



Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for Basberggrønningen Nord

Utvalg	Møteddato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.09.2021	PS	192/21

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Basberggrønningen Nord, planid 3803 56008, vedtatt 13.3.1996, med følgende endringer i bestemmelsene:

Endringer i planbestemmelsene:

I § 3.2.2 legges til et ledd som sier at for felt B6 skal bebygget grunnflate for boligene inklusive garasje ikke overskride 25% av tomtens nettoareal.

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

24.09.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 192/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Basberggrønningen Nord, planid 3803 56008, vedtatt 13.3.1996, med følgende endringer i bestemmelsene:

Endringer i planbestemmelsene:

I § 3.2.2 legges til et ledd som sier at for felt B6 skal bebygget grunnflate for boligene inklusive garasje ikke overskride 25% av tomtens nettoareal.

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

Sammendrag:

Shakaib og Mahbuba Rahimi søker om endring av reguleringsplan for Basbergrønningen Nord, planid 3803 56008. Søknaden gjelder gbnr. 89/114, Brekkelia 48 som søker eier og bor i.

Eiendommen ligger innenfor felt B6. Feltet består av seks boligtomter på omkring 500m². I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsen for feltet definert slik at bebygget grunnflate på bolig og garasje ikke skal overskride 23%. Det søkes om å øke utnyttelsen fra 23% til 25%. Bakgrunn for søknaden er ønske om å bygge på eksisterende bolig med ekstra soverom og bad. Utnyttelsen av eiendommen er i dag 23%, og et tilbygg til boligen vil medføre at tillatt utnyttelse overskrides.

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

Det er ingenting i planbeskrivelsen eller annen dokumentasjon som direkte tilsier at utnyttelsesgraden *pr boligtomt* er fastsatt på grunnlag av særlige forhold. Komunedirektøren kan ikke se at det vil få noen negative konsekvenser at utnyttelsen for eiendommen kan økes til 25%, som er det samme som kommuneplanen setter som grense i uregulerte områder.

Kommunedirektøren har vurdert saken og mener saken faller innenfor rammene av det som kan behandles med forenklet planprosess. Kommunedirektøren kan ikke se at endringen vil få noen negative konsekvenser og anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas. Kommunedirektøren anbefaler at endringen gjøres gjeldende for hele felt B6.

Vedlegg:

56008_R 20210826 forslag

Søknad

Kartskisse

Innledning – hva saken gjelder:

Shakaib og Mahbuba Rahimi om endring av reguleringsplan for Basbergrønningen Nord, planid 3803 56008. Søker er eier av gbnr. 89/114, Brekkelia 48. Det søkes om å øke utnyttelsen for eiendommen fra 23% til 25% av tomtens nettoareal.

Rettslig grunnlag:

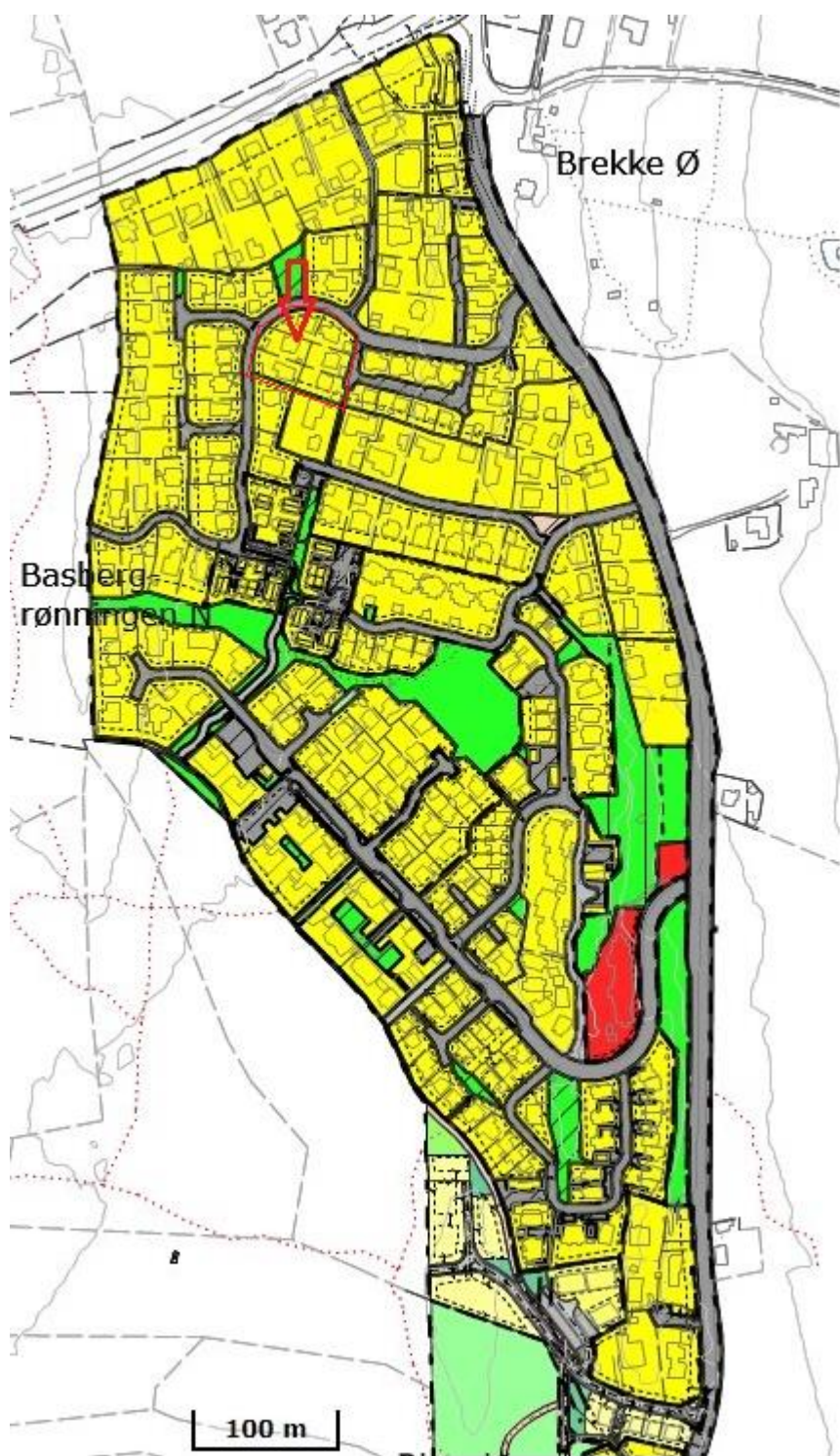
Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «*når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet 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:

Området er i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Gjeldende Reguleringsplan:

- Basbergrønningen Nord, planid 3803 56008, vedtatt 13.3.1996



Reguleringsplan for Basberggrønningen Nord. Plankart med bebyggelsesplaner. Felt B6 med Brekkelia 48 markert med rød avgrensning og pil.



Utsnitt av planområdet som viser de seks tomtene i felt B6.

Bakgrunn for saken:

Shakaib og Mahbuba Rahimi søker om endring av reguleringsplan for Basberggrønningen Nord, planid 3803 56008. Søker er eier av gbnr. 89/114, Brekkelia 48. Det søkes om å øke utnyttelsen for eiendommen for eiendommen fra 23% til 25% av tomtens nettoareal.

Bakgrunn for søknaden er ønske om å bygge på boligen med ekstra soverom og bad.



Skråfoto som viser felt B6. Brekkelia 48 markert med rød stjerne.

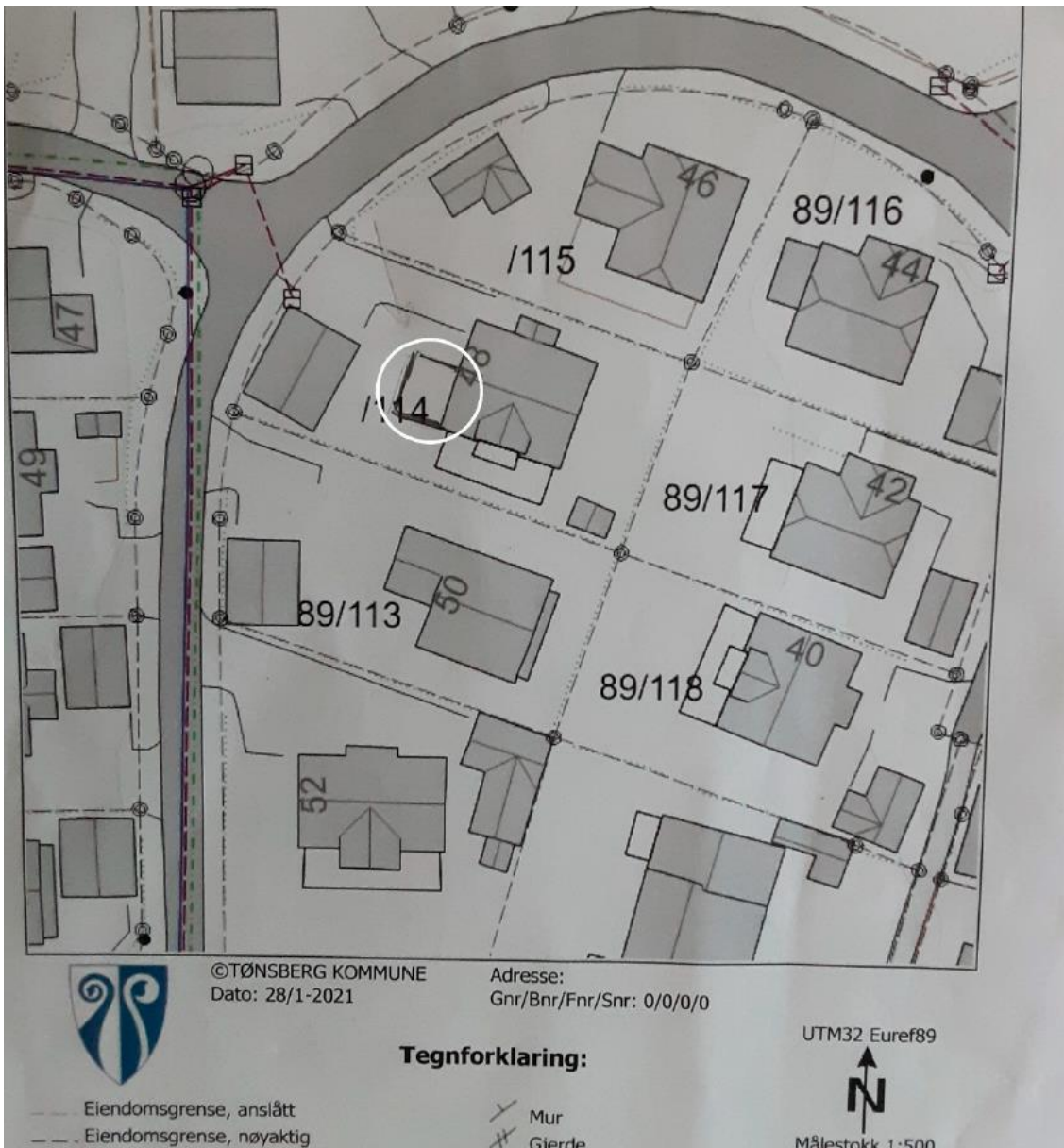
Faktagrunnlag:

(fra søknad/planinitiativ):

Omsøkt endring:

Søker ønsker å bygge på huset mot vest, det vil si mellom garasjen og huset. Et påbygg vil føre til at BYA for eiendommen blir mer enn 23% som er satt som øvre grense i planen.

Det søkes derfor om å øke endre gjeldende plan ved legge til et ledd i bestemmelsene å øke tillatt utnyttelse for eiendommen fra 23% til 25% av tomtens nettoareal. Det søkes om å endre bestemmelsene for kun gnbr. 89/114, Brekkelia 48.



Skisse som viser plassering av planlagt tilbygg.

Endringer i planbestemmelsene:

Gjeldende bestemmelse:

Bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 23 % BYA av tomtens nettoareal.

Forslag til tillegg til bestemmelsen:

Det søkes om å legge til tillegg til bestemmelsene som sier at utnyttelse for gbnr. 89/114 er inntil

For gbnr. 89/114 skal bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 25 % BYA av tomtens nettoareal.

Vurdering av konsekvenser:

Søker mener påbygget ikke vil få noen konsekvenser for naboene ettersom det vil ligge inn mot senter av eiendommen, vendt bort fra naboene.

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer innenfor felt B6. Det er ikke kommet merknader.

Vurderinger:

Kommunedirektøren har vurdert den foreslåtte endringen, og mener saken ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Planforslaget vil ikke påvirke gjennomføringen av planen og ikke berøre hoveddrammene i planen. Saken berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er heller ikke konfliktfylt.

Saken er varslet naboene og det er ikke kommet merknader. Søker har vurdert at et tilbygg ikke vil få noen konsekvenser for naboene. Kommunedirektøren er enig i at et tilbygg som beskrevet ikke vil få noen direkte konsekvenser for naboene. Kommunedirektøren kan ikke se at det vil få noen negative konsekvenser at utnyttelsen for eiendommen kan økes til 25%, som er det samme som kommuneplanen setter som grense i uregulerte områder.

Dersom det skal gjennomføres en planendring for å øke utnyttelse, bør det alltid vurderes om endringen kan gjøres gjeldende for alle eiendommene innenfor det aktuelle feltet. I noen tilfeller vil det falle utenfor rammene av saken å vurdere konsekvenser for et helt felt. Enten fordi det er spesielle forhold knyttet til den spesifikke eiendommen, eller det kan være andre forhold som gjør at konsekvensene av en planendring for flere eiendommer er vanskelig å vurdere ut ifra en søknad for en enkelt eiendom. I dette tilfellet er det ingenting i planbeskrivelsen eller annen dokumentasjon som direkte tilsier at utnyttelsesgraden *pr boligtomt* er fastsatt på grunnlag av særlige forhold og vi kan følgelig ikke se at endringen vil gå ut over noen spesielle hensyn. I dette tilfellet mener vi konsekvensene av å øke utnyttelsen fra 23 til 25% er begrensede og anbefaler at endringen gjøres gjeldende for hele felt B6.

Med bakgrunn i ovenstående konkluderes med at endringen ikke vil stride imot hensyn i planen eller gjeldende overordnet lovverk, og det anbefales at endringen vedtas.

Klima- 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 UPB.

Gebyr:

Endringen ble varslet i 2021 og gebyrregulativet for 2021 legges derfor til grunn. For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd betales et gebyr på kr. 33 075,-. I hht gebyrregulativet pkt 7 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. Det vurderes at endringen er av en begrenset karakter og at det er rimelig å redusere gebyret til samme sum som for endringer delegert til administrasjonen, kr. 8 755.

Sum gebyr kr 8 755,-

Faktura sendes

Shakaib Rahimi, Brekkelia 48, 3153 Tolvsrød.

Tønsberg, 6.8.2021

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder