

## Sammendrag av mindre endringer i plan R1922135 Kirkemo 3

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### FELLESBESTEMMELSER

d)

ii)

Tillatt bebygde maksimalhøyder og terreng

Bebyggelsens høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, jf. Veileder til byggt teknisk forskrift (TEK17) kap 6 - § 6.2. Tekniske forskrifter til PBL kap III. Høyder skal påføres snitt og inkl. hele tomte med terreng og inkl. evt. fyllinger. Det skal levers to snitt som viser tverr- og langsnitt. Større terrengarbeider skal utformes som terrasserte skjæringer/fyllinger. Terrasseringer over en ( $\pm 1,5$ ) meter skal omsøkes særskilt (- dispensasjon). For boliger i felt BFS1 og BFS2 gjelder bestemmelser i pkt. 1 bokstav e.

iv) Parkering: Innenfor BFS og BKS skal det legges til rette for følgende parkering:

- 2,5 plasser pr. enebolig inkl. gjesteparkering og 1 plass for utleiedel.
- 1,5 plasser pr. leilighet  $> 70 \text{ m}^2 \text{ BRA}$
- Oppstillingsplass i garasje/carport teller også som en del av det samlede antall parkeringsplasser.

Til rammesøknad skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av tilstrekkelig parkering på egen grunn.

*Bestemmelsens pkt. 1.2 a) legger opp til en variasjon i leilighetens størrelse. Krav til antall parkeringsplasser tilknyttes kun til hver leilighet og ikke dens størrelse.*

vi) Byggegrenser mindre bygg

Der generell byggegrense på 4 m grenser opp imot friområder, kan mindre bygg med maks samlet BRA på 50 m<sup>2</sup> eller BYA, føres opp inntil 1 m fra eiendomsgrænse. Øvrige begrensninger bestemmes av byggesaksforskriften SAK10 pkt. 4.1 bokstav a. Forutsetning er at avstandserklæring foreligger.

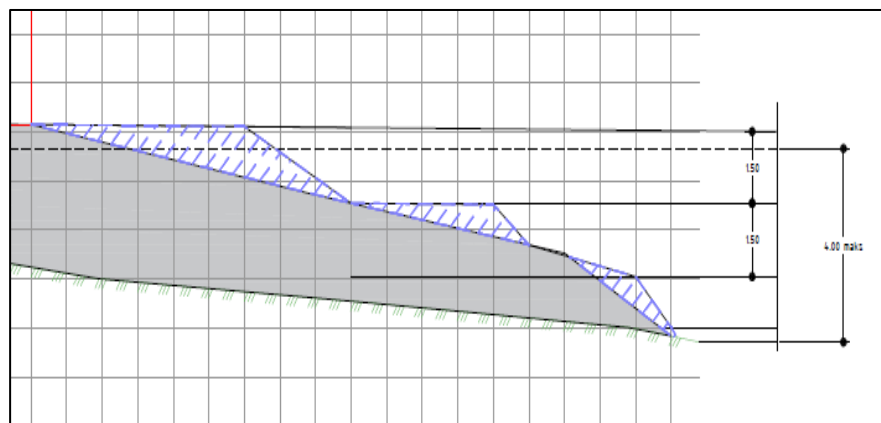
Nytt punkt som gjelder oppføring av mindre bygg som garasje/uthus der disse ønskes plassert utenfor byggegrense med inntil 1 m avstand fra eiendomsgrense. Dette gjelder der byggegrenser ligger mot regulert friareal. I dag må det søkes dispensasjon fra bestemmelsene selv for bygg som ikke er søknadspliktig i utgangspunktet. Ved å tillate bygging nærmere enn 4 m vil saksbehandling bli enklere og tiltakshaver slipper å søke dispensasjon for oppføring av denne type mindre bygg.

## 1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-14

### 1.1. bokstav e.

#### e) Terrengtilpasning BFS1 – BFS2

Fyllinger i disse to feltene kan maksimalt være 4m over laveste terrenghøyde på den enkelte tomt. Tilpasning av skjæring (maks 1m) og fylling skal skje ved terrassering der høyde på fylling ikke er innenfor maks høyde på 4 m. Maks høyde for hver terrassering er 1,5 m. Terrengingrep ut over maks høyder skal omsøkes særskilt med dispensasjon. Tiltakshaver skal i byggesøknad angi høyder på bygninger, terreng og vei i et terrengsnitt for det aktuelle tiltak. Se figur 1.



Figur 1

Bestemmelsen er ny for å ivareta terrengtilpasninger i felt BFS1 og BFS2 i byggetrinn 2. Begge felt har skrånede terreng mot øst fra planlagt adkomstvei. Erfaringene fra byggetrinn 1 er at de fleste tiltakshavere bygger boliger uten sokkel og klarer dermed ikke å utnytte terrenget på en god måte. Fylling / skjæringer ut over 1 m må ved dagens bestemmelser behandles som en dispensasjon.

Større fyllinger er i utgangspunktet ikke ønskelig, men der de etableres må de tilpasses eksisterende terreng med terrassering. Tomter i BFS1 og BFS2 vil mot øst / nordøst grense opp imot et stort friareal o\_GF1 og større fyllinger kan dermed aksepteres uten at eksisterende nabobebyggelse får ulemper av betydning.

Høydeforskjellen fra adkomstvei til tomtenes yttergrense er 3-5 m, noe som tilsier at fyllinger blir mer enn 1 m. Det antas dermed at større fyllinger må etableres før bygging. Bestemmelsen skal regulere hvordan fyllinger etableres med høydebegrensning og hva som utløser krav om terrassering.

## 1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS 1, BKS 2 og BKS 3

### FØR

#### a) Boligtype/Boenhet:

- Innenfor området BKS tillates det bygging av leilighetsbygg/rekkehus.
- På tomtene tillates etablering av hhv. 10 + 8 + 16 leiligheter såfremt parkering og uteareal blir ivaretatt.
- Det forutsettes leiligheter på ca. 70m<sup>2</sup> BRA, men det kan også legges til rette for en mindre variasjon av leilighetstyper og størrelse innenfor områdene.
- Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg i kjeller under terreng.

### ETTER

#### a) Boligtype/Boenhet:

- Innenfor området BKS tillates det bygging av leilighetsbygg/rekkehus.
- Leiligheter kan ha variasjon i størrelse og utforming.
- For boenheter i de ulike feltene gjelder følgende såfremt parkering og uteareal blir ivaretatt:

Felt	Maks antall boenheter	Størrelse tomt	Maks BYA	Maks totalt BRA
BKS1	10	2553 m <sup>2</sup>	1276 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
BKS2	8	1825 m <sup>2</sup>	912 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>
BKS3	16	6513 m <sup>2</sup>	3256 m <sup>2</sup>	2240 m <sup>2</sup>

Bestemmelsen er revidert for å klargjøre for tiltakshavere begrensninger som ligger i oppføring av boligbygg med flere boenheter. Åpner opp for variasjon i boenhetenes størrelse med begrenses oppad ved et tak på samlet BRA for hele tiltaket. Utgangspunktet med BRA på 70 m<sup>2</sup>pr. boenhet er økt til 80 m<sup>2</sup>. Større boenheter med BRA på over 80 m<sup>2</sup> vil dermed kunne føre til enten reduksjon i antall boenheter, eller etablering av mindre boenhet med BRA på under 80 m<sup>2</sup>.

Boligfeltet Kirkemo 3 er i utgangspunktet utformet for eneboliger. Begrensningene som ligger i pkt. 1.2 skal ivareta en harmonisering mot nabotomter som er regulert til eneboliger. Større leilighetsbygg vil ikke tilfredsstillende en slik harmonisering. De tre aktuelle feltene har litt ulik topografi hvor BKS3 ligger relativt flatere i terrenget enn de to andre. Dette tilsier mindre terrenginngrep enn i skrånede terreng og maks BRA for dette feltet er satt til 2240 m<sup>2</sup>.

Punktet er justert etter klagesak hvor Statsforvalteren har påpekt uklarhet i bestemmelsen og dermed tolkning av leilighetenes størrelse.

## 1.2 bokstav d Parkering

Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg på- og/eller under terreng i nedgravede kjeller. Generelt ønskes minst mulig bakkeparkering, men det tillates noe parkering i nærhet til inngangene, jfr. gjesteparkering.

*Punktet er justert for enklere forståelse / språkvask.*

## 1.2 bokstav f.

### Grunnundersøkelser ~~BKS 1~~ BKS3

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av sikkerhet for grunnforhold ved utbygging og tiltak i planområdet (=myrområde).

*Punktet er endret etter feil benevnelse på område med krav om grunnundersøkelse.*

## 6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår

### FØR

- b) Det kan maksimalt gis byggetillatelse til 30 tomter i hele feltet før det utløser etablering av vei 1(sammenbindingsvei Trolldalsveien).

### ETTER

- b) Det kan maksimalt gis byggetillatelse til 35 tomter i hele feltet før det utløser etablering av vei 1(sammenbindingsvei Trolldalsveien).

*Boligfeltet Kirkemo 3 består av totalt 51 boligtomter inkludert 3 til flerboligbygg. I byggetrinn 1 ferdigstilt i 2020 er det totalt 31 tomter. I de byggeklare tomtene inngår også 3 stk. til flerboligbygg. Pr. 01.04.2023 er det 10 ledige tomter til eneboliger.*

*Når 30 tomter er bebygd utløser rekkefølgebestemmelsens pkt. b et krav om at sammenbindingsvei mellom boligfeltene Kirkemo 3 og Fageråsen 3 etableres. Kravet gjelder for hele feltet som samlet, uavhengig byggetrinn.*

*Byggetrinn 2 er planlagt med oppstart i 2024. For å kunne tilby tomter også i dette byggetrinnet uten at det utløser bygging av sammenbindingsvei, foreslås en økning med 5 tomter, slik at når 35 tomter er bebygd må sammenbindingsvei etableres.*

*Hensikten med å øke antall tomter er å gi framtidige boligbyggere flere valgmuligheter ved kjøp av tomt. Erfaringer fra tidligere er at det vil være noen mindre attraktive tomter i byggetrinn 1, som aktuelle kjøpere vil prioriterer bort i påvente av mer attraktive tomter i byggetrinn 2. Ved å øke antallet til 35 tomter vil kommunen få muligheten til å kunne tilby tomter i begge byggetrinn.*

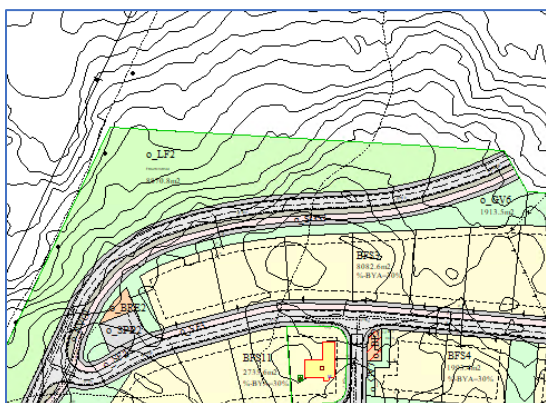
*En økning av 5 tomter ansees ikke å påvirke trafikksikkerheten på en slik måte sammenbindingsvei må være etablert. Erfaringene fra byggetrinn 1 er at adkomst til dette feltet fordeler seg jevnt fra veier i tilstøtende boligfelt.*

## PLANKART

### Endring av påkoblingspunkt for sammenbindingsvei.

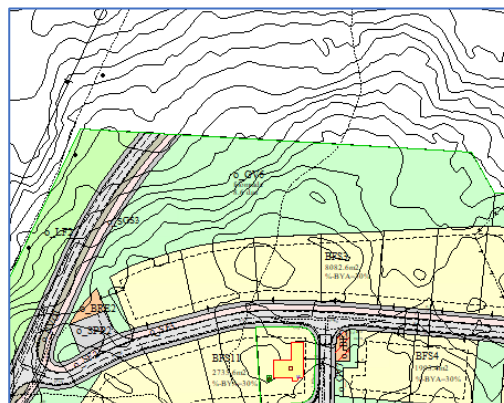
Hensikten er å få en bedre vertikalkurvatur på planlagt sammenbindingsvei. Ved å justere tilkoblingspunktet mot vest oppnås det også en større buffersone med friområde i nord for tomtene i felt BFS3

FØR



Figur 2 Sammenbindingsvei FØR

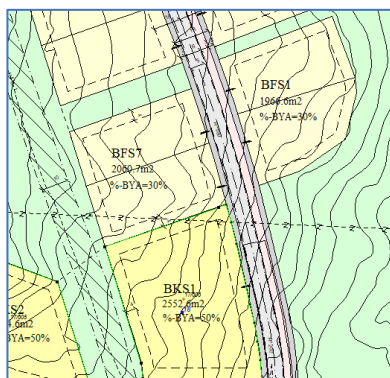
ETTER



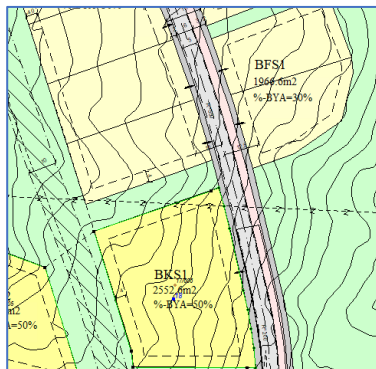
Figur 3 Sammenbindingsvei ETTER

### Justering av tomtefelt BFS7

Feltet BFS7 grenser mot en tomt i feltet BKS1, som er regulert til flerboliger. For å etablere en buffer mellom tomt til enebolig og et flerboligbygg, flyttes feltet BFS7 mot BFS6. Friarealet mellom disse feltene utgår og erstattes med et tilsvarende friareal som buffer mot BKS1. Siden feltet BFS7 nå har felles grense med BFS6, utgår feltnavnet. Arealene er tilført BFS6 og arealmerking i plankart er oppdatert med nytt samlet areal.



Figur 2 BFS6 før flytting



Figur 3 BFS7 etter flytting