



BARDU KOMMUNE

Arkiv :L13  
Arkivsaksnr :2020/892-3  
Saksbehandler: Thorstein Lundberg

## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan-teknisk utvalg		

### Reguleringsendring Kirkemo 3

#### Innstilling

x Med hjemmel i Pbl § 12-14 vedtas reguleringsendring for Kirkemo 3 - PlanID: ME\_R1922135.x

#### Vedlegg:

- 1 Høring - Forslag til endring av detaljregulering Kirkemo 3
- 2 ME\_R1922135\_Bestemmelser

#### Andre dokumenter (ikke vedlagt):

#### Oppsummering

xx

#### Saksopplysninger

Saken gjelder endring av gesims- og mønehøyde på bebyggelsen i detaljreguleringsplan for Kirkemo 3 - PlanID: R1922135, vedtatt 22.6.2016.

Bakgrunn for endringsforslaget er innkommet innspill om at gjeldene høyder er satt noe lavt i planen. Fastsatte høyder har også vært problematisk for noen av de omsøkte boligene i feltet. Spesielt gjelder dette 2 - etasjes boliger med flate tak og pulttak. Pga. etasjehøyder, etasjeskiller og takkonstruksjoner er det vanskelig å overholde gesimshøyden på 6 m.

Rådmann har på bakgrunn av dette innhentet opplysninger fra 5 byggefirmaer i nærområdet med fokus på byggehøyder på «standard kataloghus». Med bakgrunn i nevnte vil det være hensiktsmessig å øke byggehøydene noe, slik at bestemmelsene tilpasses standard boliger i markedet.

#### Endringsforslag:

Reguleringsbestemmelsene punkt 1.1 - frittliggende småhusbebyggelse:

Bokstav b).

1. boliger: Maks gesims- mønehøyde endres fra hhv 6 og 8 m til **6,8 og 8,5 m**
2. garasje/carport: Maks gesimshøyde endres fra 2,7 til **3,7 m**

Reguleringsbestemmelsene punkt 1.2 – konsentrert småhusbebyggelse:

Bokstav b).

Maks gesims- mønehøyde endres fra hhv 6 og 8 m til **6,8 og 8,5 m**.

Endringsforslaget ble sendt på høring til berørte hjemmelshavere og naboer den 30.4.2020 med høringsfrist den 13.5.2020. Det er ikke kommet innspill/merknader innen høringsfristen.

Saken er ikke sendt på høring til sektormyndigheter da endringen ikke anses å berøre deres saksområde. Foreslåtte høyder vil ikke overstige de generelle høydene gitt i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, hvor maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 8 og 9 m.

Etter saken ble sendt på høring er det også kommet innspill om regulert takvinkel i gledene plan som er satt til inntil 32 grader. En av de som ønsker å etablere seg i feltet planlegger å bygge et Älvsbyhus med takvinkel på **34 grader**. Älvsbyhus leverer 1,5 etasjes hus med standard takvinkler på enten 34 eller 38 grader.

### **Vurdering**

Endring av reguleringsplan er hjemlet i Pbl § 12-14. Planteknisk utvalg har delegert myndighet til å endre en plan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.» Endringen må heller ikke ha nevneverdig betydning for berørte parter.

Rådmannens vurdering er at endringen vil ha liten innvirkning for naboeiendommer med tanke på sol/skygge forhold. Estetisk vil ikke endringen utgjøre noen forskjell av betydning. Det er heller ikke kommet innspill fra berørte i området. En endring av takvinkel fra 32 til 34 grader vil være så marginal at det ikke vil være merkbart for noen og vurderes å kunne gjennomføres uten ny høring. Forutsetningene for å behandle saken forenklet er til stede slik rådmannen vurderer det.

### **Økonomiske konsekvenser**

Håvard Gangsås  
rådmann