

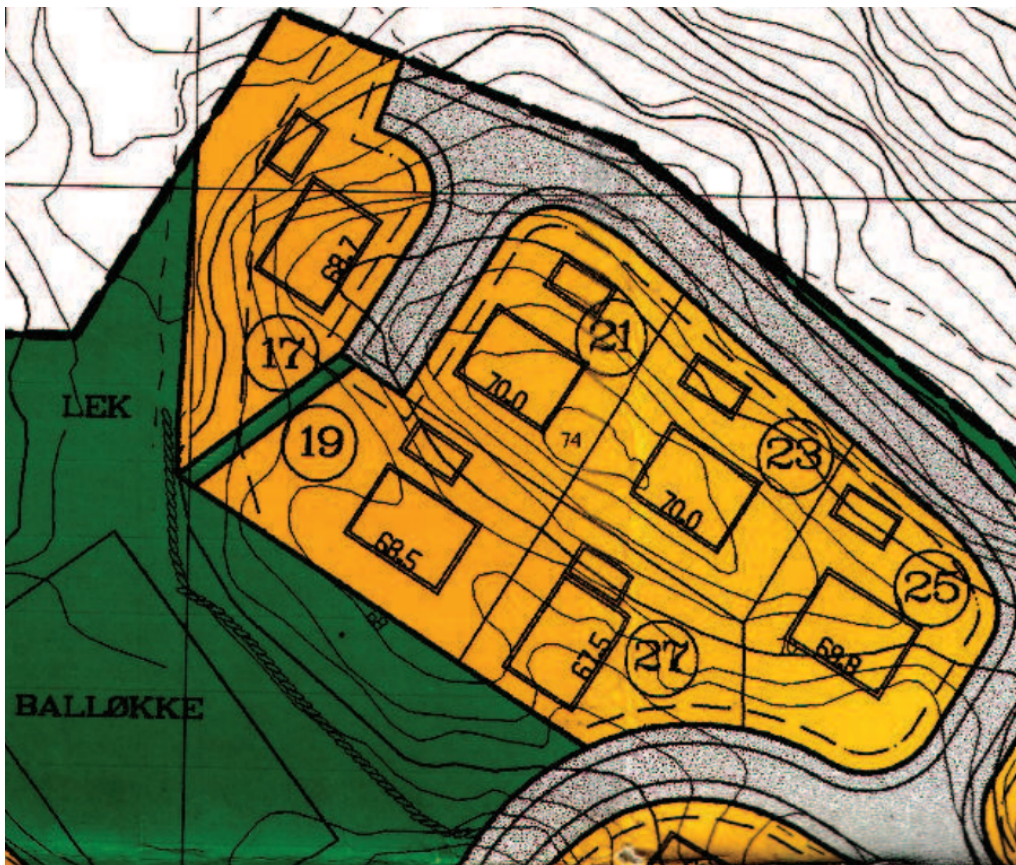
FORSLAG TIL MINDRE REGULERINGSENDRING

av

Detaljregulering for Langåsen

PlanID: 92A, siste revisjon 21.06.2001

Dato: 21.01.26



Planendringen gjelder kvartalet Langåsen 17, 19, 21, 23, 25 og 27

Innhold

1	Hensikten med reguleringsendringen	2
2	Planstatus	2
3	Forslagsstiller og plankonsulent	3
4	Dagens situasjon.....	4
4.1	Generelt.....	4
4.2	Barn og unges interesser	5
4.3	Folkehelse.....	5
4.4	Naturmangfold	6
5	Beskrivelse av forslag til endring	6
6	Forslag til nytt plankart og bestemmelser	7
7	Vurdering av § 12-14, 2.ledd	9
8	Virkninger av forslaget	10
8.1	Generelt.....	10
8.2	Barn og unges interesser	10
8.3	Folkehelse.....	10
8.4	Naturmangfold	10
9	Kommentarer til innspill.....	10
10	Oppsummering.....	11
11	Vedlegg.....	11

1 Hensikten med reguleringsendringen

Hensikten med reguleringsendringen er å endre fra TU = 30% til BYA =30% samt å endre høydebegrensingen på 5 meter til 7 meter for gesimsen for kvartalet med adresse Langåsen 17, 19, 21, 23, 25 og 27 (heretter også bennevnt kvartalet **Langåsen 17 – 27**)

2 Planstatus

Reguleringsplan med plan ID 4205_92A for Langåsen, Skjebstad gjelder i dag.

Langåsen 17–27 er regulert til boligformål med tilhørende garasjer, med en tillatt tomteutnyttelse (TU) på maks 30 % av tomtens nettoareal. Det er også høydebegrensninger på 5,0 meter til gesims og 8,0 meter til mønehøyde. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Langåsen med planrensing (rød stiplet linje) for denne mindre reguleringsendringen

3 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Åse Michaelsen, Langåsen 17 og 27, 4513 Mandal

Plankonsulent: Lategne AS, Gismerøyveien 89, 4515 Mandal

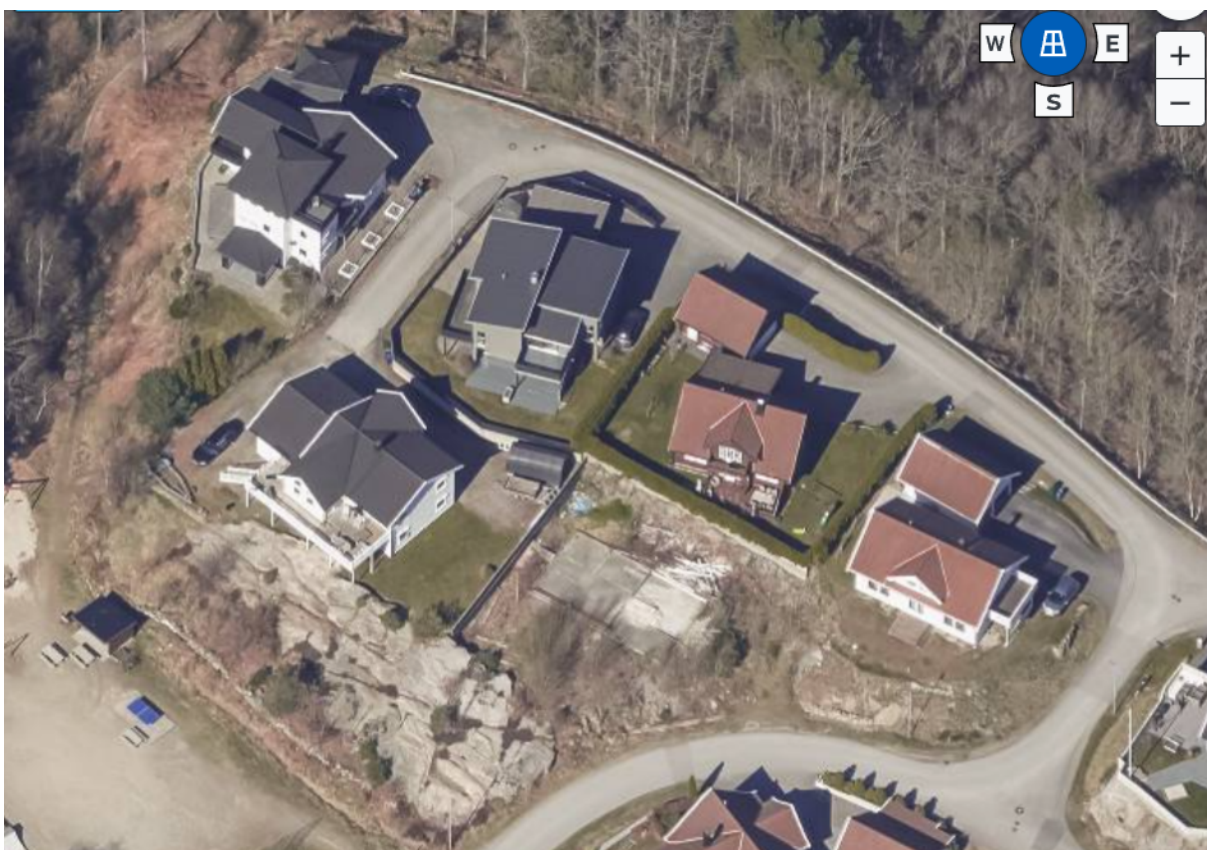
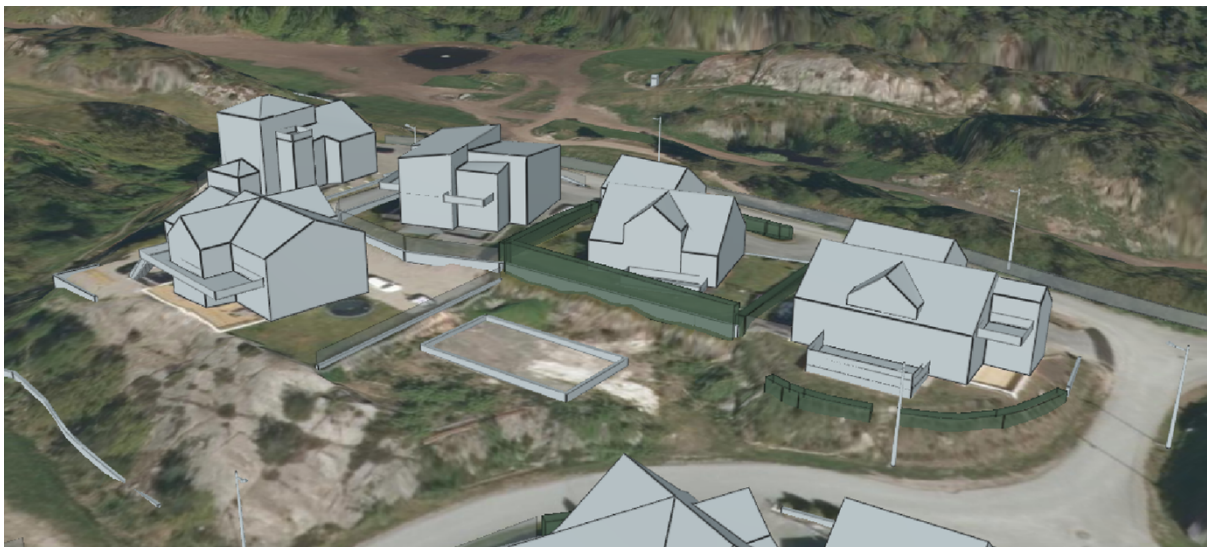
Fakturamottaker: Åse Michaelsen, Langåsen 17 og 27, 4513 Mandal: ase@vabb.no

4 Dagens situasjon

4.1 Generelt

Området er opparbeidet og etablert med villamessige boliger med tilhørende garasjer/boder. Det gjenstår én boligtomt som ikke er bebygget, men som er planert ut. Denne tomten ønskes bebygget i nær fremtid. Både utnyttelsesgrad og gesimshøyde har blitt utfordret ved flere anledninger, og det er gitt dispensasjoner. Initiativtaker, tiltakshaver Åse Michaelsen, og forslagsteller ønsker nå å rydde opp i dette ved å endre bestemmelsenes § 2.1 og § 2.3.

Langåsen boligområde har relativt store høydeforskjeller, men innenfor kvartalet Langåsen 17–27 skiller det kun noen meter i kotehøyde.



4.2 Barn og unges interesser

Det er godt med etablerte lekeplasser, fotballøkke o.l. i boligområdet.

Veien som er direkte tilknyttet tomtene benyttes stort sett av beboere og gjester og har dermed lite trafikk og ansees som en trygg skolevei.



4.3 Folkehelse

Områdets verdi/bruk i forhold til «folkehelse», vil ikke bli påvirket av foreslåtte reguleringsendring. Det er ikke registrert verneverdige bygninger eller andre kulturminner/kulturmiljøer som blir berørt av endringene. Det er heller ikke turdrag som berøres. Området er ikke spesielt utsatt for forurensning eller støy.

4.4 Naturmangfold

Det er ikke registreringer i miljødirektoratets naturbase på eller like i nærheten av kvartalet. Tomtene er opparbeidet med skjæringer og steinfyllinger. Opprinnelig natur er erstattet med bygninger, hage og tun-arealer.

Naturmangfold

Det er gjennomført søk i offentlige databaser, herunder Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte naturtyper, rødlistede arter eller andre særskilte naturverdier innenfor planområdet.

Planområdet er allerede utbygd og opparbeidet med boliger, veier og hagearealer. Opprinnelig natur er i stor grad erstattet av bebyggelse og tekniske inngrep.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7

Det er foretatt en vurdering av planforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven:

- § 8 – Kunnskapsgrunnlaget
Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig basert på tilgjengelige databaser og eksisterende arealbruk. Det er ikke identifisert naturverdier som påvirkes av planendringen. Registrering av fuglearter gjelder et større område og ikke konkrete funn innenfor selve planområdet.
- § 9 – Førre-var-prinsippet
Da kunnskapsgrunnlaget anses som godt og det ikke er påvist naturverdier av betydning, vurderes risiko for skade som svært lav. Førre-var-prinsippet tillegges derfor begrenset vekt.
- § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning
Planendringen gjelder et allerede etablert boligområde og medfører ingen nye inngrep i naturområder. Samlet belastning på økosystemet vurderes som uendret.
- § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse
Planforslaget medfører ikke miljøforringelse. Prinsippet anses derfor ikke relevant i denne saken.
- § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Eventuelle tiltak vil følge gjeldende krav i plan- og bygningsloven og TEK17, og dermed sikre miljøforsvarlige løsninger.

Samlet vurdering

Planendringen vurderes å ha ingen eller ubetydelig påvirkning på naturmangfoldet. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 anses ivaretatt.

5 Beskrivelse av forslag til endring

Planendringen medfører ikke forandring av plankartet. Endringen består i å oppdatere og endre begrep fra TU til BYA og oppdatere til dette i tråd med dagens etablerte BYA. Basert på sjablongmessige oppmålinger på kommunens kartside av kvartalets etablerte BYA har vi kommet frem til at den gjennomsnittlige BYA for de 5 etablerte tomtene er på omtrentlig 29% BYA. (Vedlagt et arbeidsnotat på dette)

Med en maks BYA på 30% så er vi, basert på kvartalet som helhet, også innenfor kommuneplanens arealdel som sier det samme.

Vi har også hatt en gjennomgang av de dispensasjonene som er gitt i Langåsen historisk, og det har blitt dispensert mye fra gesimshøyden.

Tatt i betraktning dette, samt det faktum at flatt tak har blitt en etablert byggemåte, foreslår vi å øke høydebegrensningen på gesimshøyde til en makshøyde på 7,0 meter.

Dette er innenfor TEK17, som angir maks 8 meter gesimshøyde og maks 9 meter mønehøyde.

«Kommunen kan gi planbestemmelser om bygningers høyde. Dersom møne- og gesimshøyde ikke er fastsatt i planbestemmelser, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, som angir maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter.»

6 Forslag til nytt plankart og bestemmelser

Plankart: Ingen endringer

Endringer i bestemmelser

Dagens

§ 2.1

Tillatt% tomteutnyttelse (%TU) må ikke overskride 30% av tomtens nettoareal. Kjeller der himling blir liggende mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, medregnes ikke i bruksarealet ved beregning av utnyttelsesgraden

Foreslås endret til:

§ 2.1

Tillatt% tomteutnyttelse (%TU) må ikke overskride 30% av tomtens nettoareal. Kjeller der himling blir liggende mindre enn 0,5m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen, medregnes ikke i bruksarealet ved beregning av utnyttelsesgraden

For kvartalet med adressene Langåsen 17, 19, 21, 23, 25 og 27 kan det tillates en maksimal utnyttelse på BYA=30%

Dagens

§ 2.3.

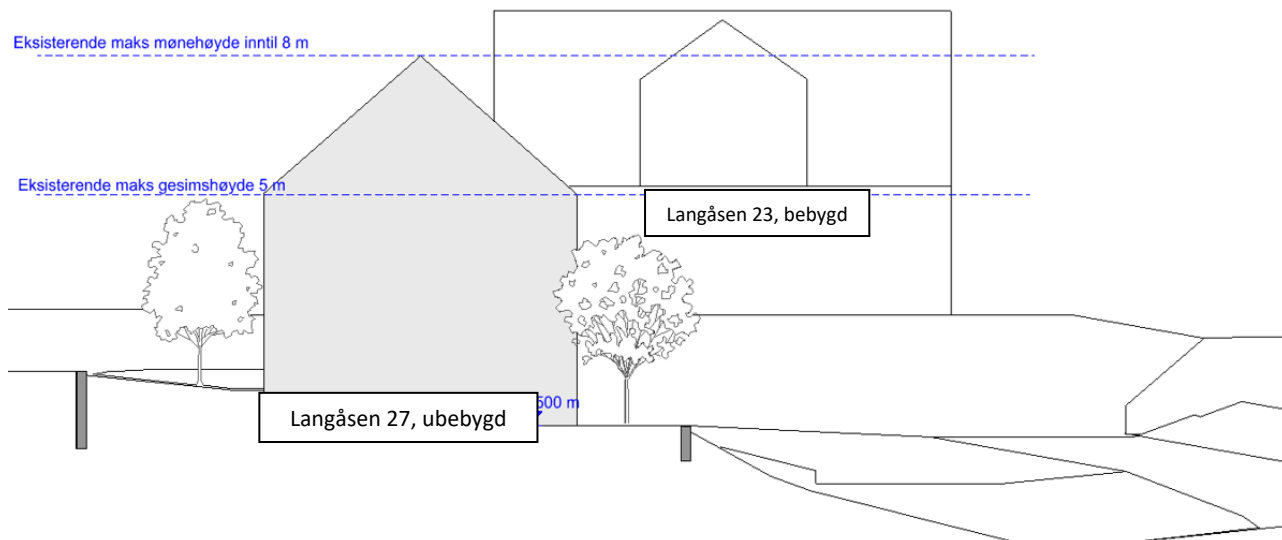
Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 8,0 m. Gesims og mønehøyde beregnes over gjennomsnittlig terrengnivå etter planering.

Foreslås endret til:

§ 2.3.

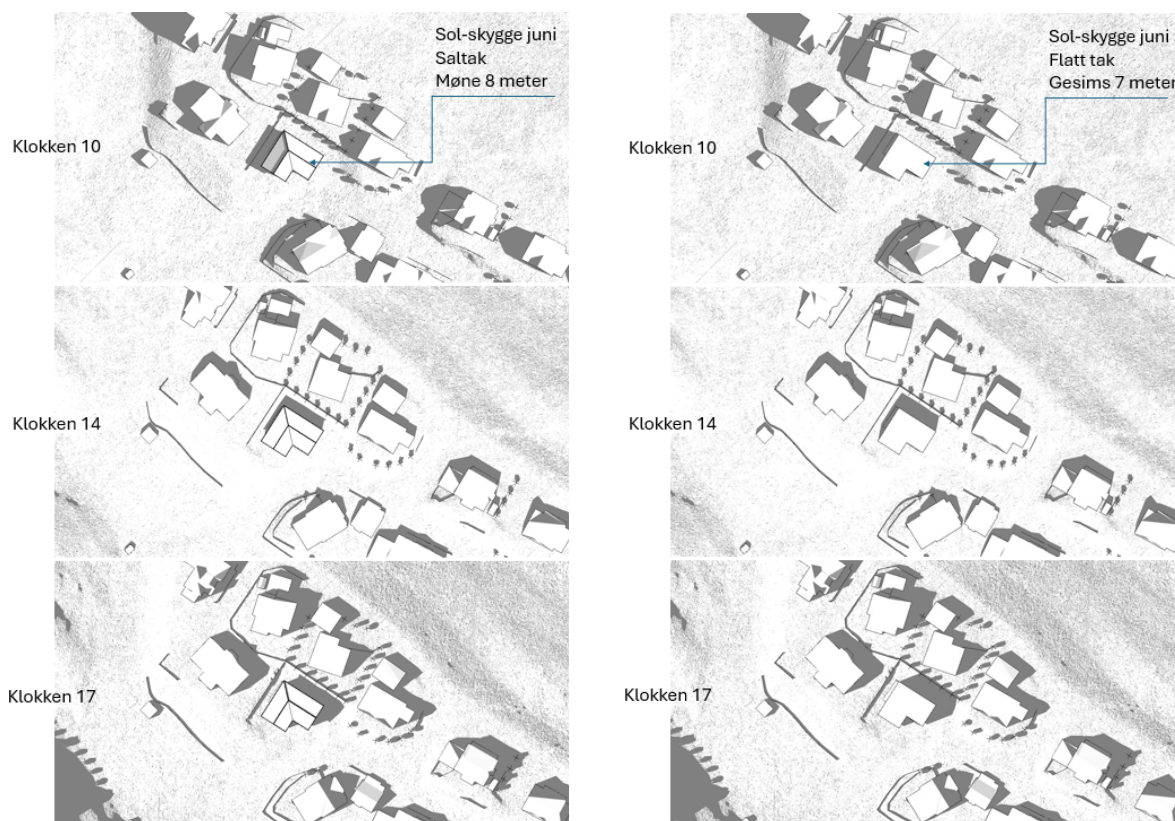
Gesimshøyden skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 8,0 m. Gesims og mønehøyde beregnes over gjennomsnittlig terrengnivå etter planering.

For kvartalet med adressene Langåsen 17, 19, 21, 23, 25 og 27 kan gesimshøyde være inntil 7,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå etter planering

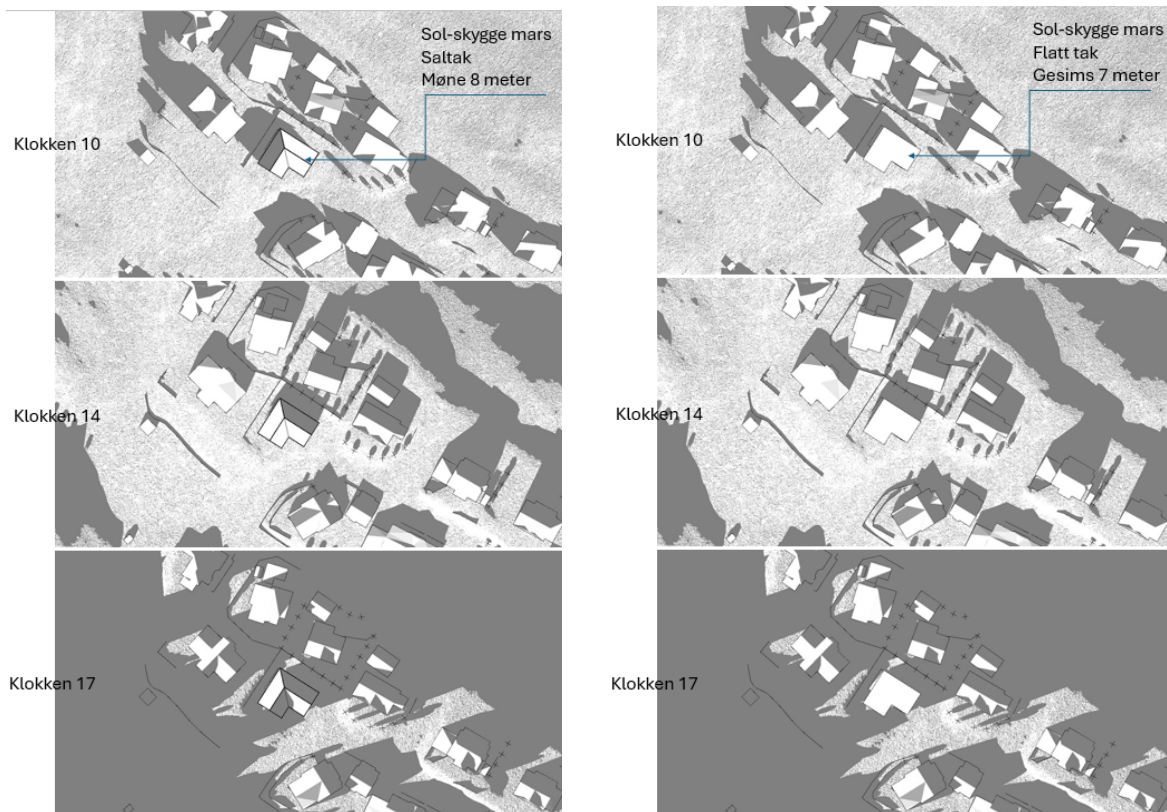


Illustrasjon som viser eksisterende maks mønehøyde inntil 8 m

Sol-skyggesimulering 21. juni med saltak og 8 meter mønehøyde og med flattak og 7 meter gesimshøyde



Sol-skyggesimulering 21. mars med saltak og 8 meter mønehøyde og med flattak og 7 meter gesimshøyde



7 Vurdering av § 12-14, 2.ledd

Mulighetene for endring av en reguleringsplan fremkommer av plan- og bygningslovens § 12-14. I første ledd fremkommer det som er hovedregelen, nemlig at endringer skal følge samme bestemmelser som ved utarbeidelse av ny plan.

I andre ledd kommer et unntak fra hovedregelen, mulighet for å gjøre reguleringsendringer med en forenklet prosess. Dette leddet regnes som bakgrunnen for det som man ennå betegner som «mindre endring». Videre er det gitt tre betingelser for at man kan behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd.

Betingelsene for å kunne behandle en endring etter § 12-14, 2. ledd er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,

Vår vurdering; Endringen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen da det allerede er etablert i snitt på omtrent 29% BYA og dette er siste tomten i kvartalet.

2. ikke går utover hoveddrammene i planen, og

Vår vurdering; Endringen vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen. Arealformål, makshøyder, takform og takvinkel vil ikke endres.

3. ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Vår vurdering; Endringen vil ikke øke utnyttelsen på allerede bebygde og opparbeidede område. Opprinnelig natur eller friluftsområder vil ikke bli berørt. Det er ikke registreringer i miljødirektoratets naturbase på eller i nærheten av berørt område.

Konklusjon:

Med bakgrunn i overforstående konkluderes det med at endringen kan behandles etter forenklet prosess.

8 Virkninger av forslaget

8.1 Generelt

Forslåtte endringer vil rydde opp og fornye begrepene slik at det som allerede er bebygget, vil samsvare bedre med det som nå foreslås av endringer i bestemmelsene. Endringene vil også forenkle søknadsprosessen for den siste boligtomten, og man kan sannsynligvis bebygge denne uten bruk av dispensasjon. Dette er formålet med planendringen.

Basert på sol-/skyggesimuleringen ser vi at det er marginal forskjell på et bygg med 5 meter gesims og 8 meter mønehøyde versus et bygg med flatt tak og 7 meter gesims. Heller ikke hensyn til innsyn/utsyn endres for alle praktiske formål.

Når det gjelder arkitektonisk utforming av bygg er området allerede utbygd med varierende takformer. Evt. flatt tak/pulttak på denne tomten, som ligger lavere enn de omkringliggende etablerte boligene, vil underordne seg disse boligene på en god måte, slik at nødvendige visuelle kvaliteter ivaretas.

8.2 Barn og unges interesser

Endringene innebærer ingen negativ påvirkning på barn og unges bruk av området. Tilstrekkelige leke- og oppholdsarealer opprettholdes, og tilgangen til skoler og offentlige fasiliteter forblir uendret

8.3 Folkehelse

Folkehelsen forventes ikke å påvirkes negativt av de foreslåtte endringene. Det blir opprettholdt god tilgang til offentlige områder, grøntområder og rekreasjonsfasiliteter som bidrar positivt til lokalbefolkningens livskvalitet.

8.4 Naturmangfold

Vurderinger viser at de foreslåtte endringene ikke vil påvirke lokal flora eller fauna. Ingen kjente naturmangfoldverdier er identifisert i området som vil bli påvirket av endringene, og tiltakene er planlagt slik at eksisterende naturverdier blir bevart.

Hele planområdet er markert med fuglearter av stor og særlig forvaltningsinteresse.

Området er imidlertid stort sett bygget ut, og den siste tomten er også planert. Dermed vil ikke de foreslåtte endringene i planen påvirke disse artene utover det som allerede er gjort

Det er i tillegg gjennomført vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7, som konkluderer med at tiltaket ikke medfører påvirkning av naturmangfold.

9 Kommentarer til innspill

Merknad fra Agder Fylkeskommune:

Hensikten med reguleringsendringene er å endre fra TU = 30% til BYA =30% samt å erstatte bestemmelsen knyttet til høydebegrensingen for gesimsen og mønehøyde med en felles maksimal tillatt høyde på 8,0 meter for tomtene Langåsen 17, 19, 21, 23, 25 og 27 som ligger i feltet.

Fylkeskommunedirektøren har vurdert søknaden og finner at de foreslåtte endringene ikke berører regionale eller nasjonale interesser. Vi har derfor ingen merknader til søknaden.

Kommentar: Tas til orientering.

Merknad fra nabo Annika Tahti J Dunseth:

Endring i regulering vil naturlig nok ha potensielt stor innvirkning ved oppføring av bygg på tomt Langåsen 27 mtp. innsyn, solforhold og utsikt for omliggende og bakforliggende tomter/boliger. Vel så viktig er plassering, utforming og endelig høyde på bygget, slik at vi ikke nødvendigvis stiller oss negativ til reguleringsendringen, men kommenterer viktigheten av å ta dette med i totalvurdering og videre planlegging.

Kommentar:

I det opprinnelige varselet var maksimal gesims- og mønehøyde satt til 8 meter. Etter denne merkningen og etter en ny vurdering har vi valgt å redusere maksimal gesimshøyde til 7 meter. Denne justeringen er gjort nettopp med hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Reduksjonen i gesimshøyde fra den varslede 8 meter til 7 meter vil ha en positiv effekt på skyggeforholdene, særlig når solen står høyere på himmelen, ved at skyggeutbredelsen blir noe mindre.

Når det gjelder utsikt og innsyn, vurderes forskjellen på gesims mellom 5, 7 eller 8 meter som marginal, og ikke av en slik karakter at den vil gi praktiske utslag for omkringliggende eiendommer. Se for øvrig sol-/skyggesimuleringen i kapittel 6

10 Oppsummering

Vi kan ikke se at endringen har negative konsekvenser for barn og unge eller folkehelse. Det er heller ikke spesielle registreringer knyttet til naturmangfold eller kulturminner som berøres.

Planendringen medfører ikke forandring av plankartet.

Hensikten med reguleringsendringen er å endre fra TU = 30% til BYA =30% samt å øke høydebegrensingen fra 5 til 7 meter for gesimsen for kvartalet med adresse Langåsen 17, 19, 21, 23, 25 og 27

Hoveddrammene i planen er fastlagt og det vil ikke bli endringer på regulert makshøyde.

11 Vedlegg

- Eksisterende bestemmelser
- Merknader
- Planvarselet
- Kvittring planvarsel
- Arbeidsdokument mht eksist BYA
- Eksist bestemmelser
- Reviderte bestemmelser