

28.03.2025

Seksjon/avdeling
Enhet plan- og
naturforvaltning**Deres referanse****Vår referanse**
24/15081- 33**Saksbehandler**
Morten Laugen Gustavsen

morten.laugen.gustavsen@sandefjord.kommune.no

Administrativt vedtak - Oppheving av reguleringsplaner

Vedtak

12 reguleringsplaner redegjort for nedenfor, legges ut til høring og offentlig ettersyn med tanke på senere oppheving, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-14.

Bakgrunn

Kommunedirektøren er gitt delegert myndighet til å legge planer som vurderes aktuelle for oppheving, ut til offentlig ettersyn (HMP-sak 173/22). I denne omgang er 12 planer vurdert, og det er foreslått at disse følges opp gjennom en ordinær prosess for oppheving. Oppstart av planarbeid ble varslet den 20.12.2024.

Saksopplysninger

Sandefjord kommune har om lag 640 reguleringsplaner som enten er vedtatt eller under behandling. En stor andel av disse er av eldre dato og har i stor grad mistet sin opprinnelige funksjon. Dette gjør at de i liten grad fungerer som hensiktsmessige styringsverktøy i byggesaker, og det medfører et betydelig antall dispensasjonssøknader. Enkelte av planene er også i strid med gjeldende overordnede planer og/eller regionale føringer.

Rettshjemmel for oppheving av reguleringsplaner følger av plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd, som slår fast at:

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»

Dette innebærer at oppheving av planer må gjennomføres i tråd med krav til varsling, offentlig ettersyn og politisk behandling.

Planer som foreslås opphevet

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Hovedformål
19730004	Kastet industriområde	1973	Industri/næring
19790004	Åsane – Store Bergan	1979	Bolig og LNF
20050014	Del av Kjørkåsen	2005	Bolig
19760009	Varden del 1-2-3-4	1976	Bolig og offentlig
19740001	Varden del 1-2-3	1974	Bolig
19750003	Mo-området	1975	Bolig
19760011	Solnes Nordre	1976	Bolig
19660006	Øvre Hasle	1966	Bolig
19760012	Hyttedisposisjonsplan Buar	1977	Fritidsbolig/hytter
20090003	Kommunedelplan for fylkesvei 305 Kodal	2009	Vei
19770001	Kamper-Bas landbruk	1977	Landbruk
19860001	Vesterøyveien, strekningen Fjellvik – Vesterøy skole	1986	Vei

Varsel om oppstart av reguleringsplaner

Oppstart av arbeidet med oppheving av nevnte reguleringsplaner ble varslet 20.12.2024, med frist for merknader 27.01.2025. Det er mottatt innspill fra regionale myndigheter. Merknadene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i eget merknadsdokument.

Kort om de foreslåtte planene

Kastet industriområde (1973)

Planen regulerer til industri og næring. Den er ikke i samsvar med dagens situasjon, åpner blant annet for utbygging over Haslebekken. Store deler av området er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Åsane – Store Bergan (1979)

Deler av den opprinnelige reguleringsplanen er overstyrt av nyere reguleringsplaner. Gjenstående arealer regulert til boligformål er i stor grad ferdig utbygd. Gjeldende Kommuneplan anses å gi bedre føringer for området enn det som følger av reguleringsplanen.

Del av Kjørkåsen (2005)

Reguleringsplanen regulerer i hovedsak til boligformål. Planen er i strid med gjeldende kommuneplan, der arealet er avsatt til LNF og med hensynssone friluftsliv.

Varden 1–2–3–4 (1976)

Planen regulerer til bolig, offentlig formål og grøntarealer. Området er i stor grad ferdig utbygd, og gjeldende reguleringsbestemmelser anses som utdatert.

Varden 1–2–3 (1974)

Reguleringsplanen er i stor grad overstyrt av andre reguleringsplaner. Gjenværende arealer består av flere mindre deler, uten sammenheng med hverandre og tilstøtende arealer rundt.

Mo-området (1975)

Planen regulerer til boligformål. Området er i stor grad ferdig utbygd, med bebyggelse som kun delvis følger reguleringsplanen. Planen anses som utdatert.

Solnes Nordre (1976)

Planen regulerer i hovedsak til boligformål. Området er i stor grad ferdig utbygd, hvorav deler av oppført bebyggelse ikke samsvarer med reguleringsplanen. Planen anses som utdatert.

Øvre Hasle (1966)

Planen regulerer til boligformål. Området er i stor grad ferdig utbygd, og grøntarealer er ivaretatt i kommuneplanens arealdel.

Hyttedisposisjonsplan Buar (1977)

Planen regulerer til fritidsbebyggelse og LNF. Deler av oppført bebyggelse er ikke i tråd med reguleringsplanen, og planen er i strid med kommuneplans arealdel, der området i sin helhet er avsatt til LNF.

Kommunedelplan for fylkesvei 305 Kodal (2009)

Planen regulerer veiformål mellom Fokserødkrysset og Kodal sentrum. Arealene som inngår i planen er for det meste avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Planen er ikke realisert. Eventuelle fremtidige utviklingsprosjekter for Kodalveien vil bli vurdert i lys av gjeldende behov og i samarbeid med veieier.

Kamper-Bas landbruk (1977)

Arealene er i hovedsak regulert til landbruk. Reguleringsplanen er delvis overstyrt av kommuneplanens arealdel, der arealene er avsatt til LNF og boligbebyggelse. I kommuneplanens arealdel er det for deler av området vist flere hensynssoner, herunder bevaring naturmiljø, bevaring kulturmiljø, og ras- og skredfare. Kartlegging viser naturverdier som hule eiker og rødlistede fuglearter. Naturverdier innenfor området anses å bli bedre ivaretatt gjennom kommuneplanens bestemmelser.

Vesterøyveien, strekningen Fjellvik – Vesterøy skole (1986)

Planen regulerer i hovedsak veiformål. Vesterøyveien er realisert, og hensikten bak reguleringsplanen anses å være oppfylt.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren viser til at det er viktig for en effektiv saksbehandling at plangrunnlaget er oppdatert og i tråd med overordnet plan. Et utdatert plangrunnlag skaper merarbeid og kan medføre utilsiktede forskjellsbehandlinger ved behandling av byggesaker. At plangrunnlaget oppdateres vil derfor komme kommunens innbyggere til gode.

Kommunedirektøren påpeker at når reguleringsplaner oppheves, vil det være

kommuneplanens arealdel som legges til grunn. Dette kan føre til at det i enkelte områder vil bli åpnet for å bygge både høyere og tettere enn det som var tillatt i tidligere reguleringsplan. Kommunedirektøren mener imidlertid at med kommuneplanens bestemmelser om utforming, utnyttelse og tilpasning, vil dette bli ivarettatt på en god måte.

Flere av planene som foreslås opphevet gjelder områder som er fullt utbygd, eller hvor eksisterende situasjon ikke lenger samsvarer med opprinnelig regulering. Mange av planene har dessuten et høyt detaljnivå som vanskeliggjør tilpasning til dagens behov. Dersom planene ikke oppheves, vil mange mindre tiltak som tilbygg, garasjer og fortetting kreve dispensasjoner. Oppheving vil tillate enklere behandling innenfor rammene av kommuneplanen. Større utbyggingstiltak vil fortsatt måtte reguleres i henhold til plankravet i kommuneplanens bestemmelser.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det på dette stadiet i prosessen foreligger vesentlige ulemper ved å oppheve de foreslåtte reguleringsplanene.

Med hilsen

Morten Laugen Gustavsen
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Varden 1-2-3	3716358	08.04.2025
Åsane - Store Bergan	3716364	08.04.2025
Kastet industriområde	3703506	27.03.2025
Mo-området	3703507	27.03.2025
Solnes Nordre	3703508	27.03.2025
Hyttedisposisjonsplan Buar	3703509	27.03.2025
Kampar-Bas landbruk	3703510	27.03.2025
Øvre Hasle	3703511	27.03.2025
Del av Kjørkåsen	3703512	27.03.2025
Vesterøyveien, strekningen Fjellvik – Vesterøy skole	3703513	27.03.2025
Varden 1-2-3-4	3703517	27.03.2025
Kommunedelplan for fylkesvei 305 Kodal	3703518	27.03.2025