



## Administrativt vedtak

Vår saksbehandler:	Avdeling	Referanse
Erik Johan Hildrum 62433127	Arealplan	

### Mindre endring av reguleringsplan for Damgaardtunet - delegert behandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Delegert generell	003/21	16.08.2021

#### Dokumenter vedlagt saken:

##### Tittel

Planbeskrivelse\_Damgaardtunet

Planbestemmelser Damgaardtunet

Plankart

#### Vedtak:

Kommunedirektøren vedtar mindre endring av detaljregulering for Damgaardtunet, plan-ID 2018003-01, med tilhørende plankart datert 21.12.2020 og bestemmelser datert 11.05.2021.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14 og kommunens delegasjonsreglement.

#### Utredning

##### Bakgrunn

TJ Eienedomsutvikling AS har fremmet et forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Damgaardtunet. I forbindelse med gjennomføringen av planen er det utfordringer med god utnyttelse av tomtene pga. regulerte byggegrenser. Hensikten med planendringen er å åpne opp for at garasjer o.l. kan føres opp nærmere grønnstruktur enn hva den gjeldende planen tillater. Tilsvarende endring er gjort for detaljreguleringsplanen for Smestadtoppen som ligger inntil Damgaardtunet. Endringen vil dermed gi like bestemmelser for de to planene. Endringen er vurdert til å være en mindre reguleringsendring etter § 12-14 i plan- og bygningsloven. I henhold til kommunens delegasjonsreglement er behandling av mindre reguleringsendringer, forutsatt at disse er kurante, delegert til kommunedirektøren og kan behandles delegert.

## Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen for Damgaardtunet ble vedtatt i januar 2021 og legger til rette for boliger i form av frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur, grønnstruktur og lekeplasser.

Ved utbygging på naboområdet Smestadtoppen har det vist seg at det er utfordrende for kjøpere/utbyggere og utnytte tomtene på en optimal måte. Med bakgrunn i at det er ønskelig med en høy arealutnyttelse er tomtene regulert til en størrelse i overkant av 600 m<sup>2</sup> - med enkelte unntak. Det er regulerte byggegrenser mot veg, lekeplasser og grønnstruktur og er i gjeldende plan som følger: 5 meter mot veg og 4 meter mot lekeplass og grønnstruktur. Disse byggegrensene gjelder all type bebyggelse. Mellom boligtomtene er det ikke regulert byggegrenser og det er de generelle avstandskravene i plan- og bygningsloven som gjelder. Boligene kan dermed oppføres inntil 4 meter fra tomtbegrensene, mens mindre bebyggelse inntil 50 m<sup>2</sup> kan føres opp inntil 1 meter fra grensa.

## Forslag til endringer

Med relativt små tomter og byggegrenser mot andre formål er det en utfordring med god utnyttelse av tomtene, spesielt da med tanke på oppføring av garasje/carport. Planendringen innebærer at bestemmelsene for byggegrenser endres slik at man kan bygge garasje, uthus o.l. nærmere grønnstrukturen. Minste avstand mot formålsgrensen er 1 meter slik at vedlikehold og overvann/snø håndteres på egen grunn. Endring av bestemmelsene medfører at det er et større mulighetsrom for plassering av den mindre bebyggelsen slik som garasje o.l. Dette forenkler og kan gi en bedre utnyttelse av tomtene.

Med bakgrunn i tilstrekkelig areal for veg- og vedlikehold er det ikke ønskelig å redusere byggegrensene mot veg når det gjelder garasjer. Det er heller ikke ønskelig å åpne for å bygge nærmere lekeplassene. Bebyggelse svært nærme lekeplassene kan virke privatiserende og lukke et område som skal være åpent og godt tilgjengelig. Frittstående garasjer o.l. kan med dagens plan føres opp inntil 1 meter fra tomtbegrensen mot andre boligtomter.

Samtidig som at det gjøres endringer for byggegrenser mot grønnstruktur er det gjort enkelte andre endringer i bestemmelsene basert på en generell gjennomgang. Dette gjelder plassering av søppelskur mot veg, krav til situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse og krav til tilstrekkelig med areal for garasje på de enkelte boligtomtene.

Planendringen innebærer følgende i bestemmelsene:

- § 1 a) Byggegrenser: Det er lagt inn forslag til unntak for bebyggelse utenfor byggegrense. Dette gjelder – frittstående garasjer/carport/uthus o.l. inntil 50 m<sup>2</sup> mot turveg, friområde og grøntstruktur G1 regulert i plan «Løvbergsmoen Næringspark, plan-ID: 201006». Ny bestemmelse åpner opp for å kunne sette opp garasjer/carport/uthus o.l. inntil 50 m<sup>2</sup> med minste avstand på 1 meter fra formålsgrensen mot turveger, friområde og grøntstruktur.

Det er ikke gjort justeringer i plankartet.

## Uttalelser til planendringen

Planendringer er forelagt berørte parter med mulighet for uttalelse. Kommunen har fått en merknad til endringen, denne er fra Vidar Brenden datert 04.06.2021:

Bebyggelsen er planlagt uten kjeller, noe som ansees som lav utnyttelse av areal. Bør ikke øke arealbruken ved å ta lovbestemt naturbelte da en har mulighet for bedre arealutnyttelse.

Statsforvalterens forutsetning om høy arealutnyttelse er dermed ikke fulgt.

Ved å skrenke inn grensene reduseres også muligheten for fremtidige stier mellom kommende bebyggelse.

## Vurdering

Kommunedirektøren anser planendringene som innenfor for hva som kan behandles som en *mindre endring*, iht. pbl. § 12-14. Endringen berører ikke hoveddrammene for planen, men gir derimot en enklere gjennomføring av planen og at man kan unngå unødige dispensasjoner. Regulering av byggegrenser mot grønnstruktur på 4 meter, med unntak for garasjer o.l., er normal praksis i nyere

reguleringsplaner. Å gjøre en planendring for Damgaardtunet vil gi lik praksis i reguleringsplaner og være forutsigbart for både utbyggere og beboerne i området.

Den mindre endringen er i tråd med planens intensjon for boligutbygging på Damgaardtunet. Endringen medfører at det er mindre utfordringer med tanke på plassering av garasje o.l. Dette anses som positivt for den enkelte som skal bosette seg i området, og uten at det har nevneverdig konsekvenser for hovedgrepene i planen. Det gjøres ingen endringer i formålene. Det vurderes at mindre bebyggelse på inntil 50 m<sup>2</sup> ikke vil forringe intensjonen med grønnstrukturen i området. Bredden på grønnstrukturen er intakt og det legges ikke opp til en privatisering av arealene. Grønnstrukturen skal fortsatt være åpen for allminnelig ferdsel. Plan- og bygningsloven gir kommunen adgang til å fastsette byggegrenser i reguleringsplaner. Ved å kunne plassere garasjer o.l. nærmere grønnstrukturen vil det medføre at det gir større rom for hagearealer og det gir enklere plassering av boligene og tilpasning til gode solforhold, noe kommunedirektøren mener er positivt.

### **Vurdering av merknad**

Endringen innebærer ikke at det blir mindre grøntareal, men at det er lov til å bygge nærmere det grøntarealet som er regulert inn enn det den opprinnelige planen la opp til. Dette gjelder ikke boligene, men mindre boder og garasjer inntill 50m<sup>2</sup>. Kommunedirektøren mener dett gir en bedre arrondering inne på de relativt små tomtene som nå er regulert.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren er positiv til planendringen og vurderer endringen som uten nevneverdige konsekvenser for planens intensjon og hovedrammer. Med foreslåtte endringer vil gjennomføring av planen gjøres enklere, hvor det gis mer romslige rammer for utnyttelsen av boligtomtene. Dette er positivt med tanke på en best mulig arealbruk av de enkelte tomtene med tanke på hageareal og solforhold. Endringen gir og like bestemmelser som naboplanen for Smetadtoppen, slik at det blir likt og forutsigbart for naboene i dette området på Løvbergsmoen. Den mindre endringen anses å være i tråd med kommunens overordnede planer og nasjonale retningslinjer og forventninger.