

Arkivsak:

Planens navn: Reguleringsplan for Dammuren - Stathelle

PlanID: 253

Gjeldende plan vedtatt: 14.11.2018

Forslagsstiller: Mustad Bygg AS

Plankonsulent: Mustad Bygg AS

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Figur 1: Flyfoto som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med blått felt)

## Bakgrunn for planendringen

I gjeldene reguleringsplan for Dammuren – Stathelle, planID253, sist endret 14.11.20218, er felt BKS1 regulert til vertikaldelt rekkehusbebyggelse el. tomannsboliger med til sammen 4 boenheter, og 2 firemannsboliger – med tilhørende anlegg – alle byggene i inntil 2 etasjer.

Forslagstiller ønsker å gjennomføre en reguleringsendring som legger til rette for at det kan tillates både konsentrert småhus bebyggelse og frittliggende småhus bebyggelse innenfor felt BKS1. Det skal også være mulig å bygge boliger med flate tak.

## Beskrivelse av planendringen

Endringen medfører ingen endring av plankartet.

Utsnitt av gjeldende plan:



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan

Foreslåtte endringer i bestemmelsene vises i reguleringsbestemmelsene med rød tekst, og tekst som er overstrøket.

### § 4.5 Utforming av bygninger og anlegg – energiløsning.

Det ~~skal~~ likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

Endres fra «skal» til «kan»:

Det **kan** likevel være variasjon i uttrykket for å unngå arkitektonisk monotoni.

## § 5.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – område BKS1.

### a) Arealbruk

~~I område BKS1 er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som vertikaldelt rekkehusbebyggelse el. tomannsboliger med til sammen 4 boenheter, og 2 firemannsboliger med tilhørende anlegg – alle byggene i inntil 2 etasjer. Det kan etableres inntil 12 nye boenheter i område BKS1. Det skal føres opp garasjebygg med 8 garasjeplasser for de 2 firemannsboligene i henhold til kravene i kommuneplanen. Sykkelplasser i henhold til kravene i kommuneplanen skal lokaliseres til de nye boligens inngangspartier. Videre skal det etableres lekeplass innenfor område – på min. 150 m<sup>2</sup>.~~

Endres til:

*I område BKS1 er det tillatt å oppføre boligbebyggelse som tettstilte eneboliger, vertikaldelte tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, kjedehus og rekkehus – med tilhørende anlegg – alle byggene i inntil 2 etasjer. Det skal etableres maksimum 12 nye boenheter i BKS1. Parkering kan løses ved boligene eller ved felles parkeringsanlegg i henhold til kravene i kommuneplanen. Sykkelplasser i henhold til kravene i kommuneplanen skal lokaliseres til de nye boligens inngangspartier. Videre skal det etableres lekeplass innenfor område – på min 150 m<sup>2</sup>.*

### e) Utforming av bebyggelse og anlegg

~~.... Bygningene kan ha mønetak eller pult-tak med takvinkel mellom 6 og 27 grader.~~

Endres til:

~~.... Bygningene kan ha **flatt tak**, mønetak eller pult-tak med takvinkel mellom 6 og 27 grader~~

## Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

### Hensyn til viktige natur- og friluftsområder

Plangrensen for planendringen omfatter også deler av formålet GF1-2, samt H560\_1-2 og H570\_1. Gjeldende plankart blir videreført, og foreslått planendring vurderes derfor til å ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

### Hoveddrammer i planen

Foreslått planendring vurderes til å ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan, da den i hovedsak viderefører de gjeldende bestemmelsene. Hovedendringen i planen er at arealbruken for boligbebyggelse i delfelt BKS1 åpner opp for flere variasjoner innenfor småhusbebyggelse.

### Gjennomføring av gjeldene plan

Planendringen vil ikke påvirke gjennomføringen av gjeldene plan.

### Virking for andre grunneiere i området

Planlagt bebyggelse skal følge gjeldene bestemmelser om byggehøyder og utnyttelse. Av den grunn gir planendringen ingen innvirkning for tilgrensende grunneiere.

Mustad Bygg AS, v/Erlend Sjølie Strand, 14.12.21

