

## Notat 5: § 3-1 Boligbebyggelse (KPA)

I kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel (KST-136/21, 06.10.2021) ble det foreslått endringer i bestemmelse §3-1 om boligbebyggelse. Endringer berører enkelte punkter i bestemmelsen. Ettersom bestemmelsens punkter dels henger sammen sendes hele forslaget til bestemmelse på høring, men det er kun de enkelte punktene som berøres av endringer som omtales i dette notatet.

### 1 Pkt. 1 - BYA 40%

#### 1.1 Innledning

Gjeldende bestemmelse om boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Larvik by og kommunedelplan for Stavern by foreslås endra, og erstattes av en ny bestemmelse. I dette notatet beskrives de foreslåtte endringene, og de antatte konsekvensene av den foreslåtte endringa for kommuneplanens arealdel.

Endringer innebærer en endring av høyeste tillatte utnyttelsesgrad i %-BYA fra 35 til 40, på tomter med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i allerede utbygde og uregulerte boligområder. Endringer ble foreslått med bakgrunn i høringsinnspill fra bla. flere interesseorganisasjoner i byggenæringa i Larvik med ønske om å øke utnyttelsesgrad fra 35 til 40 % BYA.

#### 1.2 Oppsummering av endringer og konsekvenser:

I gjeldende plan er høyeste tillatte utnyttelsesgrad for uregulerte områder med arealformål "boligbebyggelse" 35 %. Kommunestyret vedtok å heve denne til 40 % i sluttbehandling av kommuneplanene.

##### 1.2.1 Gjeldende bestemmelse:

### § 3-3 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1,2,3 og 4)

#### 1) Utnyttelsesgrad:

- I regulerte boligområder hvor reguleringsplanen ikke angir utnyttelsesgrad skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
- I uregulerte boligområder skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.
- For boligområder i regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før 22.01.1997 skal BYA ikke overstige 35% pr. eiendom.

##### 1.2.2 Forslag til ny bestemmelse:

På tomter med frittliggende småhusbebyggelse dvs. enebolig og tomannsbolig, og konsentrert småhusbebyggelse dvs. småhus sammenbygd i kjeder eller rekker med inntil tre målbare plan tillates inntil 40 %-BYA pr. byggetomt.

### Bestemmelsens hensikt

Hensikten med bestemmelsen om utnyttelsesgrad i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Larvik by og Stavern by er å angi utnyttelsesgrad i *allerede utbygde boligområder som ikke er regulert, eller der utnyttelsesgrad ikke er angitt i reguleringsplanen*. Bestemmelsen styrer *ikke* hvilken utnyttelsesgrad man skal sette i nye reguleringsplaner.

### Sammenligning med øvrige kommuner i regionen

Kongsberg	40 %
<b>Larvik</b>	<b>35 %</b>
Sandefjord	35 %
Horten	30 %
Porsgrunn	30 %
Arendal	30 %
Drammen	30 %
Fredrikstad	30 %
Tønsberg	25 %
Ringerike	25 %
Moss	25 %

De fleste kommuner i vår region, og øvrige sammenlignbare kommuner i østlandsområdet, angir maksimal tillatt utnyttelsesgrad som %-BYA, med noen få unntak. Av relevante og sammenlignbare kommuner som angir maksimalt tillatt %-BYA er det et vesentlig flertall som har en begrensning på 30 % eller mindre, se tabell til venstre.

Kun Kongsberg har så høy tillatt utnyttelse som 40% BYA, og 35% BYA er også i det øvre sjiktet med et mindretall kommuner som tillater dette, deriblant Larvik.

### Utnyttelsesgradens betydning for handlingsrom på en eiendom

%-BYA	35	40	
Tomtestørrelse	800	800	m <sup>2</sup>
Parkering	15	15	m <sup>2</sup>
Garasje	50	50	m <sup>2</sup>
<b>Hus</b>	<b>215</b>	<b>256</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Hus i to plan</b>	<b>430</b>	<b>511</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

%-BYA	35	40	
Tomtestørrelse	600	600	m <sup>2</sup>
Parkering	15	15	m <sup>2</sup>
Garasje	50	50	m <sup>2</sup>
<b>Hus</b>	<b>145</b>	<b>176</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Hus i to plan</b>	<b>290</b>	<b>351</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Med utgangspunkt i en forholdsvis gjennomsnittlig eneboligtomt på 800 m<sup>2</sup> vil man kunne bebygge inntil 320 m<sup>2</sup>, med bolig, målbar veranda, garasje og biloppstilling. Dersom man bygger i to etasjer vil man med utgangspunkt i en %-BYA på 40 kunne bygge en bolig på over 500 m<sup>2</sup>. Selv på en liten boligtomt på 600 m<sup>2</sup> vil et handlingsrom på 40 % BYA gi rom for en omfangsrik bolig på 350 m<sup>2</sup>.

Dette er i svært få tilfeller aktuell utnyttelse for en bolig, med mindre man i større grad ønsker å åpne for 3-4-mannsboliger i uregulerte boligstrøk. Et vesentlig moment i arbeidet med rullering av kommuneplanene, med fortettingsstrategi, nye boligbestemmelser og nye plankravbestemmelser, har derimot vært å stramme inn

handlingsrommet noe når det gjelder fortetting i uregulerte boligstrøk uten å lage reguleringsplan. Å øke %-BYA til 40 vil gå i motsatt retning av dette.

Det finnes enkelte eksempler i kommunen på boligtomter som er mindre enn 600 m<sup>2</sup> der det kan finnes gode argumenter for å ha høyere utnyttelsesgrad enn 35 %, men disse boligtomtene blir som regel til gjennom reguleringsplanarbeid hvor utnyttelsesgraden også fastsettes der. Disse eksemplene bør derfor ikke danne grunnlaget for hvilken bestemmelse som skal gjelde i uregulerte boligområder.

### Synliggjøring av de mulige visuelle konsekvensene

Under vises tre skjematiske figurer av en eiendom på 800 kvadratmeter i henhold til tabellen på forrige side, og hvordan utnyttelsesgrad på hhv. 25, 35 og 40 % BYA vil innvirke. I Larvik er det i dag tillatt med 35 % BYA, men kommunedirektøren har valgt å også inkludere 25 % BYA i eksempelet da det fortsatt er mange boligområder i kommunen som er regulert med en utnyttelse som samsvarer med 25 % BYA. Det er derfor relevant å inkludere dette i sammenligningsgrunnlaget.

Eiendommene har identisk biloppstillingsplass og identisk garasje på ca. 50 m<sup>2</sup>, plassert 1 meter fra eiendomsgrænse. Boligene er plassert minimum 4 meter fra nabogrense og er konstruert slik at de utnytter det fulle potensiale innenfor den angitte utnyttelsesgraden. Alle eksemplene har terrasse (ikke målbar) på ca. 40 m<sup>2</sup>. Det eksemplene klart illustrerer er hvordan en økning til 40 % BYA både gir et langt større volum i bebyggelsen, og også hvordan uteoppholdsarealet reduseres til smale randsoner rundt boligen, som er mindre utnyttbare fordi det får en uhensiktsmessig smal form.



25 % BYA (270 m<sup>2</sup> bolig)



35 % BYA (430 m<sup>2</sup> bolig)



40 % BYA (511 m<sup>2</sup> bolig)

I illustrasjonene under vises en sammenligning av et helt skjematisk boligfelt med hhv. 25 % BYA, 35 % BYA og 40 % BYA.



Som illustrasjonene viser vil en økning i utnyttelsesgrad til 40 % kunne få store konsekvenser for det strukturelle og estetiske uttrykket i eksisterende villa- og eneboligstrøk i kommunen. Dersom arealet som kan bebygges økes vil naturlig nok også boligenes fotavtrykk øke, som vil føre til boligfelt som over tid vil kunne endres vesentlig og framstå som langt tettere og med mye større bygningsvolumer enn opprinnelig. Man risikerer derfor at klassiske småhus- og villaområder over tid vil kunne transformeres til tettere bebygde områder med volumer som tilsvarer 2- og 4-mannsboliger der hagene går fra å være et fremtredende element til å bli grønne kantsoner uten nevneverdige kvaliteter og med langt større innslag av skyggefulle arealer.

En økning til 40 % vil også bidra til at det blir vanskeligere å realisere gode utearealer på boligeiendommene. Den økte utnyttelsen vil spise av disponible utearealer, og hagene vil kunne framstå som smale "farmer" av grøntareal på hver side av boligene, som i større grad vil være skyggefulle og med mindre praktisk verdi som hagearealer.

### **1.3 Forslag til tekst til planbeskrivelse:**

Høyeste tillatte utnyttelsesgrad for uregulerte og allerede utbygde boligområder er økt fra 35 til 40 %.

## **2 Pkt. 2–5 - Ingen endring**

## **3 Pkt. 6 - Beregning av antall boenheter ved regulering**

### **3.1 Innledning**

Kommunestyret har vedtatt å endre bestemmelse § 3-1 pkt. 6 om beregning av antall boenheter fra brutto areal til netto areal i kommunestyret 06.10.2021 jf. KST 136/21.

### **3.2 Oppsummering av endringer og konsekvenser:**

Kommunestyret har vedtatt å endre bestemmelse § 3-1 pkt. 6 om beregning av antall boenheter fra brutto areal til netto areal. Endring av beregningsmetode fra netto til brutto krever høring.

Endring vedtatt av KST 06.10.2021 jf. KST 136/21:

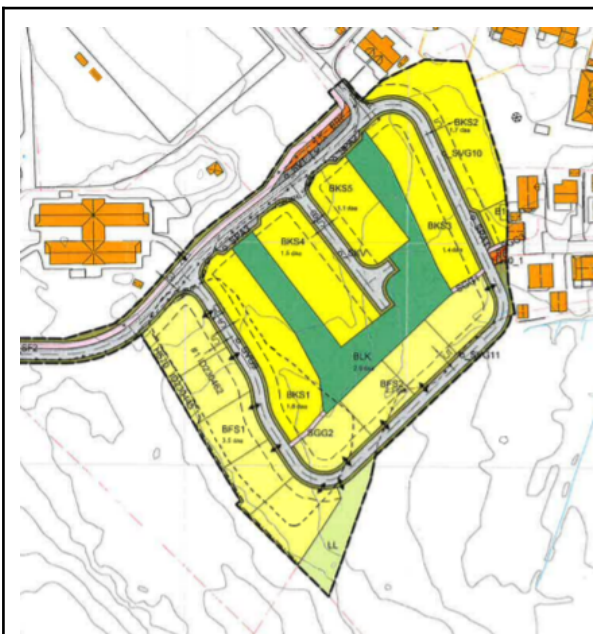
- Beregning av antall boenheter ved regulering:  
Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Beregning av antall boenheter ved regulering har tidligere vært netto tomteareal. Dvs. at fra det totale arealet tok man vekk arealene til lekearealer, felles uteoppholdsareal, grønnstruktur, buffersoner, trafikkarealer og andre kommunale tekniske anlegg før man regnet ut antall boenheter. Dette er nå endret til brutto areal, slik at man regner antall boenheter ut av det totale arealet som skal reguleres. Merk at bestemmelsen regulerer maksimalt antall boenheter det kan legges til rette for i en reguleringsplan, og ikke hvor stor del av en eiendom som kan bebygges. I larvik kommune brukes normalt %-BYA for å angi tillatt utnyttelsesgrad, og denne beregningen følger beregningsreglene i TEK17.

Alle de nye boligområdene er lagt inn i tabell under § 3 -1 pkt. 3 med hvor mange boenheter som skal være i forhold til antall dekar. Metoden som er brukt er hentet fra Regional plan for bærekraftig utvikling (RPBA). Dersom det skal bygges ut innenfor eksisterende bebyggelse er det fastsatt at bebyggelsen skal ha 1-2 boenheter pr. daa, dersom området rundt nytt område er tettere utbygd er det fastsatt at området kan bebygges med 2-4 boenheter og dersom det tas i bruk et helt nytt område som f.eks. ligger inntil et av tettstedene våre skal området bygges ut tett, dvs. at det skal bygges 4 boenheter eller mer pr. daa. Det er med andre ord omkringliggende bebyggelsesstruktur som avgjør hvor tett man skal bygge ut i de nye utbyggingsområdene.

Eksempel nr. 1: :

B15-A (totalt areal = 30 daa, i dette spesifikke prosjektet vil det bli bygd 41 boenheter, dvs. 2-9 boenheter pr. daa)



B15-A (Netto areal = 13,4 daa - 13 daa)

Bestemmelsen 2-4 boenheter pr daa.

Utrekning:

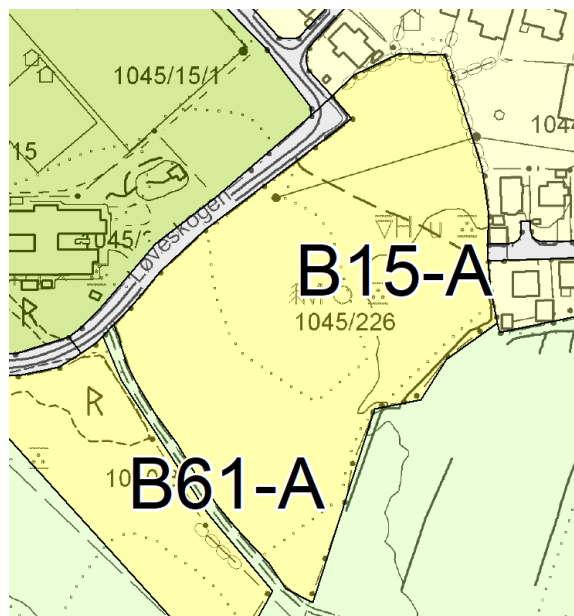
13 daa x 2 boenheter = 26 boenheter

13 daa x 4 boenheter = 52 boenheter

Her kan man bygge mellom 26-52 boenheter.

Her trekkes veiareal, lekeplasser, uteoppholdsareal, kommunaltekniske anlegg og LNF bort. Regner ut antall boenheter kun ut ifra det som er avsatt til boligformål. Dette blir et mye mindre antall boenheter enn ved utregning av brutto areal.

Faktisk utbygd 41 boenheter.



B15-A (Brutto areal = 30 daa)

Bestemmelsen 2-4 boenheter pr daa.

Utrekning:

30 daa x 2 boenheter pr. daa = 60 boenheter

30 daa x 4 boenheter pr. daa = 120 boenheter

Her kan man bygge mellom 60-120 boenheter.

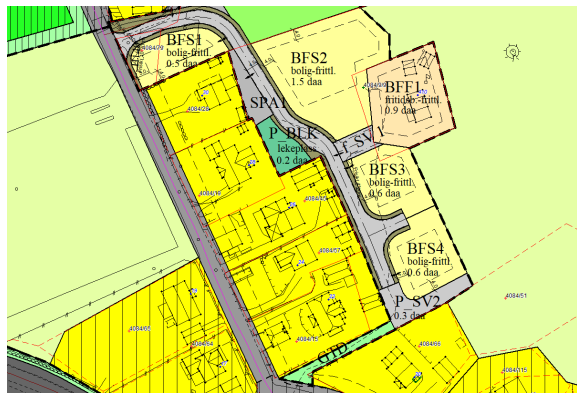
Her brukes totalarealet for å beregne antall boenheter, så får man en indikasjon på antall boenheter men så må man tegne prosjektet å legge inn veier, uteoppholdsareal, lek, renovasjon m.m.

Utrekning med brutto areal vil gi en indikasjon på at det kan bygges ut langt flere boliger enn ved utregning i forhold til netto areal.

Men om det blir resultatet er usikkert, da det også her må bygges veier, avsettes plass til renovasjon, lekeplasser m.m.

Eksempel nr. 2:

Helgeroa BN2 - Barkevikveien (totalt areal = 10 daa, i dette spesifikke prosjektet vil det bli bygd 4 boenheter)



Netto areal - 3 daa (1-2 boenheter)

Utregning

1 boenhet x 3 daa = 3 boenheter  
2 boenheter x 3 daa = 6 boenheter

3- 6 boenheter

Faktisk utbygd 4 boenheter.

Brutto areal 10 daa (1-2 boenheter)

Utregning

1 x 10 = 10  
2 x 10 = 20

10-20 boenheter



### 3.2.1 Gjeldende bestemmelse:

#### KPA Lardal:

Ingen tilsvarende bestemmelse.

#### KDP Svarstad:

Ingen tilsvarende bestemmelse.

#### KPA Larvik: § 3-1, pkt. 3)

##### 3) Krav til antall boenheter ved regulering (Gjelder ubebygde områder og nye avsatte områder):

Navn/område:	Antall boenheter pr. daa
Valby, gbnr. 1028/10	1-2 boenheter pr. daa
Lesten gbnr. 1090/2	2-4 boenheter pr. daa
B6-A Kjerringvik	Eksisterende bolig.
B7-A Kjerringvik	2-4 boenheter pr. daa.
B11-A Hem	2-4 boenheter pr. daa. Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet og ikke fra fv. 303.
B15-A Løveskogen	2-4 boenheter pr. daa.
B22-A Tjøllingvollen	2-4 boenheter pr. daa.
B28-A Tjøllingvollen	4 boenheter eller mer pr. daa Adkomsten må skje via det kommunale vegnettet og ikke fra fv. 303.
B35-A Søndersrød	2-4 boenheter pr. daa.
B47-A Hem	2-4 boenheter pr. daa.
B49-A Mangelrød Nord	2-4 boenheter pr. daa.
B52-A Nord Kvelde	4 boenheter pr. daa.
B61-A Løve	2-4 boenheter pr. daa.
B65-A Tveiten Nordre	2-4 boenheter pr. daa. Krav om tilrettelagt krysningspunkt på fv. 303.
B66-A Søndre Brattås	2-4 boenheter pr. daa. Adkomst må skje fra Kveldeveien.

##### 4) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra netto regulert tomteareal. Dvs. at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grønnstruktur, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunal tekniske anlegg ikke inngår i regnskapet for utnyttning av arealene.

### 3.2.2 Forslag til ny bestemmelse:

#### 4) Beregning av antall boenheter ved regulering:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto regulert tomteareal.

Tabellen som ligger i § 3-1, punkt 3 vil bli justert før sluttbehandling, da endring av beregningsmetode fra netto til brutto gir store utslag i tabellen. Tabellen vil bli justert slik at foreslått utbygging blir justert til brutto utregning, men samsvarer med det som det ble lagt opp til i forhold til netto utregning.

### 3.3 Forslag til tekst til planbeskrivelse:

Beregning av antall boenheter ved regulering har tidligere vært netto tomteareal. Dvs. at fra det totale arealet tok man vekk arealene til lekearealer, felles uteoppholdsareal, grønnstruktur, buffersoner, trafikkarealer og andre kommunale tekniske anlegg før man regnet ut antall boenheter. Dette er nå endret til brutto areal, slik at man regner antall boenheter ut av det totale arealet som skal reguleres.