

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for Kongsåsen Brendsrød - planid 3803 11001 – gbnr. 163/40

Utvalg	Møteddato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	19.02.2021	029/21

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Kongsåsen Brendsrød - planid 3803 11001, vedtatt 14.5.1997, med følgende endringer i bestemmelsene:

I § 2 – Område A, legges til tekst som sier at for eiendommene med gbnr. 163/40 skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 25% av netto tomteareal.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

19.02.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannen innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 029/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Kongsåsen Brendsrød - planid 3803 11001, vedtatt 14.5.1997, med følgende endringer i bestemmelsene:

I § 2 – Område A, legges til tekst som sier at for eiendommene med gbnr. 163/40 skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 25% av netto tomteareal.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Marit Dale Petersen og Morten Hareide søker om endring av reguleringsplan for Kongsåsen Brendtsrød - planid 3803 11001, vedtatt 14.5.1997. Søkere er eiere av eiendommen gbnr. 163/40, Olav Digresvei 16.

Bakgrunn for søknaden er ønske om å bygge en hagestue på vestsiden av eksisterende bolig. Hagestuen måler 19m² og vil øke %BYA på eiendommen til 23%, noe som overstiger maks tillatt BYA på 20% satt i gjeldende plan. Det søkes om å øke BYA for eiendommen gbnr. 163/40 fra 20% til 25%. Det søkes om å øke BYA kun for denne eiendommen. Søknaden begrunnes med at flere eiendommer innenfor planområdet har fått økt BYA fra 20 til 25% BYA i løpet av de siste årene.

Endringen er varslet naboer og berørte og det er ikke kommet merknader til saken.

Rådmannen vurderer at saken kan behandles som endring av reguleringsplan med forenklet prosess og at endringen ikke vil stride imot hensyn i planen eller overordnet lovverk. Endring av reguleringsplan vurderes som en mer riktig prosess for saken enn dispensasjon.

Det er ingenting i beskrivelsen eller annen dokumentasjon som direkte tilsier at utnyttelsesgraden pr boligtomt i gjeldende plan er fastsatt på grunnlag av særlige forhold. Det er de seneste årene flere eiendommer innenfor feltet som de seneste årene har fått økt BYA til 25%. Det er derfor ønskelig å foreta en samlet vurdering med sikte på å øke utnyttelsesgraden til 25% for felt A. Dette kan imidlertid kreve en mer omfattende planfaglig utredning og kan til en viss grad sies å ikke være proporsjonalt med omfanget av denne saken. Gjeldende reguleringsplan skal derfor vurderes endret eller opphevet i forbindelse med kommende kommuneplanrevisjon, og det vil da gjøres en vurdering av om %BYA skal økes for hele feltet.

Rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas som det framkommer i innstillingen.

Vedlegg:

11001_Forslag til endrede bestemmelser for Olav Digresvei 16 og 28

11001_Gjeldende plankart

Olav Digresvei 16 - 163/40 - omregulering av tomt - søknad om endring av reguleringsplan 11001-Kongsåsen

Vedlegg D1 situasjonsplan

Vedlegg E1-E3 tegninger

Innledning – hva saken gjelder:

Marit Dale Petersen og Morten Hareide søker om endring av reguleringsplan for Kongsåsen Brendtsrød - planid 3803 11001, vedtatt 14.5.1997. Søkere er eiere av eiendommen gbnr. 163/40, Olav Digresvei 16.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «*når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

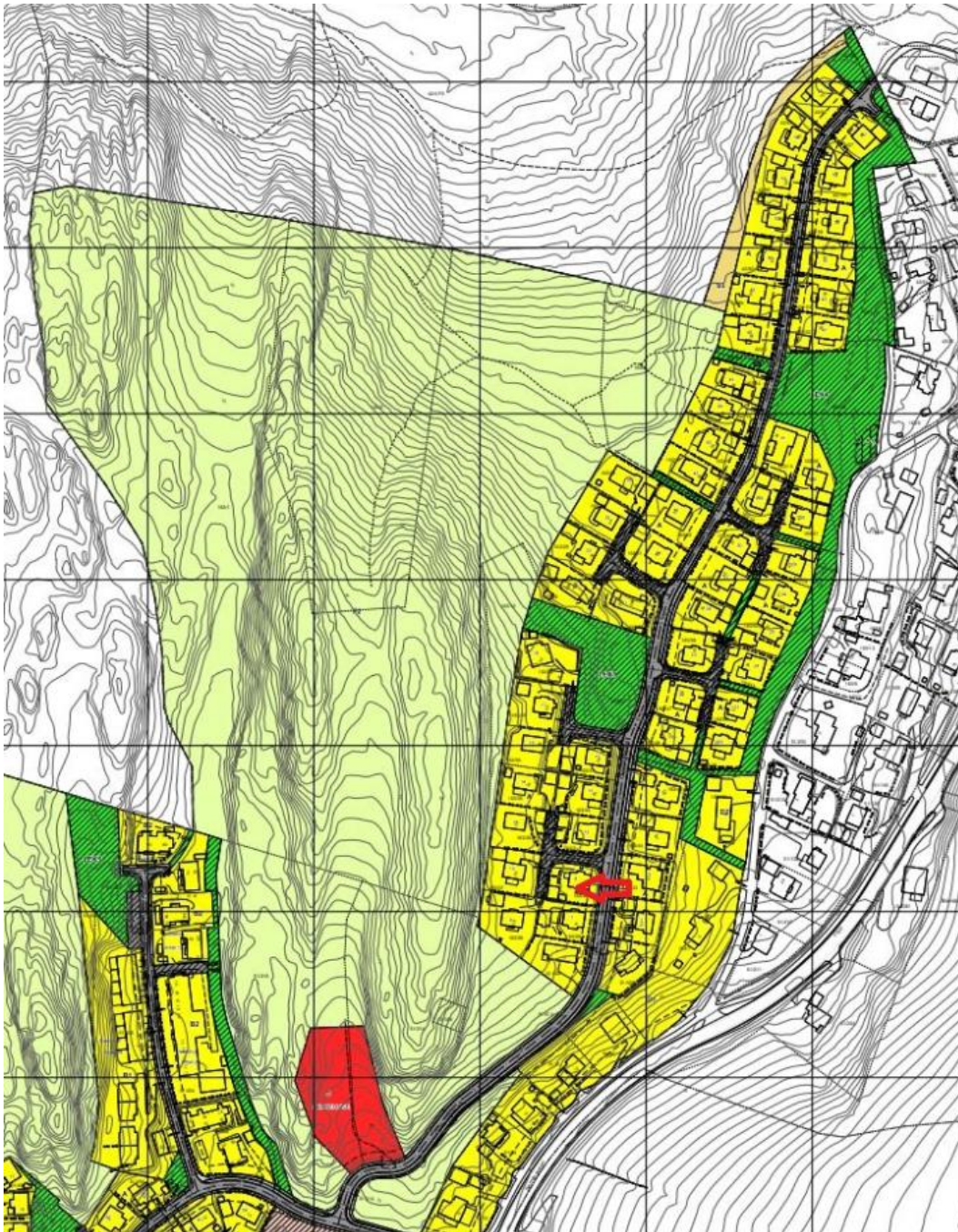
Forholdet til kommuneplanen:

I kommuneplanen er området avsatt til bolig. Kommuneplanens arealdel vedtatt 22.5.2019 har satt en øvre begrensning for utnyttelse for boligtomter med småhusbebyggelse i uregulerte områder til maks 25% BYA. I regulerte områder fastsettes utnyttelse gjennom reguleringsplanen, og vurdering av tålegrensen i planområdet generelt gjøres gjennom planprosessen.

Reguleringsplan for Kongsåsen skal vurderes opphevet eller endret i kommende kommuneplanprosess.

Gjeldende Reguleringsplan:

Reguleringsplan for Kongsåsen, Brendsrød ble vedtatt i 1997. Planområdet ligger i Kongsåsen som er et større boligfelt like syd for Sem sentrum. Planen legger til rette for utbygging av boligområder med barnehage. Den aktuelle eiendommen ligger i område A som er regulert til eneboligtomter. BYA for tomtene i område A er satt til maks 20%. Tomtene innenfor feltet er i størrelsesorden ca. 600-800m².



Utsnitt av reguleringsplan for Kongsåsen Brendsrød. Tomtene i felt A ligger langs Olav Digres vei som går gjennom planområdet fra Barnehagen i sør og nord til enden av planområdet. Den aktuelle eiendommen er markert med rød pil.

Felt A er i dag fullt utbygget. Det er tidligere vedtatt økning av BYA fra 20% til 25% for flere av eiendommene langs østsiden av Kongsåsen (sak 04/17). Bestemmelsene for felt A sier nå følgende om tetthet innenfor feltet:

Området A

Området A (nye eneboligtomter) kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer hvorav en etasje utgjøres av innredbar kjeller eller loft.

For øvrige eiendommer innenfor område A skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige

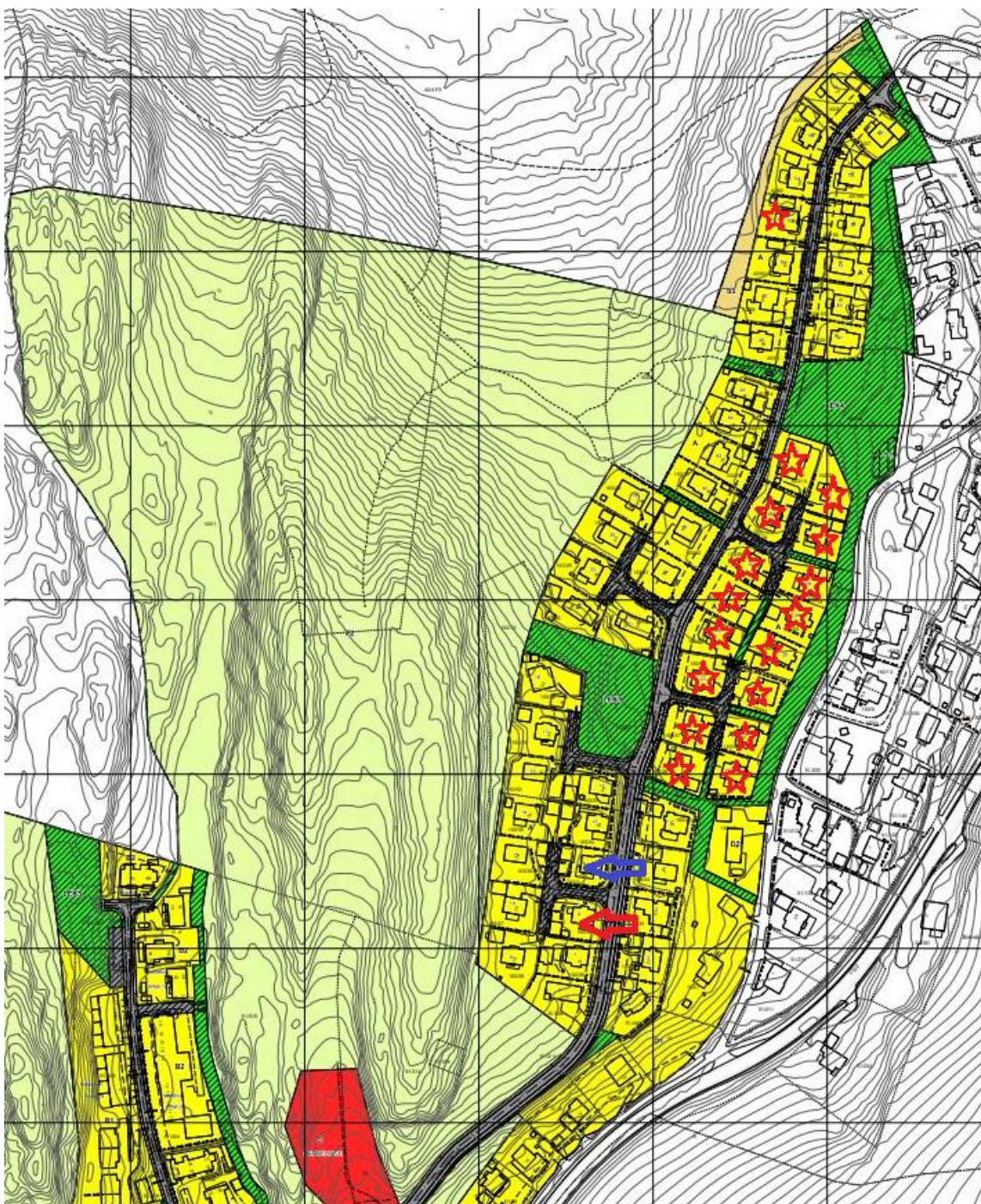
20% av netto tomteareal.

For eiendommene med gårdsnummer 163 og bruksnumre 18-21 og 47-58, samt gbnr. 42/91, skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 25% av netto tomteareal.

For eiendommen med gårdsnummer 43 og bruksnummer 157 skal bebygd grunnflate ikke overstige 27,5%.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

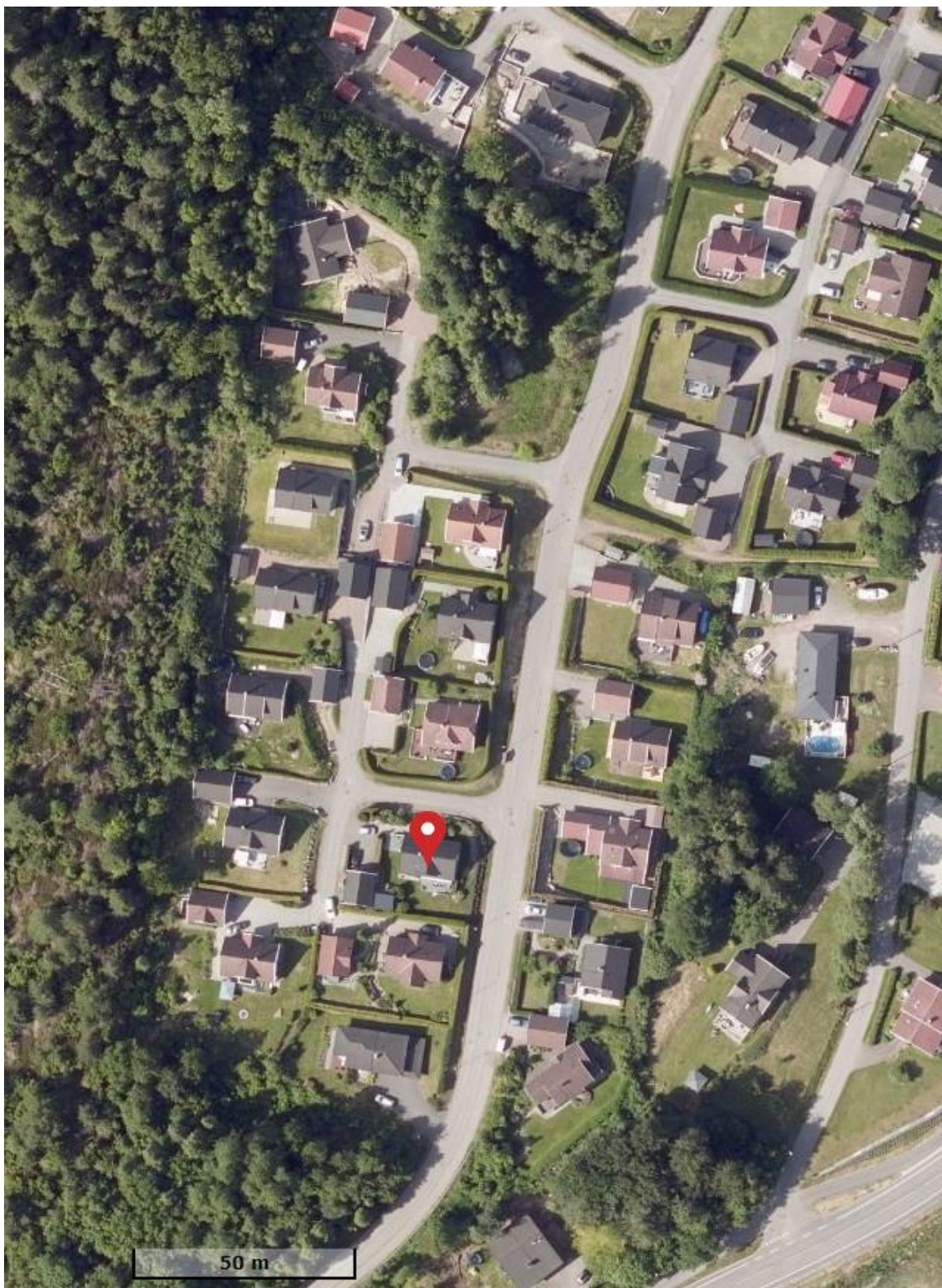
For bestemmelsen som angår eiendommene med gårdsnummer 163 og bruksnumre 18-21, 47-58 og 157, samt gbnr. 42/91, skal regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet (hhv. 27.1.2017, 12.6.2019 og 3.4.2020) legges til grunn.



Utsnitt av gjeldende plankart. Eiendommer der BYA er økt fra 20% til 25% er markert med rød stjerne. Gjeldende eiendom er markert med rød pil. Naboeiendom som har søkt tilsvarende endring er markert med blå pil.

Bakgrunn for saken:

Bakgrunn for søknaden er ønske om å bygge en hagestue på vestsiden av eksisterende bolig. Hagestuen måler 19m² og vil øke %BYA på eiendommen fra 20 til 23%, noe som overstiger maks tillatt BYA på 20% som er grensen satt i gjeldende plan.



Flyfoto som viser to utsnitt av felt A. Planområdet er i hovedsak bygget ut i tråd med illustrasjonsplanen. Den aktuelle eiendommen markert med rødt. Området er forholdsvis ensartet med mindre variasjoner.

Faktagrunnlag:

(fra plankonsulentens søknad/planinitiativ):

Bakgrunn/begrunnelse for endringen

Vi ønsker å bygge en hagestue i tilknytning til huset. Det vil ikke bli direkte adkomst til hagestua fra huset, men med egen inngang fra terrassen. Hagestua blir plassert på vestsiden av huset, og dermed blir den ikke til sjenanse for noen naboer.

Byggesøknad for hagestua ligger vedlagt, Blankett 5153.

Omsøkt endring:

En ny hagestue på 19 m² gjør at grensen for maksimal BYA fastsatt i reguleringsplan planid 11001 – Kongsåsen overskrides. ny %BYA med hagestue vil bli 22,96%. For å få til denne hagestua ønsker vi at reguleringsplan 07004 11001 – Kongsåsen endres for eiendom med adresse Olav Digresvei 16, Gnr 163 Bnr 40 slik at maksimal BYA økes fra 20% til 25%.

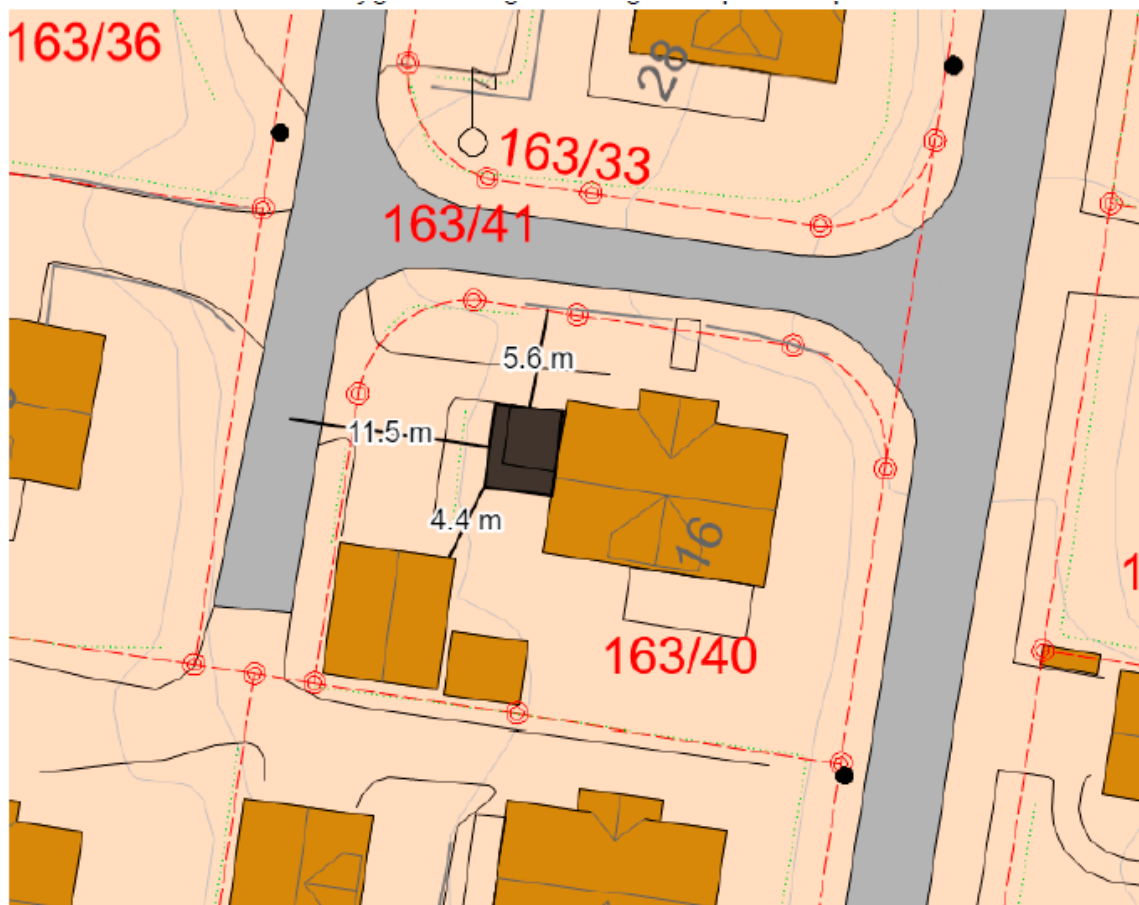
Endringer i planbestemmelsene:

forslag til ny tekst markert med gult:

For eiendommene med gårdnummer 163 og bruksnumre 18-21 og 47-58, samt gbnr. 42/91, 163/33 og 163/40 skal bebyggd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 25% av netto tomteareal.

Vurdering av konsekvenser:

- En hagestue med lengde 4,85m, bredde 3,92m, totalt areal 19m². Høyde vil bli 2,68m inne ved veggen, og være med pulttak skrående ned til 2,34m lengst ute fra veggen.*
- Denne vil bli plassert på vestsiden av huset der den ikke vil være til sjenanse for naboer. Den vil der bli liggende ca 1m lavere enn biloppstillingsplass og garasje.*
- Hagestuen blir bygget på eksisterende terrasse. Avstand til nærmeste tomtegrense blir 5,7m. Avstand til nærmeste nabo vil bli 13m.*
- Slik tomten er utformet med høyere biloppstillingsplass, blomsterbed og hekker, vil den nye hagestua bli lite dominerende.*
- Plasseringen vil ikke berøre eksisterende biloppstillingsplass foran garasjen.*
- Hagestuen vil ikke ha noen innvirkning på solforhold, utsikt, parkering eller innkjøring for noen naboer.*



Plassering av planlagt tiltak på eiendommen.

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte. Det er ikke kommet merknader.

Vurderinger:

Rådmannen har vurdert de foreslåtte endringene, og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Rådmannen mener planforslaget ikke vil påvirke gjennomføringen av planen og heller ikke berøre hoveddrammene i planen. Endringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er ikke konfliktfylt.

I den opprinnelige planprosessen ble antall boliger vurdert i forhold til størrelsen på byggeområdet som helhet og hvilke boligtyper man så for seg at det var behov for i forhold til områdets beliggenhet. I planbeskrivelsen understrekes at det området generelt er et verdifullt natur- og friluftsområde med verdifull vegetasjon. Utenfor boligfeltet er derfor et større areal avsatt til spesialområde Friluftsområde. Det påpekes at innenfor boligområdet skal større trær og tregrupper forsøkes bevart, og dette er også nedfelt i bestemmelsene for område A. En lavere utnyttelse av tomtene og en bestemmelse om å bevare vegetasjon kan ha hatt en intensjon om å bidra til å gi området et grønt preg og å videreføre områdets høye naturkvaliteter inn i boligfeltet. En bestemmelse om å bevare trær innenfor areal som er regulert til bolig er imidlertid vanskelig å håndheve. Det er lite spor av opprinnelig vegetasjon i området i dag. Det er dermed vanskelig å se dette som et argument mot å tillate økt BYA% pr boligtomt. Det er ingenting i planbeskrivelsen eller annen dokumentasjon fra planprosessen

som direkte tilsier at utnyttelsesgraden pr boligtomt er fastsatt på grunnlag av særlige forhold og at denne skal begrenses til 20%. Rådmannen vurderer følgelig endringen ikke vil stride imot hensyn i gjeldende plan med tanke på utbyggingstetthet.

Området fremstår nå som et fullt ubygget boligfelt der det de seneste årene er gitt tillatelse til økt BYA på flere eiendommer. Med en tetthet på 20%-25% framstår boligfeltet som tett bebygget og en tetthet på 25% vurderes som nær tålegrensen her. Samtidig er 25% det som kommuneplanen har satt som maks BYA i uregulerte områder med konsentrert småhusbebyggelse, og det er naturlig å ta dette med i vurderingen. I 2017 fikk 16 eiendommer innenfor felt A økt BYA fra 20 til 25% gjennom mindre endring av reguleringsplan. Selv om dette i seg selv ikke er et argument for å øke BYA for den aktuelle eiendommen, vil den med en BYA på 25% ligge innenfor det som tidligere er vurdert å være innenfor tålegrensen området. Rådmannen har også lagt vekt på dette i vurdering av lignende nyere saker innenfor planområdet.

Det kan dermed framstå som om planen er foreldet med hensyn til størrelsen på bebyggelse i et boligområde. I tillegg har flere dispensasjoner og endringer bidratt til å uthule planen som styringsverktøy med hensyn til utbyggingstetthet. I lys av dette er det derfor ønskelig å foreta en samlet vurdering med sikte på å øke utnyttelsesgraden til 25% for felt A. Dette vil imidlertid kreve en mer omfattende planfaglig utredning og kan til en viss grad sies å ikke være proporsjonalt med omfanget av denne saken. Gjeldende reguleringsplan skal derfor vurderes endret eller opphevet i forbindelse med kommende kommuneplanrevisjon, i løpet av 2021. Det vil da gjøres en vurdering av om %BYA skal økes for hele feltet.

Med bakgrunn i ovenstående konkluderes med at endringen ikke vil stride imot hensyn i planen eller gjeldende overordnet lovverk. I dette tilfellet mener rådmannen at en økning fra 20% til 25% ikke vil få noen negativ konsekvens for det omkringliggende området.

Det tas her ikke stilling til bebyggelsens endelige utforming, men det legges til grunn at bygningsmassen tilfredsstiller kravene om tilpasning i reguleringsplanens bestemmelser, kommuneplanen og fortettingsstrategien.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for barn og unge:

Ingen konsekvens.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UBA.

Gebyr:

Endringen ble varslet i 2020 og gebyrregulativet for 2020 legges derfor til grunn.

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd betales i utgangspunktet et gebyr på kr. 34 100,-. Jf. regulativets punkt 8 kan kommunen etter søknad, eller på eget initiativ, ettergi gebyret helt eller delvis dersom gebyret anses som åpenbart urimelig i forhold til arbeid og kostnader kommunen har med saken. På grunn av sakens begrensede karakter legges gebyret for administrativ behandling på 8 525,- her til grunn.

Sum gebyr	kr	8 525,-
-----------	----	---------

Faktura sendes

Marit Dale Petersen og Morten Hareide, Olav Digresvei 16, 3170 Sem

Tønsberg, 29.1.2021

Jan R. Eide
rådmann

Anne Hekland
virksomhetsleder