Notodden kommune

Arkivsaksnummer: 2026/5340-7
Saksbehandler: Marte Berdahl

SÆRUTSKRIFT

Reguleringsendring i plan 340 Nybuåsen boligområde - felt 3 - 2.gangs- og sluttbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
31/2026	Teknisk utvalg	26.08.2026

Vedtak i Teknisk utvalg - 26.08.2026:

- Reguleringsendring i plan 340 Nybuåsen boligområde, vedtas jfr. plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.
- Endringen innarbeides i kart og bestemmelser før kunngjøring av vedtak.

Behandling i Teknisk utvalg - 26.08.2026:

Habilitetsvurdering Thomas Tinne (H):

Thomas C. Tinne (H) ba utvalget om å vurdere hans habilitet på bakgrunn av at han er grunneier i det aktuelle området.

Teknisk utvalg vurderte enstemmig Tinne (H) som inhabil. Tinne (H) fratrådte og satte seg på tilhørerbenken. Det deltok 10 representanter i behandlingen av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

- Reguleringsendring i plan 340 Nybuåsen boligområde, vedtas jfr. plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.
- Endringen innarbeides i kart og bestemmelser før kunngjøring av vedtak.

5.Sammendrag

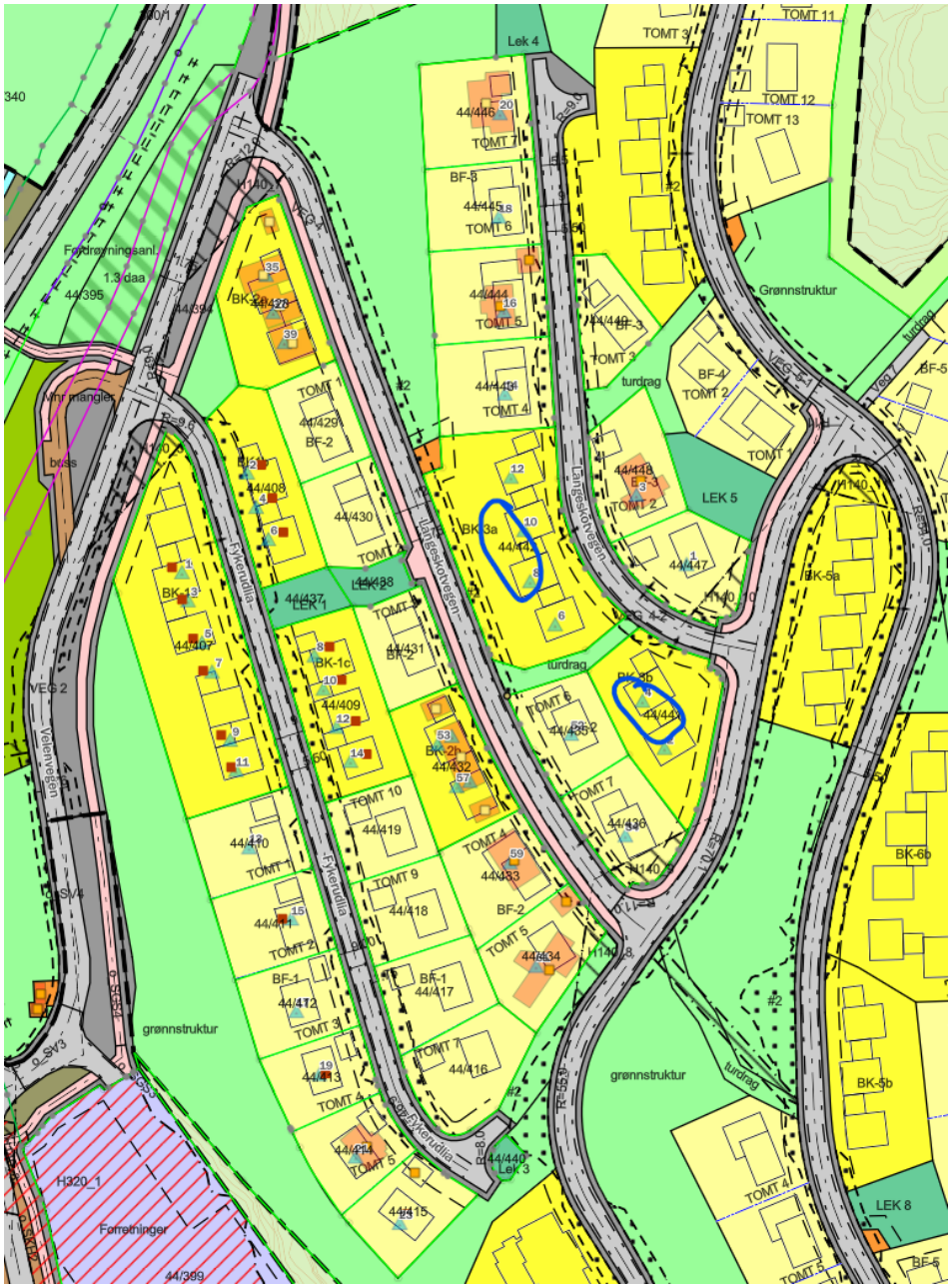
Sikte Landmåling as har på vegne av Nybuåsen tomteselskap as, søkt om reguleringsendring i plan 340 Nybuåsen boligområde. Formålet med søknaden er endring av formål fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse i feltene BK-3a og BK-3b, med tilhørende tilpasninger i bestemmelsene.

Saken behandles som en endring etter forenklet prosess og den ble delegert 1.gangsbehandlet 3.7.2026 og sendt på en begrenset høring. Det kom ingen innspill til høringen.

6. Saksopplysninger

6.1 Bakgrunn og planstatus

Endringen gjelder tomter i felt 3, omtrent midt i Nybuåsen boligområde. Feltet består av 7 frittliggende eneboligtomter i tillegg til de to områdene med konsentrert bebyggelse (BK-3a og BK-3b, markert med blå ring i kartet nedenfor).



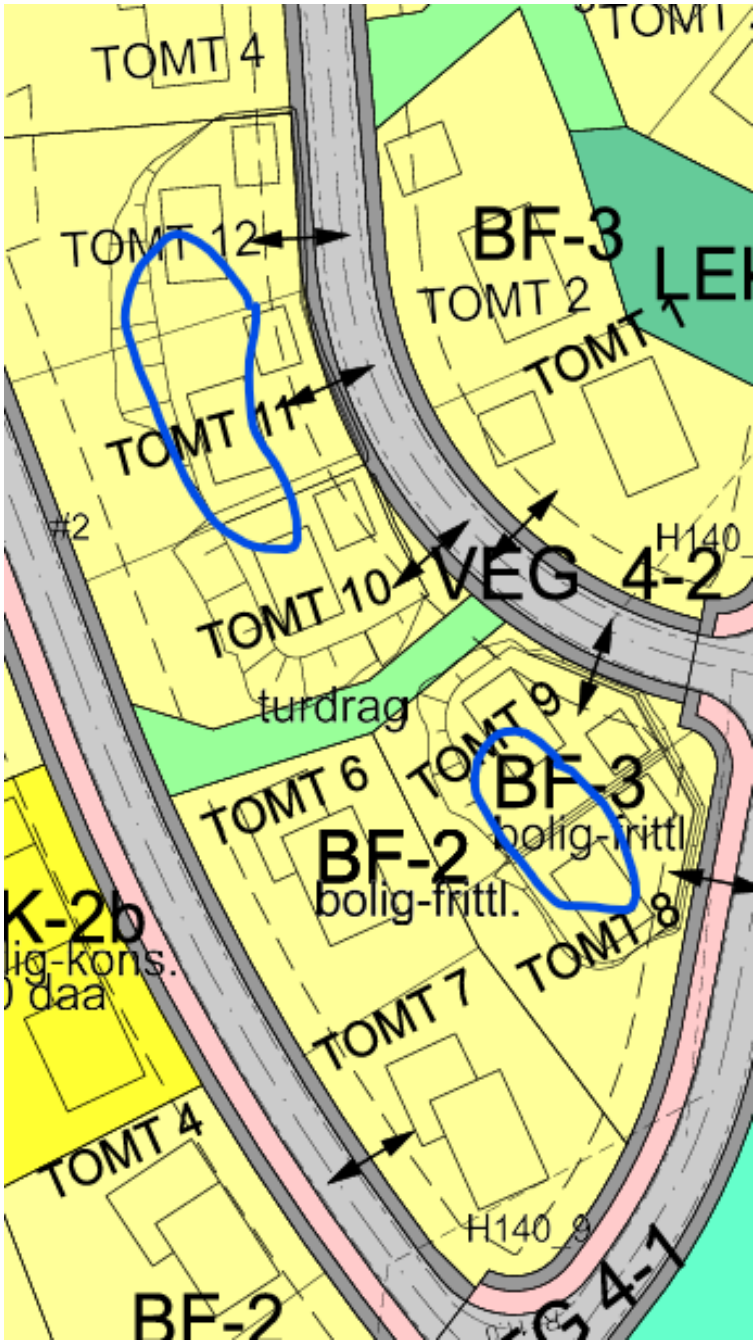
Figur 1: Gjeldende reguleringsplan med omsøkte felt markert med blå ring.

Innenfor gjeldende formål konsentrert bebyggelse kan det bygges flerfamiliehus, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg. BK3a har en utnyttelsesgrad med tillatt bebygd areal på BYA = 35%, mens BK3b har BYA på 40%.

Alle tomtene har atkomst fra veg 4-2. For delfelt BK-3a er det også krav om å bygge med sokkel.

I søknaden vises det til at bakgrunnen for søknaden er å møte et økende behov i markedet for mindre og mer kostnadseffektive boligtomter, slik at samlet bygge- og etableringskostnad kan reduseres.

6.2 Endringsforslaget



Figur 2:Endringsforslaget med de nye frittliggende tomtene BF 8-12 i felt 3.

Tekst og kartutsnitt er hentet fra delegert 1.gangsbehandling:

«Søknaden innebærer at formålet endres fra konsentrert boligbebyggelse til frittliggende boligbebyggelse for to delfelt.

I gjeldende plan er det skissert for 4 boliger i felt BK3a og 2 boliger i BK3b. Reguleringsendringen legger til rette for totalt 5 eneboliger.

Felt BK3a endres til eneboligtomtene BF 10, 11 og 12, mens felt BK3b endres til tomtene BF 8 og 9.

Utnyttelsesgraden settes til BYA = 30% for tomt 11 og 12, og BYA = 35% for tomtene 8, 9 og 10. BF 8 og 9 kan etter gjeldende bestemmelser bygges uten sokkel. Det foreslås å åpne for at tomt 10 også kan bygges uten sokkel.

Atkomst til tomtene 9, 10, 11 og 12 vil fortsatt være fra veg 4-2, mens tomt 8 får atkomst fra veg 4-1. Se kartutsnitt av planendringen til venstre».

7. Innkomne innspill

Det kom ingen innspill til høringen.

8. Rådmannens vurdering

Rådmannens vurdering ved delegert 1.gangsbehandling av saken gjengis nedenfor:

«De to regulerte feltene er til sammen skissert for 6 boliger i gjeldende plan og bygningsplassering er kun retningsgivende. Rådmannen har ingen vesentlige merknader til at type bebyggelse endres til 5 eneboligtomter. Tomtestørrelsene vil bli fra ca. 620 m2 til om lag 900 m2. Uteoppholdsareal og parkering ivaretas gjennom utnyttelsesgraden.

Det søkes om at ny frittliggende tomt nr. 10 kan bygges med plate på mark og unntas krav om sokkel. Tomt 11 og 12 vil ha krav om sokkel. Tomt 10 ligger lengst mot sør i det gamle felt BK3a og er slakere enn arealene på tomt 11 og 12. Tomta grenser mot turdraget og tomt 8 og 9 som ikke har krav om sokkel. Tiltakshaver viser til at tilbakefylling mot sokkeletasje på tomt 11 vil bli omtrent likt som ferdig planert høyde på tomt 10. Tverrsnitt over tomtene er vedlagt søknaden. Tomtene lenger nord i felt 3 er brattere og har krav om sokkeletasje, her er det også fylt ut nedenfor sokkeletasjene.
Turdraget mellom tomtene må ivaretas og det er viktig at fyllinger avsluttes før turdraget, avsluttes med en liten støttemur, eller evt. går inn i turdraget, men at det legges til rette for sti over en slak fyllingsfot. Dette vil framgå av situasjonsplaner som legges ved byggesakene.

Rådmannen har ingen vesentlige merknader til at tomt 10 unntas kravet om sokkel, da denne tomta er slakere enn tomt 11 og 12. Rådmannen legger også vekt på tiltakshavers beskrivelse av forholdet mellom tomt 10 og 11 ovenfor.

Det har ikke kommet innspill til saken under den begrensede høringen til naboer. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til endringssøknaden utover det som ble vurdert ved delegert 1.gangsbehandling.

9. Konklusjon

Rådmannen anbefaler at søknad om reguleringsendring til frittliggende småhusbebyggelse i plan 340 Nybuåsen boligområde godkjennes. Reguleringsbestemmelsene justeres i tråd med formålsendringen. Reguleringsendringen går fram av kap. 6.2 ovenfor, samt vedlagt søknad.

Vedlegg:

1 Reguleringsendring i plan 340 Nybuåsen boligområde - felt 3 - delegert 1.gangsbehandling
2 Søknad om reguleringsendring Felt BK-3 Nybuåsen Boligområde.pdf
3 A_Illustrasjonsplan RegEndring BK-3
4 Terrengsnitt Tomt 8-12