom plankart og bestemmelser. Uten de manglende adkomstpiler vil bl.a. felt BKS4 og BKS 5 ikke ha adkomstmulighet.

Redaksjonelle endringer

Mindre endringer i plankart og bestemmelser medfører gjerne endring i nummerering av felt mm. Derfor blir det en del redaksjonelle endringer i plankart og bestemmelser som ikke medfører endringer i forhold til den juridiske forståelsen av planen. Alle endringer er vist i vedlagte planbestemmelser med farge og/ eller overstrykninger, slik at disse kan identifiseres og spores.

Vedlegg:

- Reguleringsplankart forslag til endring
- Planbestemmelser forslag til endring
- Planbestemmelser forslag til endring (dokument der endringer vises med farget tekst)
- Gjeldende reguleringsplan (kart og bestemmelser)