

LILLESAND KOMMUNE

## SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-14 ANDRE LEDD

### SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2

PLANID 2015001749

PLANNAVN SANGEREIDÅSEN BOLIGOMRÅDE B1- B2

Dato: 14.03.2023

#### Innhold

1 Bakgrunn og beskrivelse av endring.....	2
2 Endring i plankart.....	3
3 Parkeringskrav.....	4
4 Uteareal.....	5
5 Lekeplass.....	5
6 Byggegrenser.....	5
7 Endring i bestemmelser.....	5
8 Konsekvenser.....	6
9 Planprosess.....	7
10 Nabovarsel.....	7
11 Oppsummering.....	8

## 1 Bakgrunn og beskrivelse av endring

På vegne av tiltakshaver Agder Bolig AS søker Drag Arkitektur og Byggteknikk AS i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd om mindre reguleringsendring for reguleringsplanen for Sangereidåsen Boligområde B1- B2. PLANID 2015001749, vedtatt 10.02.2021.

Agder Bolig AS ønsker å oppføre firemannsboliger med tilhørende carporter på delfeltet Bf1.1.1, Bk1.2.3 og 1.2.4 i Sangreidlia, Lillesand.

Gjeldende bestemmelser for området i detaljreguleringen åpner for at områdene kan disponeres til følgende:

### 3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf1.1, Bf 1.1.1	Frittliggende eneboliger
Bk1.1, Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.4), Bk1.3, Bk1.5	Eneboliger i kjede
Bk1.4	Eneboliger i kjede, leilighetsbygg
Bk1.6	Leilighetsbygg

Agder Bolig søker om å endre dette til følgende:

### 3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf1.1, <del>Bf 1.1.1</del>	Frittliggende eneboliger
Bk1.1, Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.2), Bk1.3, Bk1.5	Eneboliger i kjede
Bk1.2.3 og Bk1.2.4	Konsentrert bebyggelse – rekkehus, tomannsboliger og flermannsbolig
GB1.1	Garasjeanlegg/carporter for boliger innenfor område Bk1.2.3 og Bk1.2.4
Bk1.4	Eneboliger i kjede, leilighetsbygg
Bk1.6	Leilighetsbygg

Agder Bolig har tidligere i prosessen søkt om dispensasjon fra bestemmelsene og arealformål, men fått tilbakemelding om at dette må løses gjennom en mindre reguleringsendring.

Formålet med endringen er å dekke behovet i markedet ved å kunne tilby boliger i flere prissegmenter. Agder Bolig arbeider for å kunne tilby arealeffektive leiligheter i flermannsboliger for den utvidede familien. Det aktuelle området er her regulert til eneboliger i kjede, og det søkes derfor om å endre dette til flermannsboliger.

Bf1.1.1, Bk1.2.3 og Bk1.2.4 ligger innenfor samme område, med felles adkomstvei f\_SV1.1. Hovedandelen av området er regulert til konsentrert bebyggelse (Bk 1.2.3 og Bk 1.2.4). Tomt Bf1.1.1 ligger også innenfor samme område, og er regulert til frittliggende enebolig.

Ved planlegging og opparbeidelse av området er det ønskelig å se på hele området langs f\_SV1.1 under ett. Ettersom ca. 90 % av området er regulert til konsentrert bebyggelse vurderes det å være mer hensiktsmessig å se på hele området som et konsentrert boligområde. Tiltakshaver ønsker her å oppføre firemannsboliger innenfor området med tilhørende carporter. Innenfor område Bf1.1.1 planlegges det carport og parkeringsplasser som vist på utklipp fra situasjonsplan i figur 1. Området søkes derfor omregulert fra «frittliggende enebolig» til «Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse» og vil bli benyttet som garasjeanlegg/carporter for boliger innenfor område Bk1.2.3 og Bk1.2.4



Figur 1: Planlagt bebyggelse innenfor

## 2 Endring i plankart

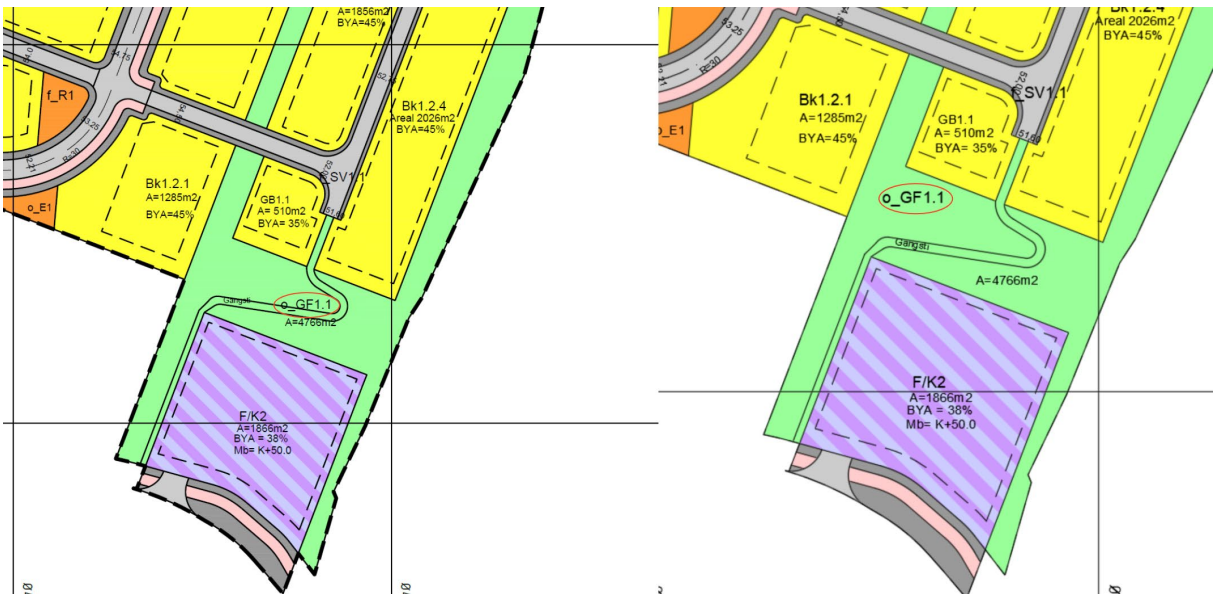
### Beskrivelse av endring

- Endring av formål fra «Boligbebyggelse» til «Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse» og endret formålsnavn fra «Bf1.1.1» til «GB1.1»



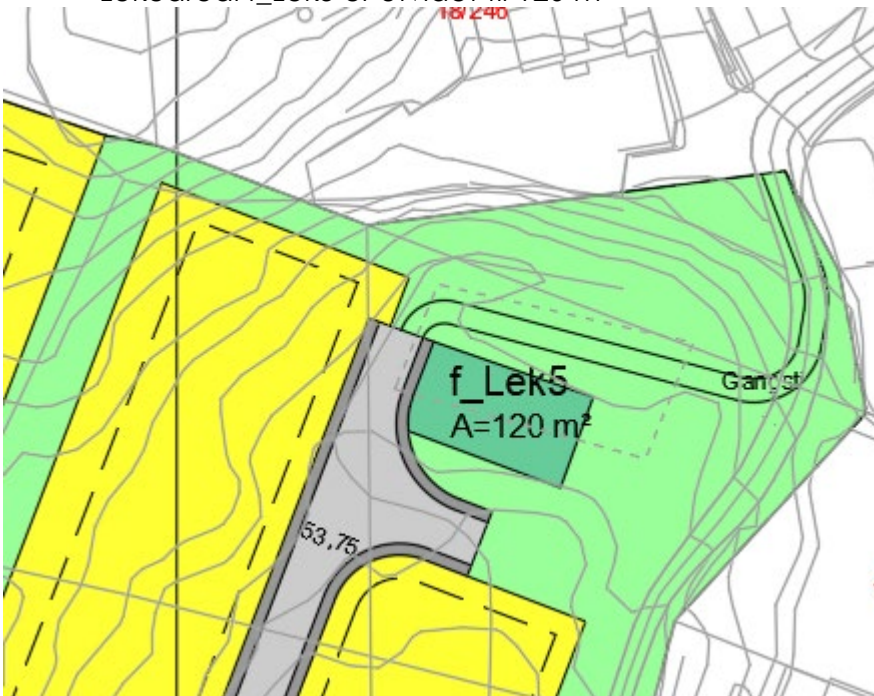
Figur 2: Utklipp til venstre viser eksisterende plan. Utklipp til høyre viser forslag til endring

- Teksten o\_GF1 er flyttet bort fra gangstien slik at det ikke oppstår misforståelser om o\_GF1.1 er grøntområdet eller gangstien.



Figur 3 Tekst flyttet

- Lekeareal f\_Lek5 er utvidet til 120 m<sup>2</sup>



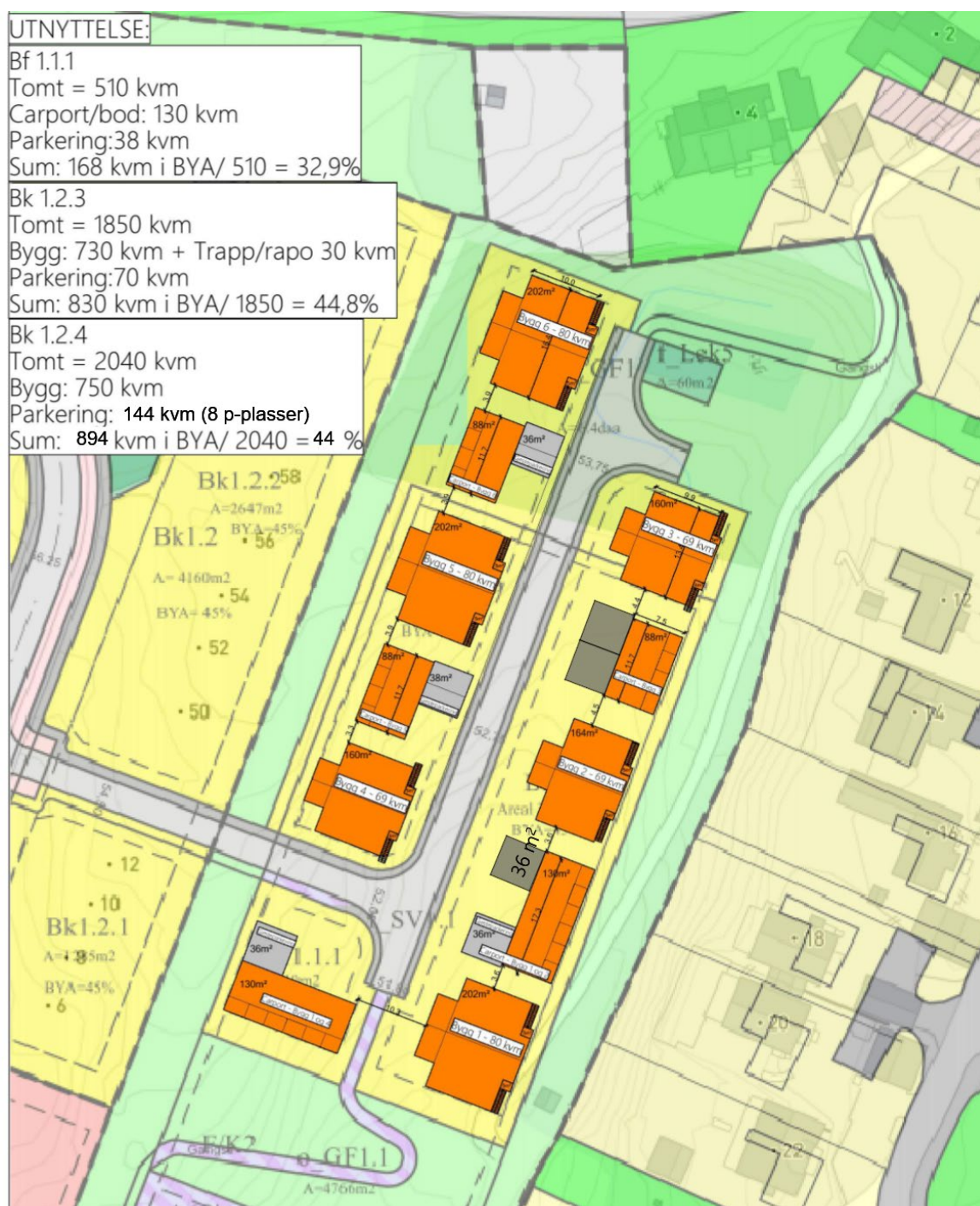
Figur 4: Utvidelse av lekeplass

### 3 Parkeringskrav

Området må oppfylle parkeringskravet satt i plan. For prosjekterte boliger vil det være et krav på totalt 38 parkeringsplasser. Se utregning i Tabell 1. Figur 5 viser forslag til mulig utnyttelse av område og plassering av parkeringsplasser.

Parkeringsdekning Bk1.2.3 og Bk1.2.4				
	Kolonne1	Kolonne2	Kolonne3	Kolonne4
Bygg 1	Nr	kvm	P-krav	Gjeste p-plass
	Leil.1	80	1,5	1/3
	Leil.2	80	1,5	1/3
	Leil.3	80	1,5	1/3
	Leil.4	80	1,5	1/3
Bygg 2	nr			
	Leil.1	69	1	1/3
	Leil.2	69	1	1/3
	Leil.3	69	1	1/3
	Leil.4	69	1	1/3
Bygg 3	nr			
	Leil.1	69	1	1/3
	Leil.2	69	1	1/3
	Leil.3	69	1	1/3
	Leil.4	69	1	1/3
Bygg 4	nr			
	Leil.1	69	1	1/3
	Leil.2	69	1	1/3
	Leil.3	69	1	1/3
	Leil.4	69	1	1/3
Bygg 5	nr			
	Leil.1	80	1,5	1/3
	Leil.2	80	1,5	1/3
	Leil.3	80	1,5	1/3
	Leil.4	80	1,5	1/3
Bygg 6	nr			
	Leil.1	80	1,5	1/3
	Leil.2	80	1,5	1/3
	Leil.3	80	1,5	1/3
	Leil.4	80	1,5	1/3
Parkeringskrav:			30	8,0
<b>TOTALT:</b>			<b>38,0</b>	

Tabell 1: Parkeringskrav



Figur 5: Situasjonsplan

#### 4 Adkomstvei f\_SV1.1 og gangsti

Det har vært vurdert utvidelse av veien f\_SV1.1 da det kan være fordeler med å ha en kommunal vei inn i området med tanke på vedlikehold og trafiksikkerhet. Imidlertid vil en oppgradering fra privat til kommunal vei øke totalbredden med 3,25 meter, noe som vil redusere utbyggingsområdene Bk1.2.3, Bk1.2.4 og GB1.1 med ca. 400 m<sup>2</sup> og også redusere arealet til BK1.2.1 og BK1.2.2.

Den planlagte bebyggelsen er prosjektert etter gjeldende areal på tomter i planen, så en utvidelse av veien vil også kreve en tilsvarende utvidelse av utbyggingsområdene for å opprettholde den planlagte bebyggelsen innenfor planens bestemmelser. En utvidelse av utbyggingsområdene vil medføre en reduksjon av de grønne buffersonene mot annen bebyggelse.

Det er mulig å utvide gangstien på begge sider av området fra 2 til 2,5 meter, men det vil etter vår vurdering være mest hensiktsmessig å beholde veien f\_SV1.1 som privat, siden en utvidelse vil kreve utvidelse av alle tilgrensende tomter, og redusere grøntområdet. Det er imidlertid gjort en endring i bestemmelse 5.4 for bredde på gangstien er endret fra 1,5 meter til å være 2 meter bred med fast dekke.

#### 5 Renovasjonsløsning

Det er flere som benytter seg av gangstien som forbinder Engekjerr/Kroksteinåsen og Torvtjønnveien/kollektivtilbud ved fv. 420, og for de som bruker gangforbindelsen legges det opp til bevegelse langs f\_SV1.1. Det er også avsatt areal til lek med snuhammeren nord for Bk1.2.4. Trafiksikkerhetsmessig tilsier dette at det ikke bør inn tyngre kjøretøy på veien (f\_SV1.1). Tiltakshaver ønsker i likhet med kommunen at det blir en fellesordning for renovasjonsinnsamling, jf. bestemmelsene punkt 3.6. på avsatt område (f\_R1). Dette vil være en fordel både med tanke på trafiksikkerhet, men også estetisk da det på området unngås å ha et stort antall med avfallsdunker på området. Tiltakshaver har vært i kontakt med LiBiR IKS (Lillesand og Birkenes interkommunale renovasjonsselskap) for å undersøke hvilken type renovasjonsløsning som egner seg best for området. Det for område f\_R2 løst med å ha avfallsdunker i skur. Libir tilbakemelder at dette er en grei løsning for f\_R1 også. Det er også mulighet for å utvide størrelsen på skuret slik at det er kapasitet for flere boenheter på f\_R1.

#### 4 Uteareal

Det stilles krav om minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal. For de prosjekterte boligene har alle boenhetene 14 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong i tillegg til felles uteområde.

#### 5 Lekeplass

For å ivareta arealkravet om 25m<sup>2</sup> lekeareal pr. boenhet økes størrelsen på lekeplassen til 120 m<sup>2</sup>. f\_LEK1 er endret til å være felles for BF.1.1.1, Bk1.2.1 og Bk1.2.2. og f\_LEK5 felles for Bk.1.1 (Bk1.2.1-Bk1.2.4), da dette vil være mer naturlig med tanke på plassering av tomter og lekeplasser. Dette innebærer en endring i både plankart og bestemmelse 3.8.

3.8 Lekeplassene er felles for:

Område	Felles for:
f_Lek1	Del av Bf1.1, <del>Bf1.1.1, Bk1.2.1, Bk1.2.2, Bk1.2.3, Bk1.2.4</del> – Bk1.4
f_Lek2	Kvartalslek: Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.6/sandlek: del av Bf1.1, Bk1.5, Bk1.6
f_Lek3	Kvartalslek: Bf2.1 – Bf2.7, Bk2.1 – Bk2.4/ Sandlek: Bf2.1 – Bf2.5, Bk2.1 – Bk2.2
f_Lek4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4
f_Lek5	<del>Bf1.1.1, Bk1.2.1 og Bk1.2.2</del> Bk1.2.3, Bk1.2.4

Figur 6: Endring i bestemmelse lekeplass

#### 6 Byggegrenser

Byggegrense på 2,5 meter er overholdt i planen. Det er også lagt inn under bestemmelse 2.2: «(For garasjer plasseres nærmere enn 2,5 meter fra regulert veigrunn må innkjøring skje parallelt med vei.)»

#### 7 Endring i bestemmelser

Det søkes om å gjøre endring av bestemmelse 3.1 som har angir hva slags type bebyggelse som tillates innenfor de ulike områdene. Det søkes om å endre fra «Eneboliger i kjede» til «Konsentrert bebyggelse – Rekkehus, tomannsboliger og flermannsbolig» for område Bk1.2.3 og Bk1.2.4. For område Bf1.1.1. søkes det endret fra «Frittliggende enebolig» til «Garasjeanlegg/carporter for boliger innenfor område Bk1.2.3 og Bk1.2.4». Formålet med endringen er å kunne dekke et behov i markedet ved å tilby boliger i flere prissegmenter. Ved å tillate flere typer boligbebyggelse kan utbygger tilby flere typer boliger i ulike størrelser, slik at behovet i markedet kan imøtekommes. Området er allerede regulert til konsentrert bebyggelse med en utnyttelsesgrad på 45% BYA. Endringen i boligtype medfører ikke endring i utnyttelsesgraden.

Som følge av foreslått endring er det også andre bestemmelser i planen som må endres for å samsvare med endringen i plankart og 3.1. Det er gjort endring i bestemmelse 1.2, 3.1, 2.6, 3.8, 4.5 og 5.4.

## 1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.
- 1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

<i>Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)</i>	
<i>boligbebyggelse - frittliggende</i>	Bf1.1, <del>Bf1.1.1</del> , Bf2.1 – Bf2.7
<i>boligbebyggelse – konsentrert</i>	Bk1.1 – Bk1.6, Bk2.1 – Bk2.4
<i>Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse</i>	GB1.1
<i>energianlegg, trafo</i>	o_E1 – o_E2
<i>renovasjon</i>	f_R1, f_R2
<i>lekeplass</i>	f_LEK1 - f_LEK5
<i>kombinert formål – forretning/kontor</i>	F/K2

- 3.1 Område B1 kan disponeres til følgende boligtyper:

Områder	Boligtyper
Bf1.1, <del>Bf1.1.1</del>	Frittliggende eneboliger
Bk1.1, Bk1.2 (Bk1.2.1 – Bk 1.2.2), Bk1.3, Bk1.5	Eneboliger i kjede
Bk1.2.3 og Bk1.2.4	Konsentrert bebyggelse – rekkehus, tomannsboliger og flermannsbolig
GB1.1	Garasjeanlegg/carporter for boliger innenfor område Bk1.2.3 og Bk1.2.4
Bk1.4	Eneboliger i kjede, leilighetsbygg
Bk1.6	Leilighetsbygg

Figur 7: Endring i bestemmelser for området

- 3.6 Områdene f\_R1 – f\_R4 disponeres til fellesordninger for renovasjonsinnsamling. Områdene er felles for:

Område	Felles for:
f_R1	Bf1.1, <del>Bf1.1.1</del> , Bk1.1 – Bk1.5 og Bk1.2.1 – Bk 1.2.4
f_R2	Bk1.6
f_R3	Bf2.1 – Bf2.5 og Bk2.1 – Bk2.2
f_R4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4

- 3.8 Lekeplassene er felles for:

Område	Felles for:
f_Lek1	Del av Bf1.1, <del>Bf1.1.1</del> , Bk1.2.1, Bk1.2.2, <del>Bk1.2.3, Bk1.2.4</del> ) – Bk1.4
f_Lek2	Kvartalslek: Bf1.1, Bk1.1 – Bk1.6/sandlek: del av Bf1.1, Bk1.5, Bk1.6
f_Lek3	Kvartalslek: Bf2.1 – Bf2.7, Bk2.1 – Bk2.4/ Sandlek: Bf2.1 – Bf2.5, Bk2.1 – Bk2.2
f_Lek4	Bf2.6 – Bf2.7 og Bk2.3 – Bk2.4
f_Lek5	<del>Bf1.1.1, Bk1.2.1 og Bk1.2.2</del> Bk1.2.3, Bk1.2.4

### Felles kjøreveier

- 4.5 Private fellesanlegg er felles for:

Område	Felles for:
F_SV1.1	Bk1.2.1 – Bk 1.2.4, <del>Bf1.1.1</del>
f_SV2.1	Bk1.3
f_SV2.2	Bk 1.2.2
f_SV2.3	Bk1.6
f_P1	Bk1.6

- 5.4 Innenfor o\_GF1.1 tillates det etablering av stiforbindelse som forbinder Engekjerr/Kroksteinåsen med Torvtjønneveien/kollektivtilbud ved fv. 420. Det er i plankart avsatt linjer som viser aktuell stiforbindelse. Forslag til trase innenfor o\_GF1.1 kan i opparbeidelse endres og tilpasses terreng. ~~Maks bredde 1,5 meter.~~ **Bredden på gangstien er minimum 2 meter med fast dekke.**

## 8 Konsekvenser

Foreslåtte endringer innebærer ingen konsekvenser for fellesbestemmelser som f.eks. parkeringskrav og uteområder. Endringen innebærer heller ikke endring i gjeldende grad av utnyttning, takform, takhøyde eller byggegrense.

Planendringen vil medføre en økning av antall boenheter fra 11 boenheter til 24 boenheter.

Det er i gjeldende planbestemmelser ikke satt et maksantall for antall boenheter i området, men i planbeskrivelsen redegjort for dimensjoneringen av antall boenheter. Området er ved høy utnyttelse dimensjonert for 182 enheter. Det er i planbeskrivelsen satt et arealkrav til lekeplass på 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Innenfor detaljreguleringsplanen er det avsatt totalt 5082 m<sup>2</sup> med areal til lek. 5082/25=203. Totalt avsatt lekeareal gir nok

areal for lekeareal til 203 boenheter. Med en økning fra 182 til 195 boenheter vil det fortsatt være avsatt tilstrekkelig areal til lekeareal for det antallet boenheter planendringen åpner for. Det er allikevel valgt å øke f\_ lek5 til 120 m<sup>2</sup> slik at nye boenhet i området har lekeplass i nærheten.



Figur 8: Utklipp til venstre viser forslag til gjeldene utnyttelse. Utklipp til høyre viser forslag til ny utnyttelse

## 9 Planprosess

Forslag til reguleringsendringen vil ikke påvirke gjennomføring av den vedtatte reguleringsplanen. Forslag til reguleringsendringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i nåværende reguleringsplan.

## 10 Nabovarsel

Reguleringsendringen vil bli varselet etter tilbakemelding fra kommunen.

Forslag til varslingsliste:

- Statsforvalter i Agder
- Agder Fylkeskommune
- Naboer som grenser til endret planområde (Se forslag til liste i utklipp under)



Kommunen har den 23.03.2023 gitt tilbakemelding på søknad. Varslingsdokumenter er godkjent, og forslag til endring av detaljregulering for Sangereidåsen Boligområde B1-B2 blir med det sendt ut. Frist for merknad til planendringen er satt til 18.04.2023.

**Søkers naboliste 09.01.2023**

Adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Hjemmel	Navn på eier/fester	Org.nr.	Postadresse	Postnr.	Sted
Sangereidlia 6	18	485	0	0	Hjemmelshaver	SANGEREID AS	911819880	Sangereid gard	4790	LILLESAND
	18	216	0	0	Hjemmelshaver	LILLESAND KOMMUNE	964965404	Postboks 23	4791	LILLESAND
Engekjerr 26	18	331	0	0	Hjemmelshaver	ØYSTEIN SALVESEN		LONGNESODDEN 22	4770	HØVÅG
Engekjerr 26	18	331	0	0	Hjemmelshaver	TRINE LONGNES SALVESEN		Engekjerr 26	4790	LILLESAND
Engekjerr 22	18	332	0	0	Hjemmelshaver	PER GUNNUFSEN BRANDAL		ENGEKJERR 22	4790	LILLESAND
Engekjerr 22	18	332	0	0	Hjemmelshaver	HANS PETTER GJERTSEN		Bergshaven 20	4790	LILLESAND
Engekjerr 22	18	332	0	0	Hjemmelshaver	ISELINN SØRLIEN GJERTSEN		ENGEKJERR 22	4790	LILLESAND
Engekjerr 18	18	257	0	0	Hjemmelshaver	TROND KVARENES		ENGEKJERR 18	4790	LILLESAND
Engekjerr 18	18	257	0	0	Hjemmelshaver	KARIANNE FLATLAND KVARENES		ENGEKJERR 18	4790	LILLESAND
Engekjerr 20	18	258	0	0	Hjemmelshaver	ALF JOHNNY ANDERSEN		ENGEKJERR 20	4790	LILLESAND
Engekjerr 20	18	258	0	0	Hjemmelshaver	MARIANNE ELIZABETH ANDERSEN		ENGEKJERR 20	4790	LILLESAND
Engekjerr 24	18	357	0	0	Hjemmelshaver	FREDRIK ULSETH		ENGEKJERR 24	4790	LILLESAND
Engekjerr 16	18	252	0	0	Hjemmelshaver	TOR ESPEN JOHNSEN		ENGEKJERR 16	4790	LILLESAND
Engekjerr 14	18	251	0	0	Hjemmelshaver	ROYA SORI		Engekjerr 14	4790	LILLESAND
Engekjerr 12	18	250	0	0	Hjemmelshaver	BJØRN TOPSTAD		ENGEKJERR 12	4790	LILLESAND
Engekjerr 10	18	249	0	0	Hjemmelshaver	JOACHIM THOMASSEN		ENGEKJERR 10	4790	LILLESAND
Engekjerr 10	18	249	0	0	Hjemmelshaver	ANNE BRITT TOBIASSEN		ENGEKJERR 10	4790	LILLESAND
	18	99	0	0	Hjemmelshaver	LILLESAND KOMMUNE	964965404	Postboks 23	4791	LILLESAND
Engekjerr 8	18	248	0	0	Hjemmelshaver	PAUL ANSGAR GUTTORMSEN		ENGEKJERR 8	4790	LILLESAND
Engekjerr 4	18	246	0	0	Hjemmelshaver	REIDUN SETANE FORBES		ENGEKJERR 4	4790	LILLESAND
Engekjerr 6	18	247	0	0	Hjemmelshaver	ARNE HENRIK LUKASHAUGEN		ENGEKJERR 6	4790	LILLESAND
Sangereidlia 2	18	501	0	0	Hjemmelshaver	ESPIRA BARNEHAGER AS	985072825	Postboks 353	4291	KOPERVIK
	18	526	0	0	Hjemmelshaver	LILLESAND KOMMUNE	964965404	Postboks 23	4791	LILLESAND
Sangereidlia 17	18	536	0	0	Hjemmelshaver	NILS REIDAR RISVAND		SANGEREIDLIA 17	4790	LILLESAND
Sangereidlia 27	18	519	0	0	Hjemmelshaver	BEATE SVENDSEN		Sangereidlia 27	4790	LILLESAND
Sangereidlia 27	18	519	0	0	Hjemmelshaver	SIMEN INGEBRETHSEN		Sangereidlia 27	4790	LILLESAND
Sangereidlia 31	18	518	0	0	Hjemmelshaver	GRETHE SØRENSEN		SANGEREIDLIA 31	4790	LILLESAND
Sangereidlia 68	18	563	0	0	Hjemmelshaver	SANGEREID AS	911819880	Sangereid gard	4790	LILLESAND
Sangereidlia 15	18	535	0	0	Hjemmelshaver	HÅKON DAHL VIKESÅ		Sangereidlia 15	4790	LILLESAND
Sangereidlia 15	18	535	0	0	Hjemmelshaver	MARIE DAHL VIKESÅ		Sangereidlia 15	4790	LILLESAND
Engekjerr 2	18	245	0	0	Hjemmelshaver	ANNE HELENE BERTHEUSSEN		ENGEKJERR 2	4790	LILLESAND
Engekjerr 2	18	245	0	0	Hjemmelshaver	GEIR BERTHEUSSEN		ENGEKJERR 2	4790	LILLESAND

## 11 Oppsummering

På bakgrunn av gjennomgang ovenfor vurderes reguleringsendringen å være av mindre vesentlig karakter og anses ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan eller ha vesentlige virkninger for verken miljø eller samfunn.

Vi ber med dette om at saken behandles så raskt som mulig.

Skulle det være uklarheter eller spørsmål til søknaden, ta kontakt med undertegnet på e-post eller telefon.

Med hilsen  
for Drag Arkitektur og Byggteknikk AS

Anniken Røksland  
Tlf.: 900 92 423  
E-post: [anniken.roksland@dragark.no](mailto:anniken.roksland@dragark.no)

### Vedlegg:

Plankart  
Bestemmelser