



## Endring av reguleringsplan Detaljreguleringsplan Sørmarka fritidsboligområde, planID 2015001

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
13/25	10.03.2025	Formannskapet

### Innstilling fra kommunedirektøren

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-14 om endring av reguleringsplan, legges forslag til endring av reguleringsplanen «Detaljregulering Sørmarka fritidsbolig» ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte parter og myndigheter.

### Formannskapets behandling i møte 10.03.2025:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Formannskapet 10.03.2025:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-14 om endring av reguleringsplan, legges forslag til endring av reguleringsplanen «Detaljregulering Sørmarka fritidsbolig» ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte parter og myndigheter.

## Saksutredning

### Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

### Oppsummering

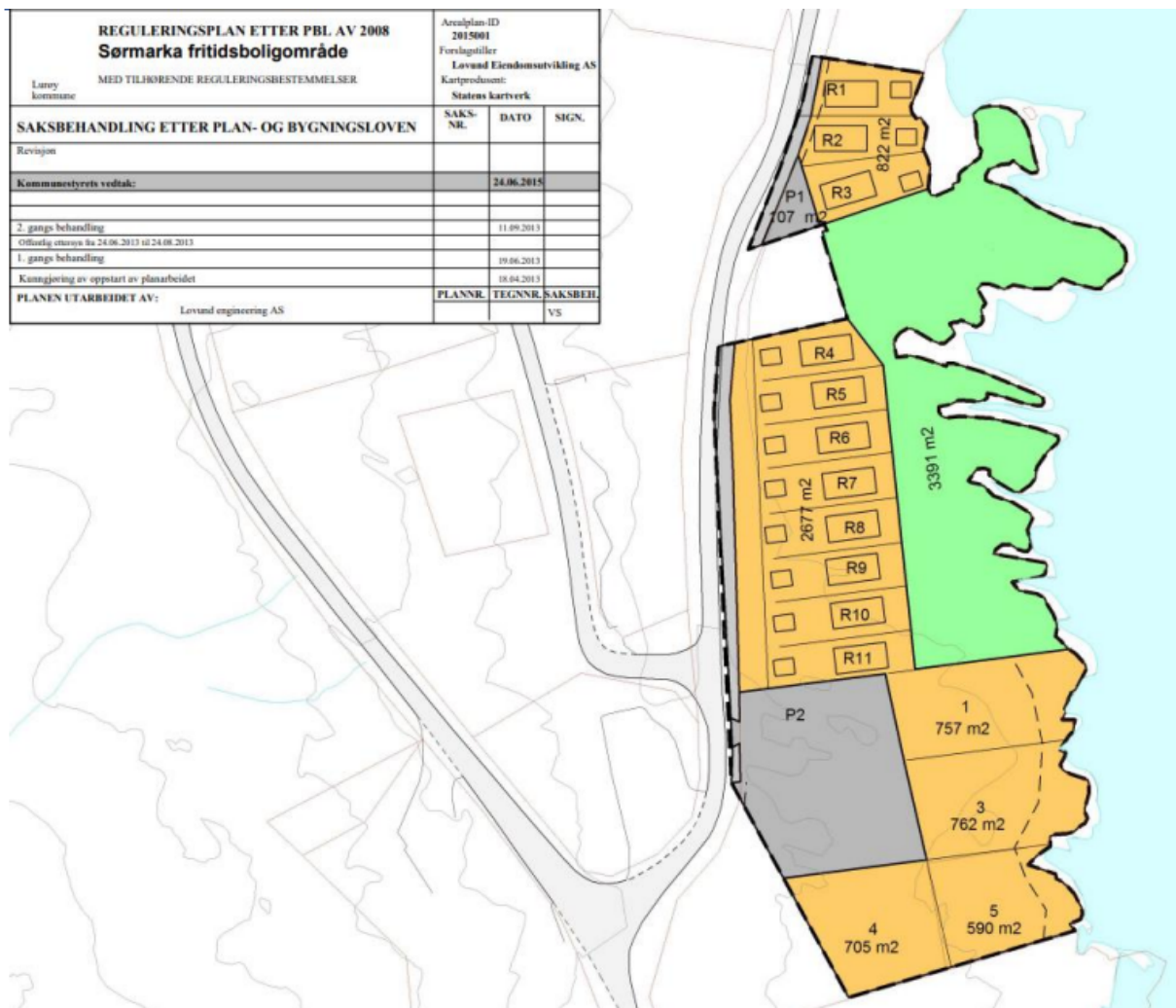
Søknaden gjelder en endring av reguleringsplanen Detaljregulering Sørmarka fritidsboligområde (planID 2015001) på Lovund. Hamnholmvalen AS, med Prodeco AS som ansvarlig for planforslaget, ønsker å omregulere deler av et område fra fritidsboliger til helårsboliger. Behovet for helårsboliger vurderes som større enn for fritidsboliger.

Grunneieren har tidligere søkt om dispensasjon for å bygge mikrohus i et område regulert til fritidsboliger, men kommunen krevde en planendring. Nå søkes det om å

omregulere eiendommen 1/353 til helårsbolig, samt gjøre mindre justeringer i reguleringsplanen, blant annet fjerne gang- og sykkelvei og erstatte den med boligområde. En mindre del av området vil også reguleres til lekeplass.

Eiendom 1/389 og 1/396 er fradelt som selvstendige enheter, hvor 1/389 fortsatt skal være fritidsbolig. Planområdet dekker totalt ca. 12 daa, inkludert et sjøareal.

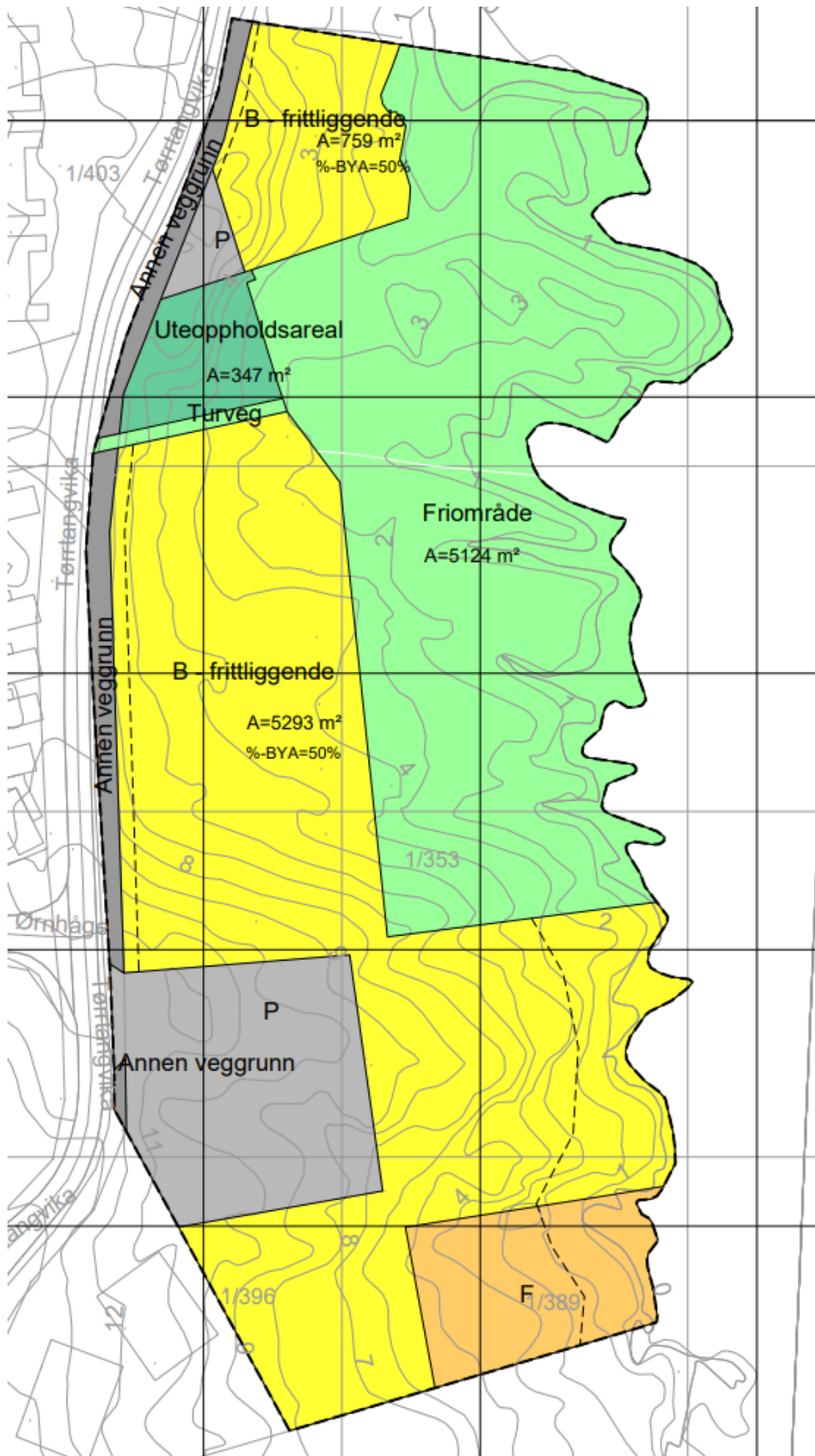
## Bakgrunn Planstatus:



Figur 1, gjeldende plankart (2015001)

## Om planendring:

Forslaget til planendring har som mål å legge til rette for flere helårsboliger på Lovund. Tidligere ble det anbefalt å fremme en planendring i stedet for å søke dispensasjon.



Figur 2, Forslag til planendring

Endringsbeskrivelsene i sin helhet følger vedlagt, men en oppsummering av de viktigste endringene presenteres nedenfor.

Området er omregulert fra fritidsboliger til helårsboliger, med unntak av én tomt, og plannavnet ønskes endret fra *Sørmarka fritidsboligområde* til *Sørmarka boligområde*.

Etter anbefaling er en del av naboplanen Reguleringsplan Sørmarka boligområde, planID 201303 inkludert og regulert til uteoppholdsareal, noe som bidrar til en mer helhetlig plan.

Gang- og sykkelvei er fjernet, da den vurderes som unødvendig på grunn av lav trafikk, lav fartsgrense og gateløp langs veien.

I tillegg er det lagt inn en ny byggegrense 2 meter øst for den kommunale eiendomsgrensen for å sikre bedre trafiksikkerhet. Da lekeområdet skal være fellesareal, er eiendomsgrenser og byggelinjer fjernet fra plankartet.

Endringen medfører ikke økt bebyggelsesareal, men tilrettelegger for helårsboliger i stedet for fritidsboliger, samtidig som friområder og grøntarealer opprettholdes.

Søknaden om planendring påpeker at endringen er av begrenset omfang og ikke bryter med hovedformålet i gjeldende reguleringsplan, som er å legge til rette for bebyggelse og infrastruktur. Forslaget anses som en presisering og tilpasning innenfor hovedtrekkene i den eksisterende planen, og medfører ingen vesentlige endringer i arealbruken.

Videre vurderes endringen, ifølge plankonsulentens vurdering, å ha liten påvirkning sammenlignet med hva som allerede er tillatt, og at nasjonale eller viktige regionale interesser ikke berøres. For en nærmere vurdering av risiko og sårbarhet vises det til den vedlagte ROS-analysen.

### **Foreløpig vurdering**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder de samme bestemmelsene for planendring som ved utarbeiding av en ny plan. Loven åpner imidlertid for en forenklet prosess dersom planendringen oppfyller spesifikke krav.

Disse kravene er:

- Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen.
- Endringene berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Basert på de foreliggende opplysningene er den foreløpige vurderingen at planendringen oppfyller de nødvendige kravene. Endringen vil ikke medføre store endringer i det allerede regulerede området, da området allerede tillater bebyggelse.

Den viktigste endringen er omreguleringen fra fritidsbolig til helårsbolig, som kan anses som en betydelig endring. Imidlertid er dette hensyntatt i plankartet og planbestemmelsene, og derfor vurderes endringen ikke som et vesentlig avvik fra hoveddrammene i den eksisterende planen.

Det er også positivt at deler av naboplanen *Sørmarka boligområde* (planID 201303) er inkludert i forslaget, da dette kan bidra til en mer helhetlig og sammenhengende plan. Dette kan styrke prosjektets langsiktige utvikling og sikre en bedre samordning med eksisterende planer for området.

Det kan også være hensiktsmessig å vurdere å innlemme endringsforslaget i den eksisterende naboplanen for å unngå å ha to separate planer som begge tilrettelegger for boligbygging i samme område.

Generelt vurderes endringsforslaget som mindre kontroversielt, samtidig som det svarer på behovet for boliger på Lovund på en mer effektiv måte.

Samlet sett vurderes planendringen som en rimelig tilpasning til behovet for flere boliger på Lovund, og kommunen kan stille seg bak vurderingen om at endringen ikke innebærer store inngrep i det eksisterende planområdet.

### **Konklusjon/anbefaling**

Foreløpig vurderes planendringen som fornuftig, og det er ikke identifisert noen vesentlige innvendinger som kan hindre videre behandling. Forslaget synes godt tilpasset eksisterende planer og behovet for boligutvikling på Lovund. Det anses som et komplett endringsforslag, og det anbefales at det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring til berørte myndigheter. Eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, samt andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg, jf. PBL § 12-14.

#### Vedlegg

- 1 ROS-analyse - Sørmarka boligområde, del 2.pdf
- 2 Plankart reguleringsplan -Sørmarka boligområde, del 2.pdf
- 3 Endringsbeskrivelse reguleringsplan - Sørmarka boligområde, del 2.pdf
- 4 Planbestemmelser - Sørmarka boligområde, del 2.pdf