

Fagmyndigheter
 Grunneiere
 Naboer
 Berørte parter

Dato: 24.06.2019

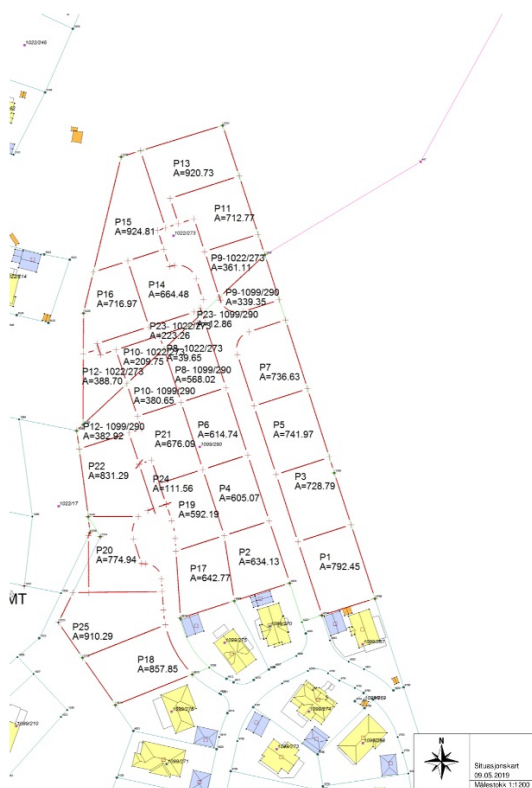
Varsel om igangsetting og høring av en forenklet planendring for detaljreguleringsplan for GUSLUNDÅSEN revidert 13.03.2000

I medhold av plan- og bygningsloven §12-14 tredje ledd varsles det om igangsettelse og høring av en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Guslundåsen, plan ID 35009

I tilfelle behandlingen av denne forenklete planendringen senere skulle bli overført til full planbehandling varsles det også i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, jf. Pbl § 12-14 første ledd.

Endringen vil berøre eiendommene: Alle parsellene på understående skjema med unntak av P12 og P22. I alt 22 – 2 = 20 parseller. P12 og P22 er allerede byggemeldt og godkjent, med innvilget dispensasjon fra kravet til gesimshøyde.

Parsellnr. ihht. kart	Formål	Areal ca. m ²	Fradeles fra gnr/bnr	Nytt gnr/bnr
P1	Bolig	792	1099/290	1099/296
P2	Bolig	634	1099/290	1099/297
P3	Bolig	729	1099/290	1099/298
P4	Bolig	605	1099/290	1099/299
P5	Bolig	742	1099/290	1099/300
P6	Bolig	615	1099/290	1099/301
P7	Bolig	737	1099/290	1099/302
P8	Bolig	608	1099/290 (568 m ²) 1022/273 (40 m ²)	1099/303
P9	Bolig	700	1099/290 (339 m ²) 1022/273 (361 m ²)	1022/279
P10	Bolig	591	1099/290 (381 m ²) 1022/273 (210 m ²)	1099/304
P11	Bolig	713	1022/273	1022/280
P12	Bolig	772	1099/290 (383 m²) 1022/273 (389 m²)	1022/281
P13	Bolig	920	1022/273	1022/282
P14	Bolig	664	1022/273	1022/283
P15	Bolig	925	1022/273	1022/284
P16	Bolig	717	1022/273	1022/285
P17	Bolig	643	1099/290	1099/305
P18	Bolig	858	1099/290	1099/306
P19	Bolig	592	1099/290	1099/307
P20	Bolig	775	1099/290	1099/308
P21	Bolig	676	1099/290	1099/309
P22	Bolig	931	1099/290	1099/310
P23	Felles avkjørsel	236	1099/290 (13 m ²) 1022/273 (223 m ²)	1022/286
P24	Felles avkjørsel	112	1099/290	1099/311
P25	Anlegg for lek	910	1099/290	1099/312



Endringen vil berøre planbestemmelsene.

Bakgrunn: Reguleringsbestemmelsene er fra 1985 må kunne sies å være til dels foreldet og også noe utydelige. Særlig gjelder dette §2 a), b) og d). Jeg vil ikke berøre antall etasjer her, men i store deler av tidligere, eksisterende bebyggelse er det tydeligvis gitt aksept på oppføring av boliger med to etasjer (også over sokkeletasje).

Det er kravet til gesimshøyde (§2 d)) som gjør det vanskelig for oss som leverandør av moderne boliger. I dag er det vanlig å bygge boliger med pulttak eller flatt tak. Vi mener reguleringsbestemmelsene må fornyes og tilpasses dette. Det er Østfoldhus as, Tuneveien 4, 1710 Sarpsborg som varsler om høring og senere vil forestå søknad om forenklet planendring for Guslundåsen.

Vi vil belyse nærmere for ønsket om planendringen:

- De eksisterende planbestemmelsene er fra 1985, og er tilpasset datidens byggeskikker med saltak og valmet tak. Valmet tak, og til dels saltak må i dag regnes å være umoderne. Et valmet tak vil også være noen titusener fordyrende i forhold til et hus med pulttak. Dette vil ha betydning for salgbarheten av et boligprosjekt.
- Generelt vil vi bemerke at de gamle reguleringsbestemmelsene har en dårlig og noe utydelig ordlyd («I boligområde kan oppføres frittliggende eneboliger i 1 etasje»).
- I nyere regulerte boligfelt i Sarpsborg kommune består bebyggelsen i dag i vesentlig grad av boliger med to etasjer og pulttak (i noen tilfeller også med flate tak). I de fleste av disse tilfellene er den tilstøtende, gamle bebyggelsen oppført etter datidens reguleringsbestemmelser og har derfor svært forskjellige eksteriorformer, uten at dette vil bli betraktet å være i disharmoni med den moderne bebyggelsen.
- Pulttak gir også mulighet for «høye himlinger», noe som er i arkitektonisk moderne stil, og som samtidig er ønsket av mange boligkunder.
- Innenfor området vil boliger med pulttak eller flate tak ikke virke dominerende eller være til sjenanse for berørte naboer (som vil ha tilnærmet like hustyper). Totalt sett vil man ofte oppnå en bebyggelse som ruver mindre i terrenget. Normalt er nemlig høyeste gesims på et pulttak lavere enn mønet på et hus med valmet tak/saltak.
- Boliger med pulttak gir mulighet for gode byggetekniske løsninger med tilhørende høy energistandard. (Alle Østfoldhus sine boliger har energiklasse B).
- For øvrig vil det for hver enkelt bolig bli tatt behørig hensyn til boligens innbyrdes plassering, sol- og utsiktsforhold.
- I vårt eget, straks ferdigstilte byggeområde, Grimstadtunet, er alle boenhetene oppført med pulttak. Denne takformen har for lengst blitt akseptert som en naturlig del av bebyggelsen i Skjeberg sentrale område, og gjør at de gamle reguleringsbestemmelsene for Guslund ikke lenger kan skape noen presedens for boligutformingen.

Formålet med planendringen er: Ønske om å oppføre boligbygg i henhold til moderne byggeskikk, med god utforming og standard i tråd med kundens ønsker,

Foreslåtte endringer:

Plankart: Blir ikke berørt

Planbestemmelser:

Planbestemmelse §2 d) foreslås endret:

Fra:

Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m.

Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m.

Til:

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m.

Høyde fra terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m.

Planbeskrivelsen blir ikke berørt.

Forslagsstillers egne vurderinger: (Se punkt for «**Bakgrunn**» med tilhørende belysning.)

Kommunens forhåndsvurdering:

Med annonse:

Annonser kan ses på egen nettside og på kommunens nettside (www.sarpsborg.com/kunngjoringer).

Frist for merknader er 21.07.2019.

Skriftlige merknader sendes i e-post til [tiltakshaver](mailto:tiltakshaver@ostfoldhus.no) eller brev til:

Østfoldhus as

Tuneveien 4

1710 Sarpsborg

Med kopi til Sarpsborg kommune

Eventuelle spørsmål kan rettes til Knut Bye, Østfoldhus tlf 906 96924

Med hilsen



Østfoldhus as