

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Merethe Tvedt	PlanID - 1256 2016 0001, Plannavn - Langeland B_5, Komnr - 1256, Gbnr - 24/7, Gbnr - 24/90	15/2989

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
93/2018	Formannskapet	PS	17.10.2018

Byggehøgder og privat uteopphaldsareal, prinsippavklaring.

Vedlegg:

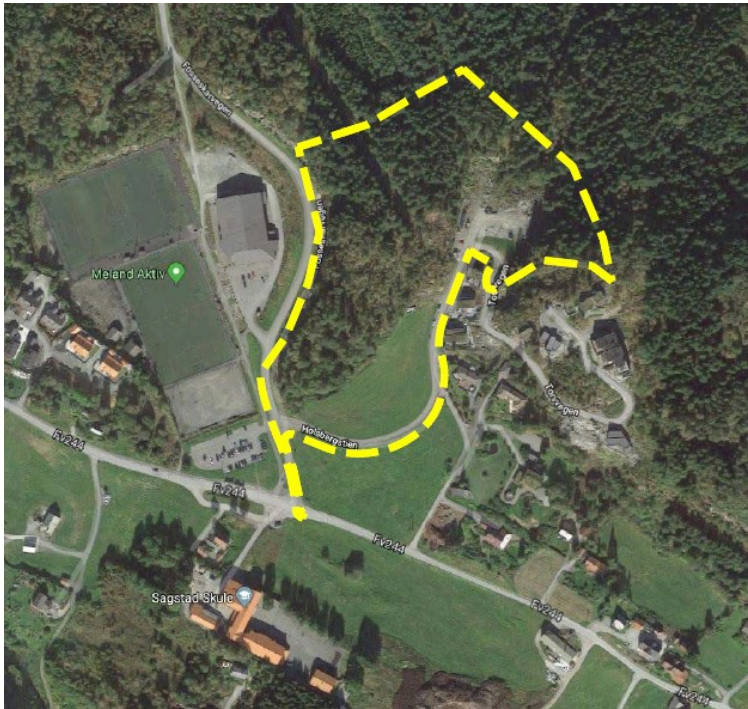
Føresegner Langeland 07.05.2018

Plankart 04.06.2018

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå FRADA AS har ABO Plan og Arkitektur AS sendt inn forslag til reguleringsplan for Langeland B5, ca 1.5 km frå Frekhaug sentrum. Før UDU behandler forslaget, ber rådmannen om ei avklaring i formannskapet på nokre prinsipielle sider ved planen, på tema som ikkje går tydeleg fram av kommuneplanen sin arealdel.



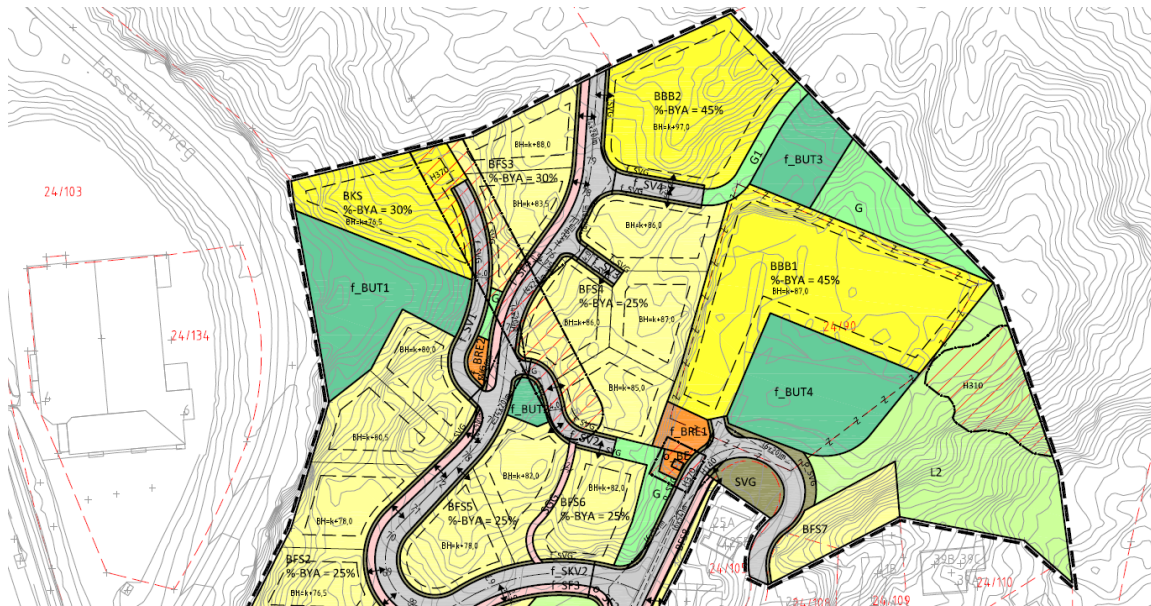
Flyfoto over planområdet og området rundt.

Området er på om lag 43 daa og er i kommuneplanen sin arealdel (KPA) avsett til konsentrert busetnad (B_5). Reguleringsplanen tilrettelegg for ca.70 nye bustadeiningar i form av blokkbusetnad, rekkjehus og einebustader med tilhøyrande infrastruktur og funksjonar. Sør i området er det tilrettelagt for omlag 1700 m² med næring, med bevertning, aktivitets- og konferansesenter.

Det var gjennomført oppstartsmøte 19.01.2016, og underveismøte 06.02.2018. Planforslaget vart innsendt for 1. gongs behandling i juni 2018.

Planområdet inneheld varierende busetnad. Dei prinsipielle avklaringane er knytt til blokkbusetnaden og til minste uteopphaldsareal.

Dei to delfelta som er planlagt til blokkbusetnad, (BBB1 og BBB2) er sett av med ei utnytting på %-BYA 45 %, og privat uteopphaldsareal på min 7 m². Byggehøgdedene er sett til henholdsvis 16 og 13 m.



Plankart Langeland B_5, datert 04.06.2018

Byggehøgde og krav til privat uteopphaldsareal:

Utgangspunktet for uteopphaldsareal i kommuneplanen sin arealdel er 200 m² privat uteareal pr einebustad, i tillegg til fellesareal. For konsentrert utbygging er kravet minimum 50 m² privat areal og 50 m² felles areal, dvs til saman 100 m² som minste uteopphaldsareal, MUA. KPA opnar vidare for at ein i reguleringsplanar kan gje heimel for oppføring av bustadblokker med annan fordeling mellom privat uteareal og felles uteareal.

Dette planforslaget stetter ikkje kravet om MUA på 100 m² totalt. Foreslått byggehøgde på opptil 16 m og privat uteopphaldsareal på 7 m² er nytt i høve til kva som tidlegare er godkjent i Meland. På bakgrunn av dette blir saka lagt fram for formannskapet for prinsippavklaring i høve til KPA. Utfallet av saka vil gjelde også for framtidige reguleringsaker.

Vurdering

Langeland ligg i gangavstand frå Frekhaug. Den om lag 1 km lange dalen ned mot sentrum er ein del av eit stort samanhengande område prega av landbruk og spreidd busetnad. Område er i kommuneplanen sin arealdel definert som *kjerneområde landbruk*, dvs område som er viktige for at landbruket skal kunna utføra to av sine sentrale samfunnsoppgåver – å produsere mat og kulturlandskap.

Langeland B_5 ligg nært landbruksområdet og er ei forlenging/fortetting av regulert bustadområde i sør, i *Detaljregulering for Langeland, PlanId 1256 2003 1126*. Det nye området vart spelt inn til den ny arealdelen til kommuneplan (KPA) som var vedtatt i 2015. Arealbruken er i tråd med kommuneplanen, men detaljane er ikkje fastsett i KPA.

Byggeområde bustader blokker

Under kjem ein kort omtale av leilegheitsbygga med tilhøyrande illustrasjonar.

BBB1

Det er foreslått å opne for eit leigheitsbygg med 34 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og det er lagt til rette for 6 etasjar inkl. garasjekjellar. I snitt legg ein opp til leigheiter på 44 m² med eit privat uteareal = 7m². Maks byggehøgde er sett til 16m over gj.snittleg planert terreng.



BBB1 (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)OBS. Illustrasjonen avvik frå føresegne, då den viser 5 etg. utan garasjekjellar.

BBB2

Delområdet er planlagt med eitt leigheitsbygg med 12 bueiningar. Utnyttingsgraden er sett til 45 % BYA og byggehøgde er sett til 4 etasjar inkl. garasjekjellar. Leigheitene vert i snitt 76 m² med same låge MUA som BBB1. Maks byggehøgde er sett til 13m over gj.snittleg planert terreng.



BBB2 (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

Illustrasjonen viser korleis blokkene kan bli sjåande ut. Utbygginga er her illustrert med ulike etasjehøgder som i stor grad tek omsyn til horisonten og terrenget i bakkant. T.d. viser illustrasjonen av BBB1 ein etasje mindre enn det føresegnene legg opp til, og garasjekjellar er ikkje vist.

Illustrasjonane er ikkje juridisk bindande og føresegnene gir heimel til å føre opp bygga med same

byggehøgde (hhv. 13m og 16m) på øvste etasje i dei to aktuelle delfelta.

Gjeldande planstatus og overordna retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er området B_5 sett av til konsentrert busetnad som opar for høg utnytting. Det er ikkje gitt spesielle føringar for maks byggehøgde i desse områda, og Plan- og bygningslova (PBL) § 29-4 gjer seg då gjeldande:

- *Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel [11](#) eller [12](#).*

Ein kan dermed gjennom ei detaljregulering fastsette byggehøgder som er høgare enn det som er gitt av plan- og bygningsloven. Men estetikkparagrafen i KPA, pkt. 1.7.3, kan setje ei begrensing når det gjeld byggehøgde i plan:

- *Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapsilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrenkotene og ikkje bryte horisonten.*
- *Ved fortetting i eksisterande område skal nye bygningar stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/ mønehøgder.*

Vidare gjeld pkt. 1.3.16 i kommuneplanens arealdel for områder regulert til konsentrert busetnad som på Langeland B_5:

- *I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min 50 m² pr. bueining og felles leikeareal MUA = min. 50 m² pr. bueining.*
- *Ved bymessig utbygging med gatestruktur eller ved blokker over 3 etasjar kan høvet mellom privat og felles MUA endrast i reguleringsplan.*

Forutsetninga for at ein i KPA opnar for at ein kan regulere lågare krav til eige uteareal for blokkbusetnad/bymessig utbygging er at det totale arealet MUA (100m²) ligg fast.

Forhold til eksisterande busetnad

I eksisterande reguleringsplan for Langeland er det eit delområde B7 som er bygd ut med fleirmannsbustader. I føresegnene til planen kan ein her føre opp 8 bustadeiningar med %-BYA= 32 % og med maks gesimshøgde 9 m og maks mønehøgde 10 m.

Felt BBB1-2 skil seg dermed ut viss vi samanliknar med eksisterande busetnad på Langeland. Dei nye blokkene bryt med noverande volum og byggehøgder sjølv om det arkitektoniske uttrykket står godt til busetnaden som er der i dag. Sjå bilete under.



BBB2 til venstre i bilete, BBB1 i midten og eksisterande busetnad til høgre. (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS)

Byggehøgder/MUA i regulerte områder

Vi viser til andre detaljplanar i områder avsett til konsentrert busetnad i KPA, ved å samanlikne kva byggjehøgder og MUA som er regulert i desse. Vi viser også til Bergen kommune sin arealdel og til Lindås kommune.

Løypetona

- 2.2.2 Felt B2-1Rekkjehus/lavblokk: Bygningane skal ikkje vera høgare enn 3 høgdar + p-kjellar under bakken der terrenget ligg til rette for det. Maks mønehøgde skal avtrappast frå sør mot nord som anvist i plankartet. Bygga skal formast og handsaminga av terrenget skal skje med tanke på den eksponerte plasseringa mot Salhusfjorden. Det skal sikrast minimum 25m² privat uteoppholdsareal per bueining.
- 2.3 Felt B3 - Blokk 2.3.1 Innanfor feltet kan det førast opp blokker. Byggjehøgden skal variera ved at bygga trappar seg etter terrenget. Bygningane skal ikkje vera høgare enn 4 høgder + kjellar/parkeringsetasje (utan buareal).
- 1.7.1 For felta B1, B2 og B3 skal det settast av minst 25m² pr. bueining til felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav som i § 1.7.2. Minst 30% av arealet skal leggjast i dei respektive felta, resten kan leggjast i tilstøytande fellesområde.

Mjåtveitstø

- 3.2.1 BBB1 - det kan førast opp 1 seksmannsbustad. Denne skal oppførast i to etasjar utan loft og kan ha parkeringskjellar. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er vist på plankart. Det kan likevel ikkje byggjast høgare enn 10 m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.4.1 Det skal vere minimum 50 m² MUA pr. bustadeining.

I Meland kommunen i dag finn vi den høgst regulerte byggjehøgda i Løypetona, med 4 høgder + parkeringsetasje i felt B3. Høgden er trappa ned mot sjøen. Om vi sett etasje = 2,7m og pakeringskjellar til 2m, ender vi opp med blokker som er 12,8m høge.

Tilgrensande kommunar

Bergen kommune

Til samanlikning med Bergen kommune sin arealdel er det sett ei maks byggehøgde for lokalsentra og bybanestopp = 16 m inkl. takoppbygg i kommuneplanens arealdel. I kapittel 10 Uteopphaldsareal sett desse krava til privatareal:

- *Minimum 50 m² pr boenhet for andre bygg med 3 boenheter*
- *Minimum 7 m² pr boenhet for andre bygg med 4 eller flere boenheter*

Lindås kommune

Lindås kommune har heller ikkje fastsett maks mønehøgde i kommuneplanen. Planen har føresegner om at det i reguleringsplanarbeid skal sikre terreng-tilpasning slik at ein i størst mogleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Vidare skal planane utarbeidast med utgangspunkt i ein landskapsanalyse.

Kommune har eit eksempel der ein i plan har tillat ein bygning med byggehøgde på 16,1 m, med grunngeving at at tiltaket ligg inntil ei høg skjering.

Føresegn § 2.5 i kommuneplanen er uteopphaldsareal for konsentrert busetnad sett til:

- I området for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m² pr. bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m² per bueining for felles leik.
- Innanfor sentrumsføremål til områdeplanen for Knarvik sentrum er det tillaet ei utbygging med MUA på 7 m², men då skal felles uteareal aukast med 25 m² pr. 100 m² BRA bustad, i høve til det generelle utgangspunktet for felles uteareal.

Konklusjon

Langeland B5 ligg om lag 1 km frå Frekhaug sentrum i eit område prega av natur- og kulturmiljø. I gjeldande kommuneplan er det ikkje planlagt vidare utbygging utover det som er sett av i B5. Rådmannen vil påpeike at ein i reguleringsplanarbeidet må tilpassa seg nærområdet sin karakter, og i dette tilfellet ta omsyn til eksisterande bygningsmiljø, kjerneområde landbruk, fjernverknad / landskapsverknad og dette ikkje gjeld bymessig sentrumsstrøk. Ein ser derfor ikkje behov for ei *fortettingsutbygging* på Langeland der ein byggjer i høgda med minimale krav til privat uteopphaldsareal. Dette området kan ikkje samanliknast med utbyggingsmønsteret i lokalsentra i Bergen kommune eller utbygging i Knarvik sentrum.

I område med høg utnyttingsgrad og press på arealet på bakkenivå, er det viktig å stille krav til både kvalitet og tilstrekkeleg størrelse på uteområda. Rådmannen rår derfor til at ein set ei nedre grense for minste tillate størrelse for privat MUA for å sikre brukbare areal i tilknytning til bustaden.

Rådmannen rår også til at maks byggehøgde vert sett til 13 m for BBB1 og 11m for BBB2, samt at føresegnene sikrar at blokkene vert bygd med differensierte byggehøgder/etasjar for optimal tilpassing til terreng og horisont. Talet einingar må også justerast tilsvarande ned.

Framlegg til vedtak:

«I detaljregulering for Langeland B5, PlanId 1256 2016 0001, skal følgjande prinsipp leggjast til grunn i det vidare planarbeidet og oppdaterast i føresegnene:

1. I delområde for blokkbusetnad BBB1 skal byggehøgde setjast til maks gesimshøgde = 13 m
2. I delområde for blokkbusetnad BBB2 skal byggehøgde setjast til maks gesimshøgde = 11 m
3. I delområde for blokkbusetnad må størrelsen på privat utomhusareal (MUA) ikkje vere mindre enn 10 m² . Totalt MUA (privat og felles) skal ikkje vere mindre enn 100 m² pr bueining.
4. Blokkbusetnaden skal oppførast med ulike etasjehøgder innafor delfelta og vere tilpassa landskapet, og skal ikkje å bryte horisonten.
5. Talet på bustadeiningar per blokk må reduserast i samsvar med redusert byggehøgde

Prinsipp 1 og 3 skal òg vere førande for komande detaljreguleringar utanfor sentrumskjernen.»

Formannskapet - 93/2018

FS - behandling:

Avrøysting:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 0 røyster for, 7 røyster mot, og fall.

FS - vedtak: