



01199702, Sahara I og II - endring av reguleringsplan

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.12.2025

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 endres reguleringsplan Sahara I og II.

Reguleringsplankart endres som vist i figur 6. i saksfremlegget.

Det gjøres mindre karttekniske justeringer i plankartet som kommer frem av saksfremlegget.

Formålsgrenser justeres inntil eksisterende eiendomsgrenser.

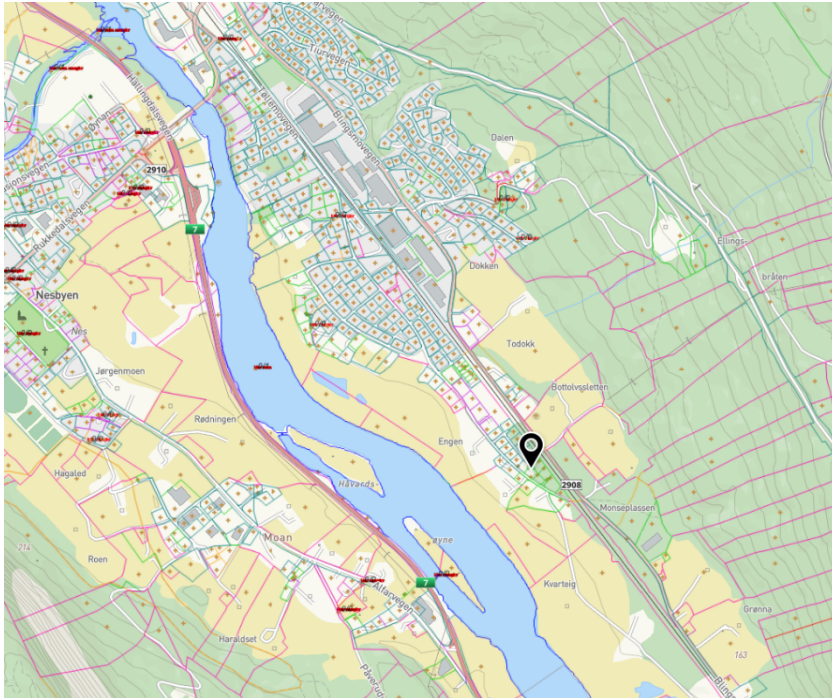
Vedlegg

- 1 Sahara 12 Søknad om Planendring.pdf
- 2 A10-1 Situasjonsplan.pdf
- 3 01199702_Sahara_utsnitt-før-endring_A4
- 4 01199702_Sahara_utsnitt-forslag-til-endring_A4
- 5 Sahara I og II_best

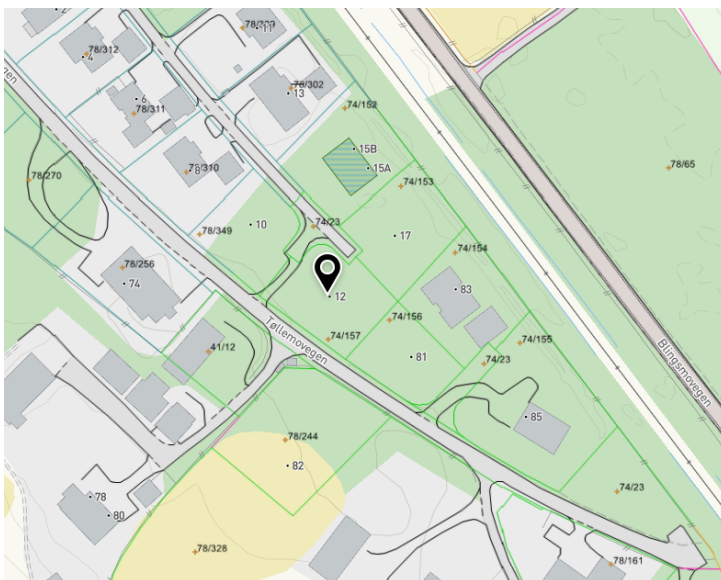
Saksopplysninger

Kommunen har fått søknad om endring reguleringsplan Sahara I og II. Planen ønskes endret på en måte at eksisterende boligtomt gnr. 74/157 kan deles i 2 med hensikt å utvikle 2

moderne mindre eneboliger med garasje og parkeringsplass. Søker er Treform AS på vegne av tiltakshaver Ruben Strand.



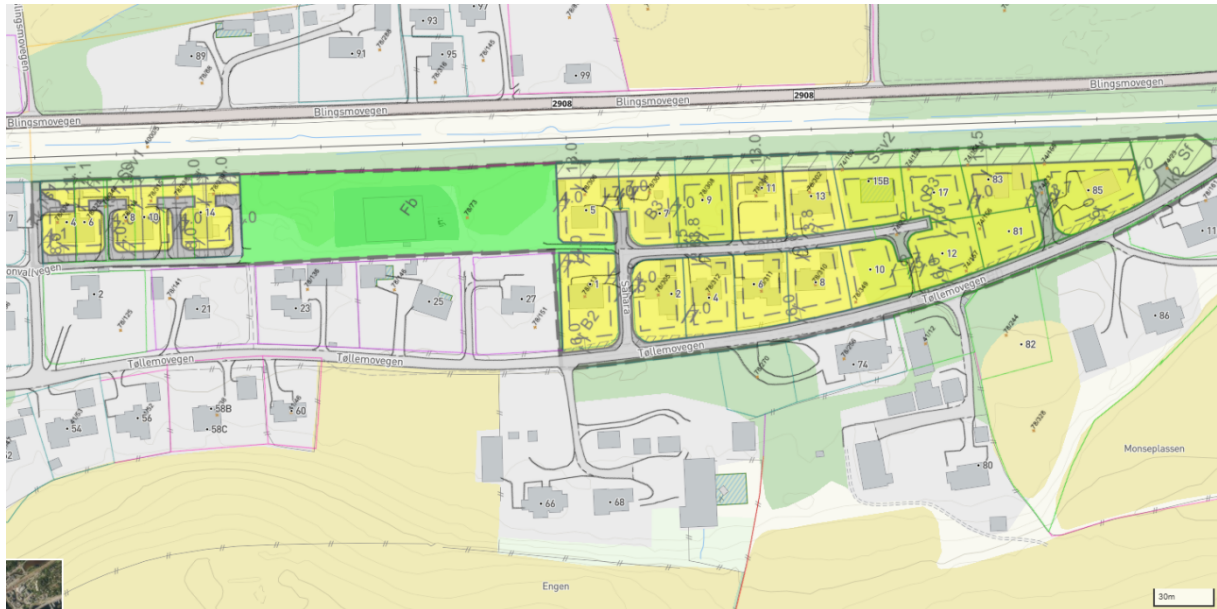
Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Kart over det aktuelle området

Overordnet plan:

Gjeldende plan er Sahara I og II vedtatt juni 1997, planID 01199702. Planen åpner for bygging av frittliggende eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger på 23 regulerte tomter.



Figur 3. Plankart. Tomt som vil deles i 2 har adresse Sahara nr. 12

De fleste tomtene er utbygd mange år tilbake.

Bestemmelser for det aktuelle området åpner for bygging av hus med inntil 1 og ½ etasje som frittliggende eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger. Garasjen/carporten kan legges direkte i nabogrense, eventuelt sammenbygges med naboens.(..)

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader. Takformer med tilknytning til regionens tradisjoner bør tilstrebes.

Hver tomt skal i tillegg til garasje/carport ha biloppstillingsplass for en bil på egen grunn.

Garasjen/carporten kan legges direkte i nabogrense, eventuelt sammenbygges med naboens. (..)

Maks. utnyttingsgrad for område B3 er BYA=20% eksklusiv garasje.

Se gjeldende bestemmelser som vedlegg.

Høring

Naboer ble varslet i hht krav i plan- og bygningslovens §21-3. Det har ikke kommet noen merknader.

Administrasjonen kan ikke se at regionale interesser er berørt som følge av endringen. Derfor ble ikke søknaden sendt på høring til regionale interesser.

Økonomiske konsekvenser:

Bygging av flere attraktive boliger i Nesbyen bidrar til bolyst og økning av innbyggertall. Dette bidrar positivt til kommuneøkonomi.

Miljøkonsekvenser:

Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Endringen gjelder av deling av en tidligere regulert boligtomt.

Det er ingen registrerte truede naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet jf. § 9: Administrasjonen kan ikke se at denne planendringen vil ha negativ innvirkning på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet kommer følgelig ikke til anvendelse.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10: Tiltaket forventes å ikke påføre økosystemet nevneverdig skade, ei heller medføre noen overskridelse av økosystemets tålegrense.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

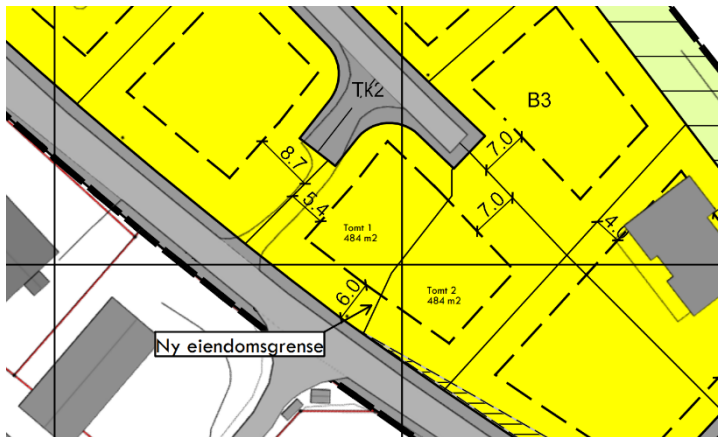
Grunnlag for endring av plankart for nåværende gnr. 74/157 er innsendt situasjonsplan, se kartskisse nedenfor.



Tomtene vil få likt areal og innkjørsel fra Sahara veien. Vann og kloakk vil bli koblet på VA linjen i Sahara vegen.

Kommunen har kunnskap om at lignende småhus prosjekt i Nesbyen har vist å ha god effekt tidligere. Det vises til utvikling av 4 mindre eneboliger inntil veikryss Vassfarvegen/Bækenlia.

Plankart ønskes endret som vist i skisse nedenfor.



Figur 5. Omsøkt endring av plankart

Det er ikke behov for noen endringer i planbestemmelser.

Gjeldende bestemmelser tillater bygging av carport utenfor regulert byggegrense, slik det kommer frem av søknaden og situasjonsplan som vist i figur 4. ovenfor. Når plankartet eventuelt endres, vil carport på den sørøstlige tomta kunne ligge langs nye tomtegrensen i nordvest. Boligene vil ligge 4 m fra den nye tomtegrensen i midten.

Administrasjonen ser fordeler i at man fører ny byggegrense 4 m fra den nye tomtegrensen mellom de 2 eiendommene. Det er slike byggegrenser 4 m fra regulert tomtegrense i mesteparten av resterende områder i plan. Noen steder er byggegrense større enn 4 m med hensikt å sikre nødvendig avstand langs vei.

Byggegrense 4 m fra ny tomtegrense vil gjøre det tydelig at ingen ny bebyggelse, annen en garasje eller carport, tillates nærmere tomtegrensen enn 4 m, uavhengig om det foreligger samtykke fra nabo.

Uteoppholdsareal

Som følge av omsøkte planendring vil man ikke endre regulerte maks. utnyttingsgraden på BYA=20%. Carport tas ikke med i utnyttingsgraden i samsvar med gjeldende bestemmelser. Det er i tillegg 18 m² parkeringsareal på hver av de 2 tomtene.

Begge de nye tomtene vil fortsatt ha betydelig mer enn 200 m² uteoppholdsareal etter omsøkte planendring, noe som er i samsvar med bestemmelser gjeldende kommunedelplan Nesbyen.

Vurdering om endringen oppfyller vilkår i plan- og bygningsloven § 12-14

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd at kommunen kan treffe vedtak om endringer i reguleringsplan der følgende tre vilkår er oppfylt:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
2. Endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen.
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I medhold av kommunens delegeringsreglement er denne myndigheten delegert til rådmannen, jf. pbl. § 12-14 fjerde ledd.

Vurdering av vilkår 1

Endringen gjelder deling av eksisterende regulert boligtomt i 2. Tomta er ubebygd. Endringen vil åpne for at det kan bygges 2 mindre eneboliger med carport. Etter endringen planen fortsatt møte med god margin krav i overordnet kommunedelplan Nesbyen om minst 200 m² uteoppholdsareal per boenhet. Endringen sikrer også gode tekniske løsninger til adkomst og påkobling til annet infrastruktur. Administrasjonen kan ikke se at endringen vil påvirke gjennomføringen av planen i noen større grad, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14. Administrasjonen vurderer at det første vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

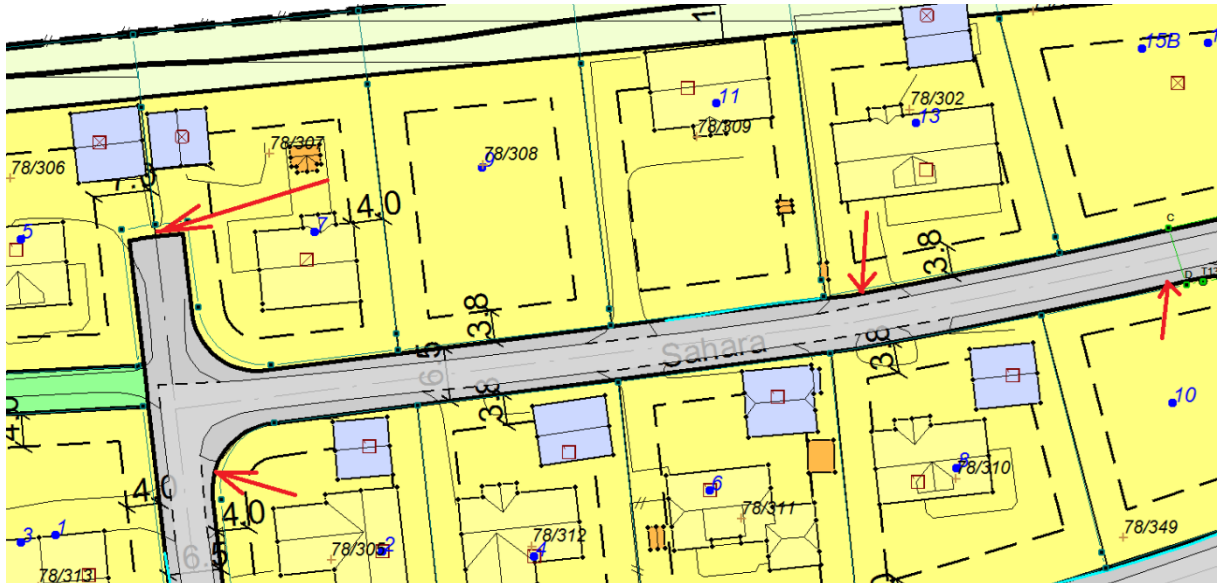
Hoveddrammene i planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Endringen gjelder deling av eksisterende regulert boligtomt i 2. Tomta er ubebygd. Endringen vil åpnes for at det kan bygges 2 mindre eneboliger med carport. Administrasjonen vurderer at endringen går ikke ut over hoveddrammene i planen. Det andre vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 3

Endringen gjelder deling av eksisterende regulert boligtomt i 2. Tomta er ubebygd. Endringen vil åpnes for at det kan bygges 2 mindre eneboliger med carport. Det er ingen viktige natur- eller friluftsområder innenfor den regulerte tomte som ønskes delt i 2. Endringen vil ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder. Det tredje vilkåret er oppfylt.

Karttekniske justeringer i plankart Sahara I og II

Det er flere steder i plankartet mindre avvik mellom eiendomsgrenser inntil vei og regulerte formålsgrenser. Kommunen ønsker å rette opp disse avvikene som del av samme planendringen.



Figur 6. Avvik mellom eiendomsgrenser og regulerte formålsgrenser

Konklusjon

På bakgrunn av øvrige vurderinger fremlegges det at vilkårene etter plan- og bygningsloven § 12-14 er oppfylt, og at det dermed foreligger adgang til å innvilge endring av reguleringsplan.

Kommunen ser fordeler i at det omsøkte området deles i to og at det vil bygges to attraktive nye eneboliger i Nesbyen. Nesbyen kommune innvilger med dette søknaden.

Reguleringsplankartet endres som vist i figur 6. nedenfor.

Endringer i plankart

Administrasjonen anbefaler at plankart reguleringsplan Sahara I og II for det aktuelle området endres som vist i skisse nedenfor.



Figur 7. Administrasjonens forslag til endring av plankart

Administrasjonen anbefaler å tegne ny byggegrense 4 m fra den nye regulerte tomtegrensen mellom tomtene, se figur ovenfor. Byggegrensa vil ikke være i veien for å sette opp carport som vist i situasjonsplan ovenfor. Planbestemmelser tillater at carport/garasje bygges inntil tomtegrensen.

Andre endringer i plankartet

Det gjøres karttekniske justeringer som beskrevet ovenfor i saksfremlegget. Formålsgrenser tilpasses eksisterende eiendomsgrenser mellom boligtomter og veiareal.

Det er ingen endringer i planbestemmelser.