



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2026/4985-11
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
81/2026	Utvalg for miljø og plan	08.09.2026

Reguleringsendring - forenklet prosess for reguleringsplan for Hasselbakken – Flåtan

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til endring av reguleringsplan for Hasselbakken – Flåtan, som vist i vedlagt utsnitt fra plankartet, datert 06.05.2026, godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til endring av reguleringsplan for Hasselbakken – Flåtan, som vist i vedlagt utsnitt fra plankartet, datert 06.05.2026, godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag

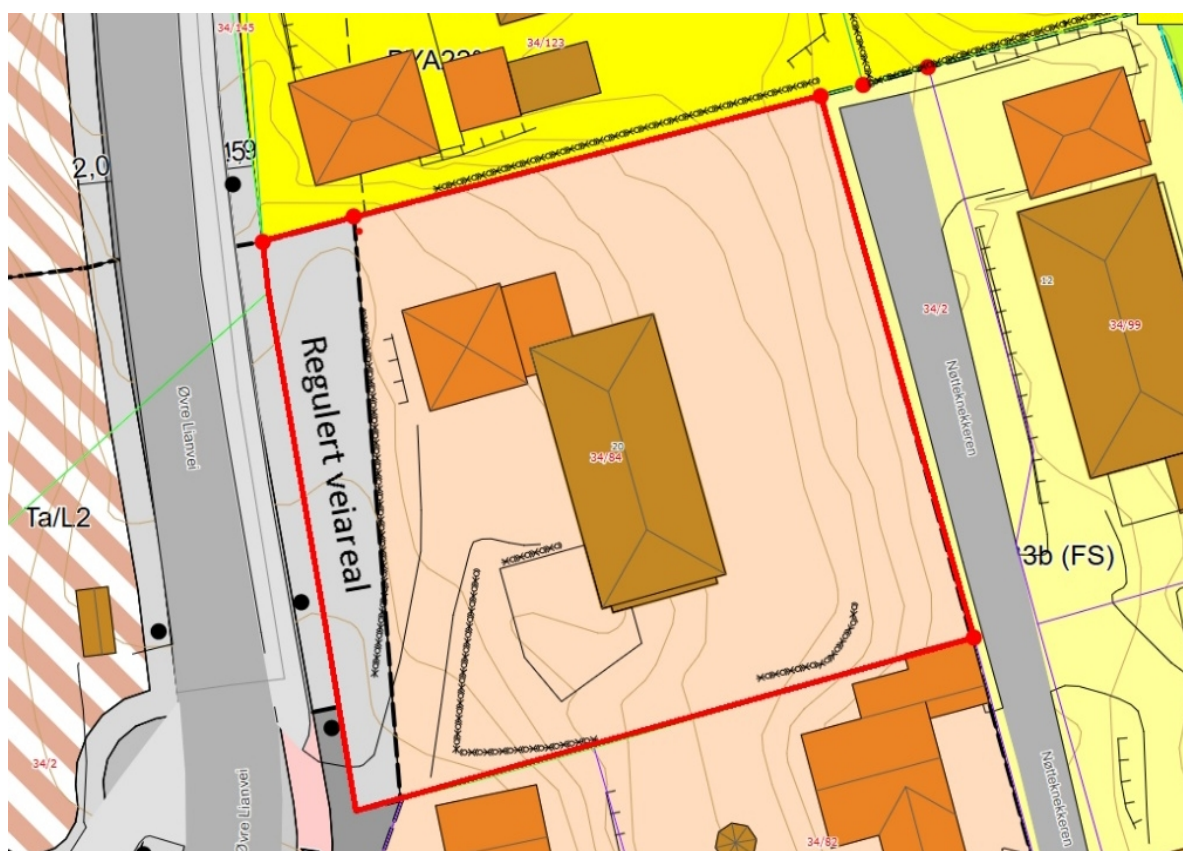
Lunde Arkitektur søker på vegne av grunneier av Øvre Lianvei 20 (gbnr. 34/84), om en planendring for reguleringsplan for Hasselbakken – Flåtan (vedtatt i 2005). Det søkes om å flytte plangrensen mot vest, frem til eiendomsgrensen, slik at hele eiendommen kan benyttes som boligformål. Deler av boligeiendommen er i dag regulert til veiareal i gjeldende plan for Hasselbakken – Flåtan. Planendringen vurderes å være av begrenset omfang, og kan behandles med forenklet prosess.

Saksutredning

1. Bakgrunn og beskrivelse

Det vises til søknad fra Lunde Arkitektur, datert 11. mai 2026, med tilhørende kartutsnitt, der det søkes om å justere en plangrense/formålsgrense tilhørende naboplanen Hasselbakken-Flåtan, der deler av planen ligger regulert som veiareal inne på boligeiendommen. Se vedlagt søknad og kart i vedlegg 1 og 2.

Boligeiendommen 34/84, Øvre Lianvei 20, er uregulert, men avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Hensikten med planendringen er å kunne utnytte hele eiendommen som boligareal i tråd med kommuneplanen, og søker derfor om at veiarealet flyttes ut til eiendomsgrensen. Arealet som i dag er regulert til veiareal utgjør ca. 200 m².



Kart over eiendommen. Veiarealet ligger vest på tomta 34/84, mot Øvre Lianvei

2. Innkomne merknader

Forslag til planendring ble sendt på høring til de nærmeste naboene i perioden 12.05.2026 til 09.06.2026. Det har i løpet av perioden kommet inn 1 nabomerknad, som er oppsummert og kommentert under. Uttalelsen i sin helhet følger av vedlegg 4, og forslagsstillers kommentar til merknaden i vedlegg 5.

Neil og Sylvia Samuelsen, 08.06.2026

Samuelsen har tidligere sendt inn merknader til en pågående byggesak, og fastholder at tiltaket bør gjennom en reguleringsprosess, da det ikke oppfyller krav til tomtestørrelse, og at byggesaken oppfattes som en omgåelse av regelverket.

Flere forhold anses som utilstrekkelig avklart, spesielt en mangelfull utomhusplan som ikke viser nytt terreng eller helhetlig terrengtilpasning. Det uttrykkes bekymring for planlagt snølagring nær nabotomten, særlig med tanke på mulig avrenning mot garasje.

Samuelsen forventer at tiltakshaver sender et nytt nabovarsel etter planendringen, og varsler at det vil komme nye merknader ved nytt nabovarsel dersom forholdene ikke blir bedre ivaretatt.

Tidligere merknader i forbindelse med nabovarsel i byggesaken ligger vedlagt merknaden.

Kommunedirektørens kommentar

Det registreres at Samuelsen har ønsket en reguleringsendring for at tomten skal oppfylle krav til den pågående byggesaken. Planendringen som nå behandles vil sørge for at tomten får et større areal til boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanen, mens tomten i seg selv fremdeles vil være uregulert. I byggesaken må man forholde seg til kommuneplanens bestemmelser for boligbebyggelse.

Reguleringsendringen gjelder den tilgrensende reguleringsplanen og ikke området som skal bebygges. Merknader til nabovarsel som blant annet gjelder adkomst, terreng, utomhusplan, m.m. vil behandles videre i byggesaken, og vil ikke vurderes i denne saken som omhandler justering av plangrensen.

3. Forholdet til overordnede planer

Hele eiendommen og områdene rundt er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Se utsnitt fra kommuneplanen i vedlegg 3. Øvre Lianvei 20 er uregulert i likhet med flere andre tomter på boligfeltet. Det vil si at kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse vil gjelde for disse eiendommene. Der deler av en tomt er regulert til et annet formål, vil man ikke kunne beregne utnyttelse av dette arealet ved et

eventuelt byggeprosjekt. Innenfor områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen, er det tillatt å oppføre inntil 3 boenheter uten krav om reguleringsplan. Det pågår i dag en byggesak for eiendommen.

4. Kommunedirektørens vurderinger

Det aktuelle arealet som i dag er regulert til veiareal, er restareal etter planlagt veitrasé i opprinnelig plan. Da veien skulle bygges var det behov for å forskyve veitraséen noe vest. Veien ble derfor justert i en mindre planendring, datert 10.06.2008. Restarealet hadde som hensikt å sikre nok areal den gangen veien ble anlagt. I dag er veien ferdig bygd, og arealet har ingen funksjon som veiareal. Kommunen har ikke lenger behov for at formålet er regulert slik det ligger i reguleringsplanen.

Ettersom dette arealet nå inngår i boligeiendommen, vil det være hensiktsmessig at arealformålet også oppdateres. Kommunedirektøren ser derfor ingen grunn til å beholde veiformålet her, og mener at plangrensen/formålsgrensen kan flyttes ut til eiendomsgrensen, slik at hele boligtomten får samme plangrunnlag.

I samme område er andre boligeiendommer regulert frem til den nødvendige veigrunnen langs Øvre Lianvei, slik man kan se av eiendommen nord for Øvre Lianvei 20 (se det vedlagte kartet). Det er derfor naturlig at dette også kan aksepteres for denne eiendommen.

Endringen av plangrensen fører til at den aktuelle eiendommen får et større areal for utnyttelse til boligbebyggelse, noe som vil føre til at det kan tillates større eller flere boliger her. Dersom alle krav som stilles for å oppføre nye boliger er oppfylt, ser ikke kommunedirektøren noen grunn til å avslå et slikt tiltak. Vurderinger om blant annet adkomstløsning, terreng og utomhusarealer, vil følgelig gjøres i byggesaken, etter at planforholdet er avklart.

5. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener det regulerte veiarealet ikke lenger er nødvendig for veien, slik det en gang var tenkt, og mener plangrensen kan trekkes ut til eiendomsgrensen langs veien. På denne måten kan hele tomten tas med i beregning av utnyttelse, slik forslagsstiller søker om. Kommunedirektøren mener endringen kan behandles med en forenklet prosess.

Vedlegg

- 1** Søknad om endring av plan
- 2** Utsnitt plankart som viser endring av formålsgrense

- 3** Utsnitt fra kommuneplanen
- 4** Neil Samuelson, 08.06.2026-merged
- 5** Forslagsstillers kommentar til nabomerknad