



Arkiv: GBNR-86/7,
PLANID-
20160003,
PLANNAVN-
Dronninga, FA-
L13, SA-HIST-
15/4061, FE-611
Arkivsak: 17/214 - 115
Saksbehandler: Olav
Langhammer
Malkomsen
Dato: 18.12.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
007/24	Hovedutvalg for miljø- og plansaker	07.02.2024

Detaljregulering for Dronninga - Gbnr 86/7 m. fl. - Endring av plan

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til endring av reguleringsplan for Dronninga, med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2023, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalg for miljø- og plansaker behandlet saken 07.02.2024:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

HMP- 007/24 Vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Dronninga, med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2023, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

SAKSUTREDNING

Behandling:

Saken legges frem for hovedutvalg for miljø- og plansaker som fatter endelig vedtak i saken.

Faktaopplysninger:

Planens navn	Dronninga
Gbnr	86/7, 85/7, 620/6, m. fl.
Planforslag utarbeidet av	Bobygg Bolig AS

Status kommuneplan	Bolig, grønnstruktur og LNF
Status reguleringsplan	Regulert til bolig, friluftsmål, grønnstruktur
Planens totale areal	22 daa
Arealformål	Bolig, friluftsmål, grønnstruktur
Utnyttelse	35 % BYA og 40 % BYA
Byggehøyde	Maks. gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige 6,5m, maks mønehøyde 8m.
Endring	I plankart: Ingen endringer I bestemmelsene: Lagt til ordlyd om at mindre tiltak kan tillates utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 1 meter fra eiendomsgranse.

Bakgrunn:

Bobygg Bolig AS har søkt om endring av reguleringsplanen for Dronninga, vedtatt 21.06.2018, for å tilrettelegge for mindre tiltak utenfor byggegrense. Endringene går ut på å legge til en ordlyd i punkt 2.1.1 i bestemmelsene om at mindre tiltak kan tillates utenfor regulerte byggegrense.

Reguleringsendringen gjøres som en forenklet prosess. Det vil si at det er hovedutvalg for miljø- og plansaker som fatter endelig vedtak i saken.

Beskrivelse av saken:

Endringen gjelder reguleringsplanen for Dronninga, planid 20160003. Endringene omfatter følgende forhold:

I plankart:

- Ingen endringer

I bestemmelsene:

- Lagt inn ordlyd i punkt 2.1.1: «Forstøtningsmurer, trapper i terrenget, terrasser/verandaer og lignende mindre tiltak kan oppføres utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere enn 1 m fra tomtegrense.»

Endringene av gjeldende reguleringsplan anses i tråd med kommuneplanens arealdel, og innenfor rammene av eksisterende reguleringsplan.

Offentlig ettersyn:

Endringsforslaget har vært på offentlig ettersyn og høring i perioden 27.10.2023-18.11.2023. Det har kommet innspill fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune, NVE, og som ikke hadde noen merknader til endringen. Det er kommet inn to innspill fra naboer til planområdet, som ikke ønsker endringene da de anser at det vil være til ulempe for deres eiendommer at det tillates tiltak utenfor regulerte byggegrenser. Mottatte innspill er vedlagt saken. Forslagsstillers svar til mottatte innspill er vedlagt saken.

Uttalelse fra talspersonen for barn og unge

Ingen merknader.

Økonomiske konsekvenser for Sandefjord kommune

Ingen kjente økonomiske konsekvenser for Sandefjord kommune.

Saksbehandlingsgebyr:

Det er i henhold til gjeldende gebyrregulativ beregnet et gebyr for saksbehandlingen på kr. 26 300,-

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anser at foreslåtte endringer av reguleringsplanen kan aksepteres, da endringene anses å utnytte arealene i planen på en mer hensiktsmessig måte. Kommunedirektøren vil imidlertid kort kommentere forslag til endringer og mottatte innspill i saken:

Mindre tiltak utenfor byggegrense:

Forslagsstiller søker om å endre planen for å kunne etablere mindre tiltak utenfor regulerte byggegrenser uten å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forslagsstiller viser til at mindre tiltak er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) i boligområder uten reguleringsplan, og det anses uheldig at planen ikke tilrettelegger for dette, da dette krever mye ressurser i form av søknader og merarbeid for utbygger og kommunen.

Kommunedirektøren viser til at plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd b), gir kommunen anledning til å godkjenne plassering av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak nærmere nabogrense enn 4 meter, samt at det i forskrift er angitt nærmere bestemmelser om dette. I byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 er det beskrevet nærmere tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, og som kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter, men ikke nærmere enn 1 meter, som forstøtningsmurer, trapper og andre mindre lignende tiltak. Dersom dette ikke følges opp med å fastsettes i bestemmelsene ved regulering, gjelder imidlertid byggegrensen absolutt. Det blir derfor viktig i reguleringsplaner å vurdere om byggegrensen skal åpne for mindre tiltak utenfor byggegrensen eller ikke.

I dette tilfelle anser kommunedirektøren at det er akseptabelt å åpne for at mindre tiltak som definert i planendringen kan tillates utenfor regulert byggegrense. Det legges videre vekt på at reguleringsplanen vil samsvare med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter på dette punktet, og at endringen derfor er av mindre karakter og ikke til vesentlig ulempe for

naboer. Endringen vil samtidig lette kommunens saksbehandling. Kommunedirektøren viser til at endringen kun gjelder for boligfeltene. Plankart med arealformål er uendret, og planens øvrige bestemmelser gjelder fortsatt. Hensynene til omkringliggende dyrka mark, LNF-områder og grønnstruktur med stier, anses fortsatt ivaretatt med regulerte byggegrenser og definert arealformål i planen.

Kyrre Østby og Kathrine Kristiansen, Dronninga 15:

Østby og Kristiansen er nabo til reguleringsplanen og mener at endringene har en negativ virkning på naboforhold, og at slike tiltak fortsatt bør være søknadsppliktig. Det hevdes at tiltak utenfor regulert byggegrense er oppført uten godkjent byggesøknad. Kommunedirektøren vil til dette bemerke at mindre tiltak som trapp og forstøtningsmur inntil 1 meter fra tomtegrense bør kunne tillates for å utnytte boligeiendommene på en hensiktsmessig måte, og i tråd med gjeldende lov og forskrifter. Det påpekes også at slike tiltak fortsatt vil være søknadsppliktig, men vil ikke lenger kreve dispensasjonssøknad. Når det gjelder eventuelle ulovlige tiltak vil dette følges opp av kommunens byggesaksavdeling.

Ellen Gether og Gunhild Kirkhus, Dronninga 9:

Gether og Kirkhus er nabo til reguleringsplanen, og eier av en tomt innenfor planen. De viser til at reguleringsplanen i sin tid ble godkjent med små tomter, og at det som et kompromiss skulle tilrettelegges for grønnstruktur og sti bak bebyggelsen. De anser at fellesområder og grønne soner kan bli privatisert med trapper og verandaer, og forringe områdetets kvaliteter og allmenn ferdsel. Det ønskes at stien som er regulert opparbeides slik den er forutsatt i planen. Det ønskes avslutningsvis at endringene ikke bør gjelde mot deres eiendom. Kommunedirektøren viser til at trapper og lignende mindre tiltak bør kunne tillates på boligtomter utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra tomtegrense, som beskrevet i saken. Hensynene til grønnstruktur ivaretas i tilfredsstillende grad av regulerte arealformål. Stien opplyses i saken at er opparbeidet, og vil fortsatt være sikret i planen. Slik sett anses ikke endringene å påvirke allmenn ferdsel. Kommunedirektøren anser at endringene også bør gjelde mot tilgrensende boligtomter, da uregulerte boligtomter også kan plassere mindre tiltak nærmere enn 4 meter ette byggesaksforskriften § 4-1.

Barn og unges interesser:

Kommunedirektøren kan ikke se at foreslåtte planendringer får noen konsekvenser for barn og unges interesser.

Konklusjon:

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at det fattes vedtak i tråd med innstillingen.

Vedlegg i saken:

1. Oversiktskart
2. Søknad om endring
3. Gjeldende plankart
4. Gjeldende bestemmelser
5. Nye bestemmelser
6. Alle innspill samlet

Vedlegg i saken:

7. Forslagsstillers tilsvaer