

Planbeskrivelse – Endring av reguleringsplan

Nybyveien 44 – Plan ID 276

Gnr. 18 Bnr. 341



Forslagsstiller: Boxs Arkitektstudio AS

Oppdragsgiver: Nakken Øst AS

Fakturamottaker: Nakken Øst AS

Dato: 9. april 2026

Rev: 3. september 2026

Forord

Boxs Arkitektstudio AS var i 2019 forslagstiller for Nakken Øst AS, for dagens reguleringsplan for Nybyveien 44 og 46. Etter godkjenning av planen er det bygget én tomannsbolig og én enebolig, men de øvrige tomannsboligene har vist seg vanskelig å omsette i dagens marked. Siden markedet har endret seg etter at prosjektet først startet ønskes det nå en mindre tilpasning av planen, slik at det gis mulighet til å sette opp mer markedstilpassede boliger på eiendommen, uten å øke boligvolumene eller bebygget areal. Det søkes derfor om en mindre reguleringsendring av reguleringsplan 276, Nybyveien 44, §1.1 annet avsnitt, som omhandler antall boenheter. Teksten i reguleringsplanen lyder i dag:

*"Symboler på plankartet i tråd med illustrasjonsplan (jfr. reg.§4.2.1) viser at det er tillatt inntil **9 hovedboenheter** på eiendommen. Symbolene viser ikke nødvendigvis endelig plassering."*

Det ønskes å endre antall tillatte boenheter fra dagens 9 hovedbruksenheter, til 15 hovedbruksenheter, uten å øke volumene og bebygget areal, slik at teksten blir:

*"Symboler på plankartet i tråd med illustrasjonsplan (jfr. reg.§4.2.1) viser at det er tillatt inntil **15 hovedbruksenheter** på eiendommen. Symbolene viser ikke nødvendigvis endelig plassering."*

For å sikre at tilstrekkelig uteareal er opparbeidet for de til enhver tid ferdige boligene, foreslås også å tilføye følgende setning i reguleringsbestemmelsenes punkt 1.1g

"Ved søknad om ferdigattest for en boligenhet, skal det være etablert tilstrekkelig arealer til uteopphold og fellesarealer, til at kravet er oppfylt for alle boliger som på har ferdigattest."

Innholdsfortegnelse

1	PLANLAGT UTBYGGING.....	4
2	PLANSTATUS OG RAMMER	4
2.1	NASJONALE OG REGIONALE RAMMER OG FØRINGER	4
2.2	REGULERINGSMESSIG STATUS	5
2.3	KONSEKVENsutREDNING	5
2.4	EIERFORHOLD	5
2.5	DAGENS SITUASJON	6
3	PLANENDRING.....	6
3.1	REGULERINGSENDRING	6
3.2	ILLUSTRASJONSPLAN	6
4	VIRKNINGER OG KONSEKVENSER	7
4.1	FJERNVIRKNING	7
4.2	ENERGI OG KLIMA.....	8
4.3	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	8
4.4	BEBYGGELSE	8
4.5	ADKOMST OG TRAFIKKLØSNINGER	8
4.6	ESTETIKK OG TERRENGTILPASNING.....	8
4.7	PLANENS SAMLEDE VIRKNINGER.....	9
5	BARN OG UNGES INTERESSER	9
5.1	EKSISTERENDE FORHOLD OG NÆROMRÅDETS KVALITETER.....	9
5.2	LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREALER INNENFOR PLANOMRÅDET	9
5.3	TRAFIKKSIKKERHET	10
5.4	SAMLET VURDERING	10
6	MEDVIRKNING.....	11
6.1	KUNNGJØRING OG VARSLING	11
6.2	FORHÅNDSUTTALELSER	11
6.3	FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSENE.....	11
6.3.1	<i>Renovasjon</i>	<i>11</i>
6.3.2	<i>Utomhusarealer.....</i>	<i>11</i>
6.3.3	<i>Parkeringsplasser</i>	<i>12</i>
6.3.4	<i>Utomhusarealer.....</i>	<i>12</i>
6.3.5	<i>Snødeponi/ byggehøyder</i>	<i>12</i>
6.4	OPPSUMMERING MERKNADER	12
7	DOKUMENTASJONSKRAV	12

1 Planlagt utbygging

Reguleringsplanen legger til rette for 4 tomannsboliger, samt én enebolig. I dag er én tomannsbolig og én enebolig bygget, mens de 3 siste tomannsboligene ikke er bygget. Tomannsboligene var opprinnelig prosjektert, slik at man i underetasjen hadde en liten generasjonsdel/ hybel. For slike hybler stilles det ingen krav til ekstra uteareal, parkering, bodplass og lignende, da det er en integrert del av hovedbruksenheten, med intern gjennomgang.

Erfaringene fra de boligene som er satt opp, samt andre prosjekter i Svolvær og omegn, er at det er et større behov for mindre enheter, spesielt nært sentrum, som dette området ligger. En reguleringsendring fra 9 hovedbruksenheter til 15 bruksenheter, vil kunne legge til rette for at tomannsboligene settes opp som 4-mannsboligene i stedet, og dermed bidrar i større grad til å etterkomme behovet for flere mindre, betalbare leiligheter.

2 Planstatus og rammer

2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

Planarbeidet er vurdert opp mot relevante nasjonale, regionale og kommunale føringer for arealbruk og boligbygging. Følgende rammer og retningslinjer er særlig relevante for planforslaget:

Nasjonale rammer

- Plan- og bygningsloven (pbl.)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Regionale rammer

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025 (gjeldende fram til Regional plan for arealforvaltning er vedtatt)
- Regional planstrategi for Nordland 2024–2028
- Regional transportplan Nordland 2022–2033
- Regional plan for klima og miljø (Nordland)

Fylkesplan for Nordland 2013–2025 gjelder fortsatt som regionalt styringsdokument fram til Regional plan for arealforvaltning vedtas. Nordland fylkeskommune har lagt forslag til Regional plan for arealforvaltning ut på høring og offentlig ettersyn, men planen er per dags dato ikke vedtatt. Planforslaget er derfor vurdert opp mot gjeldende regional arealpolitikk slik den fremgår av Fylkesplan for Nordland 2013–2025, herunder kapittel 8 om arealpolitikk.

Når det gjelder regionale føringer for by- og tettstedsutvikling og reduksjon av klimagassutslipp, vises det særlig til Regional plan for klima og miljø i Nordland samt Regional transportplan Nordland 2022–2033. Disse planene gir overordnede mål og strategier for reduksjon av klimagassutslipp, herunder innen transport, bygg og energi, og

legger føringer for arealbruk som virkemiddel for klimavennlig utvikling. Det foreligger per i dag ingen vedtatt regional plan for by- og tettstedsutvikling eller regional areal- og mobilitetsplan i Nordland, men arbeidet med regional plan for arealforvaltning er igangsatt.

Kommunale føringer

- Kommunedelplan for Svolvær 2020–2040
- Gjeldende reguleringsplan for Nybyveien 44 og 46 (plan-ID 276)

Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnede mål om fortetting i eksisterende boligområder, effektiv arealbruk og tilgang til sentrumsnære boliger. Endringen legger til rette for flere mindre boliger innenfor allerede regulert byggeområde, uten økning i samlet bebygd areal, høyder eller utbyggingsomfang.

Hensynet til barn og unges interesser er vurdert særskilt, og planforslaget viderefører og sikrer etablerte felles utearealer og lekeområder. Videre bidrar løsningen til redusert transportbehov og bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur, i tråd med statlige og regionale føringer for bærekraftig utvikling.

2.2 Reguleringsmessig status

Eiendommen er i kommunedelplan for Svolvær 2020-2040 avsatt til boligformål i boligområde B3.4. Del av området omfattes av hensynssone h_570-3 Nygårdshaugen, bevaring i kulturmiljø. Eiendommen ble regulert i 2019, til boligbebyggelse, med 4 tomannsboliger og én enebolig.



Dagens kommunedelplan til venstre og dagens reguleringsplan til høyre.

2.3 Konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens omfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2.4 Eierforhold

Gnr./bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
-----------	---------	---------------

18/341	Nybyveien 46B-46G	NAKKEN ØST AS
18/2405	Nybyveien 46A	EDVARDESEN IDA-HELEN
18/2405	Nybyveien 46A	TÅGA PETTER LUIS PEDERSEN
18/2403	Nybyveien 44A	ARCTIC RENTAL PROPERTY AS
18/2404	Nybyveien 44B	JENSEN RIKKE FALK
18/2404	Nybyveien 44B	THORVARDARSON ANDREAS

Oppdragsgiver: Nakken Øst AS/ Org. nr. 914 884 780
 Kontaktperson: Pål Arntzen
 Adresse: Sivert Nilsens gate 26, 8300 Svolvær
 Telefon: 90508320
 E-post: pal@john-arntzen.no

2.5 Dagens situasjon

Det er i dag bygget én enebolig, og én tomannsbolig lengst nord på eiendommen. Disse er satt opp i tråd med gjeldende reguleringsplan. Resten av tomten er opparbeidet med grovplanert jord og steinmasser. Det er etablert forstøtningsmur langs E10, i henhold til reguleringsplanen, og terrenget innenfor er grovplanert. Forsidebildet viser dronefoto av eksisterende situasjon i dag.

Det er ingen øvrige forhold ved tomten som har konsekvens for vurderingen av reguleringsendringen, og som ikke er avklart i dagens regulering. Det vises derfor til gjeldende regulering for avklaringene som er gjort med tanke på topografi, vegetasjon, sol og skyggeforhold, trafikk, kulturminner, miljøforhold (støy, klima, m.m.), forhold knyttet til fare og sikkerhet, naturmangfold, og andre vernehensyn.

3 Planendring

3.1 Reguleringsendring

For å kunne etablere flere mindre enheter, er det behov for å endre antall tillatte enheter som er gitt i reguleringsplanens bestemmelser punkt 1.1 c), som angir maks antall enheter til 9. Det er ønske om å endre dette maksantallet til 15, slik at det åpner for å etablere mindre enheter, uten at det går på bekostning av den totale utnyttelsen (BYA / volumer) på tomten.

3.2 Illustrasjonsplan

Vedlagt illustrasjonsplan viser at endringen lar seg ivareta innenfor dagens regulering. Tomten kan i dag utnyttes med 9 hovedenheter, som med hver sin sekundærenhet/ generasjonsdel i praksis betyr opp til 18 husholdninger. I dette perspektivet medfører endringen kun at 6 av generasjonsdelene endres til hovedenheter – med tilsvarende rettigheter – og de øvrige hovedbruksenhetene vil bli tilsvarende mindre. Antall bad og soverom forblir det samme i bebyggelsen som vises i denne illustrasjonsplanen, som det som er lagt til grunn i den godkjente reguleringen.

Å regulere til 15 enheter, vil også ivareta at alle enheter sikres parkering, utearealer, og bodplass. Det er ikke foreslått ytterligere endringer i reguleringsplanen, slik at kravene til utnyttelse, utearealer, høyder, parkering, lekeplasser, sportsbod og soltimer m.m. vil fortsatt

gjelde, uendret.



Illustrasjonsplanen viser mulig løsning for adkomstvei, utearealer, parkering og uteboder.

4 Virkninger og konsekvenser

Konsekvensene av reguleringsendringen vil i hovedsak være at det formelt blir flere enheter på eiendommen, som kan medføre noe mer trafikk til og fra boligene. Dette er allikevel ikke noen absolutt, da mindre enheter har lavere krav (og mindre plass) til parkeringsplasser, slik at det totale antall parkeringsplasser faktisk ikke øker. Tomten er i tillegg sentrumsnært, og det er god dekning med bussholdeplasser i nærheten. Det vil derfor være klare insentiver for å benytte offentlig transport, kanskje mer enn ved utbygging av større enheter, da mindre enheter er mer tilgjengelig for førstegangskjøpere, og personer i kjøpegrupper som ikke har bil.

4.1 Fjernvirkning

Da det kun er antall enheter som er søkt endret, vil hva som potensielt kan bygges på eiendommen være tilsvarende det som ble presentert i illustrasjonsplanen til gjeldende regulering. Høyder, volumer og utnyttelse vil være det samme, og fjernvirkningen vil dermed også i hovedsak være det samme.

4.2 Energi og klima

Bebyggelsen prosjekteres i tråd med TEK17, med mulighet for å se på løsninger for å redusere energibruk som f.eks. luft-luft varmepumpe.

Fortetting i et etablert boligområde med opparbeidet infrastruktur vil bidra til mindre arealbeslag av naturområder, som er positivt for klima. Tilkobling fra boligene til gang- og sykkelvei kan bidra til å redusere behovet for bruk av privat bil.

4.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen kan leses i eget vedlegg.

4.4 Bebyggelse

Ved å endre fra maksimalt 9 til maksimalt 15 hovedbruksenheter, ønsker man å åpne for muligheten for at de 3 siste tomannsboligene – som ikke er bygget ennå – kan bygges som firemannsboliger. Dette gir 4 små leiligheter i hvert hus, hvor hver enhet er en tre- eller fireroms leilighet på rett under 60 m² (i stedet for tomannsbolig med hver sin hybel). Disse enhetene får da krav til 1 parkeringsplass hver, mot to plasser for hver enhet i en tomannsbolig, og 5 m² sportsbod, som blir etablert utenfor.



Tenkt planløsning for hvert plan i firemannsboligen.

4.5 Adkomst og trafikkløsninger

Adkomsten beholdes som regulert, og illustrasjonsplanen viser at det interne veisystemet i hovedsak vil være likt som tidligere forutsatt. Det vil være små justeringer slik at man får plass til parkering og tilstrekkelig bodareal til hver enhet.

Det vil være mulig felle renovasjonsløsning for hele feltet, plassert ved innkjøringen fra Nybyveien. Dagens løsning er at man setter frem dunkene på tømmedag. Dette kan løses som del av byggesaken, da dagens regulering ikke setter noen konkrete krav, vil man følge kommunens avfallsnorm.

Total BYA og BRA vil i utgangspunktet ikke bli endret fra dagens regulering, da vi ikke endrer kravene og maksimering til utnyttelse.

Det er ikke foreslått noen endringer til kravene til utearealer og lekeplasser. Disse kravene må derfor tilfredsstilles for alle enhetene. Kravet er at det skal avsettes 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav min. 20 skal opparbeides som felles utearealer.

4.6 Estetikk og terrengtilpasning

Tiltaket tilpasser seg landskapet på en god måte. Det tilstrebes minst mulig inngrep i

terrenget ved at veier og bebyggelse følger kotene. Området skråner i retningene mot sør, noe som vil gi både utsikt og sol til alle boligene.

Det er planlagt tre områder for felles lek og aktivitet. De to nordligste arealene på eiendommen er allerede etablert i forbindelse med oppføringen av de første tre boligene. Det tredje området er foreslått lokalisert sør for de nederste boligene, og vil bli realisert når videre utvikling av eiendommen tilsier det. Dette arealet ligger i en skråning ned mot Svolværveien, som er relativt kupert. For å sikre gode utearealer er det foreslått, og delvis etablert, en forstøtningsmur, for å planere terrenget innenfor og gjøre det egnet som uteareal. Det vil også være nødvendig med forstøtningsmuren for å kunne oppføre regulert støyskjerm, ettersom de nederste boligene befinner seg innenfor støysonen til Svolværveien. Reguleringsplanens punkt 1.1 g) ivaretar at tilstrekkelig fellesareal for de ferdige boligene blir etablert før ferdigattest for hver bolig kan gis.

Både støyskjerm og forstøtningsmur følger den vedtatte reguleringsplanen, og det er ikke foreslått endringer i dette forslaget. Det er gjennomført en støymessig vurdering og rapport, som er vedlagt den opprinnelige reguleringen.

4.7 Planens samlede virkninger

Reguleringsendringen gjelder utelukkende endring i tillatt antall boenheter, fra 9 til 15, innenfor eksisterende regulerte bygningsvolumer og utnyttelse. Endringen medfører ingen økning i bebygd areal, byggehøyder, trafikkarealer eller inngrep i omkringliggende arealer. Planendringen vurderes å ha begrensede virkninger for omgivelsene. Økt antall boenheter kan gi noe større intern bruk av fellesarealer og noe økt trafikk, men dette vurderes som moderat og innenfor kapasiteten for området. Krav til uteoppholdsarealer, parkering, lekeplasser og støytiltak videreføres uendret fra gjeldende reguleringsplan.

Samlet sett vurderes reguleringsendringen å gi positive virkninger i form av bedre tilpasning til boligmarkedet og mer effektiv utnyttelse av allerede regulert boligområde, uten vesentlige negative konsekvenser for naboer, barn og unge eller omgivelser for øvrig.

5 Barn og unges interesser

5.1 Eksisterende forhold og nærområdets kvaliteter

Nybyveien ligger i et etablert boligområde i Svolvær, med gangavstand avstand til Svolvær skole og med flere barnehager i nærområdet. Det er kort avstand til idretts- og fritidstilbud, som idrettsanlegg, ballbaner og organiserte aktiviteter i Svolvær sentrum, og det er umiddelbar nærhet til friluftsområder, inkludert turstier, grøntdrag og fjellområder som er lett tilgjengelige for lek, utforskning og fysisk aktivitet. Det er gode muligheter for trygg ferdsel, med etablerte fortau og relativt lav trafikk i bolig gatene rundt planområdet. Kollektivtilbud i gangavstand, gir barn og unge mulighet til selvstendig mobilitet når de blir eldre.

5.2 Leke- og uteoppholdsarealer innenfor planområdet

Planforslaget innebærer ingen reduksjon i kravene til areal for lekeplasser eller felles uteoppholdsarealer. Disse arealene er dimensjonert for et relativt kompakt boligprosjekt, og vurderes som tilstrekkelige for småbarnslek og nærlek.

Kvaliteten på utearealene er viktigere enn størrelsen alene og planområdet har gode solforhold, skjerming fra trafikk og mulighet for å etablere trygge, oversiktlige leke- og oppholdsarealer. Gjennom opparbeidelsen vil lekearealene planeres ut slik at de blir flate, og har enkel, trinnfri adkomst. Forstøtningsmuren mot E10 (Svolværveien) vil etablere det nedre friområdet som et flatt og godt skjermet areal. Lekearealene må etableres slik at det før det søkes ferdigattest for en bolig, skal det være tilstrekkelig etablerte friområder/utearealer for alle boliger med brukstillatelse i området.

Økningen fra seks til tolv boenheter kan ha flere positive følger ved at flere barn bor i området, som kan styrke det sosiale miljøet og gi økt aktivitet på fellesarealene. Bedre utnyttelse av eksisterende leke- og utearealer, gjør ofte at disse fungerer bedre da de faktisk brukes av flere barn, og ved at vedlikeholdsarbeid kan fordeles på flere familier. Dette vil være med på å styrke nærmiljøet, ettersom flere familier kan bidra til et mer levende og trygt bomiljø.

Økt antall boenheter kan også føre til økt belastning på felles utearealer og mer intern trafikk, ettersom flere barn vil bruke de samme arealene. Det vil gi behov for god utforming av utearealene, slik at de tåler økt bruk og fortsatt oppleves som trygge og funksjonelle. Det vurderes likevel at utfordringene kan håndteres gjennom god planlegging, tydelig soneinndeling mellom lek og kjøring, samt kvalitetsheving av utearealene.

5.3 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er et sentralt hensyn for barn og unge. Nybyeveien er en lokal boliggate med moderat trafikkmengde. Økt antall boenheter kan gi noe mer biltrafikk, men dette vurderes ikke å overstige kapasiteten eller endre gatekarakteren vesentlig.

For å sikre trafikksikkerheten internt i boligfeltet foreslås at ganglinjer internt på tomten utformes slik at barn kan bevege seg trygt mellom boligene og lekearealene, ved at det er åpne og oversiktlige forhold. Parkering og kjørearealer avgrenses tydelig fra leke- og oppholdsarealer, og det kan vurderes tiltak som fartsdemping eller visuell avgrensning internt for å styrke tryggheten.

5.4 Samlet vurdering

Planområdet ligger i et godt egnet boligområde med nærhet til skoler, barnehager, fritidstilbud og natur. Selv om antall boenheter øker, opprettholdes utearealene, og nærområdet tilbyr rikelig med supplerende aktivitetsmuligheter.

Endringsforslaget vurderes å ikke ha negative virkninger av betydning for barn og unge, forutsatt at utearealene gis god kvalitet og trafikksikkerheten ivaretas. Tvert imot kan økningen i antall boenheter bidra til et mer aktivt og sosialt nærmiljø for barn.

Samlet sett har området gode forutsetninger for å ivareta barn og unges behov for trygghet, lek, sosialt samvær og fysisk aktivitet.

6 **Medvirkning**

6.1 **Kunngjøring og varsling**

For denne reguleringsendringen er naboer og berørte parter varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Eventuelle innspill som fremkommer i forbindelse med offentlig ettersyn vil bli oppsummert og kommentert i revidert planbeskrivelse.

6.2 **Forhåndsuttalelser**

Det er kommet inn tre – 3 – nabomerknader til varsel til søknad om reguleringsendring. Merknadene omhandler hvordan fortetting av tomten skaper utfordringer rundt trafikk og parkering, renovasjonsløsning, snødeponi, høyde på bebyggelsen og bruk av friarealer. Det ønskes tilbakemelding på hvordan dette er tenkt løst i den endelige situasjonen. Det vises til merknadene i sin helhet.

Nummer	Gnr/bnr.	Navn	Dato
1	18/2403	CHRISTIAN ASPENES WILSKOW	14.10.2025
2	18/2405	PETTER LUIS PEDERSEN TÅGA	15.10.2025
3	18/2404	ANDREAS THORVARDARSON	27.10.2025

Alle innspill vedlegges planforslaget, og det vises til disse i sin helhet.

6.3 **Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene**

6.3.1 Renovasjon

Alle merknadene bekymrer seg for hvordan renovasjon løses når det blir flere boenheter.

Renovasjon er alltid et utfordrende tema når det kommer til feltutbygging. I dette tilfelle kan dette løses på flere måter, uten at dette er spesifisert i reguleringsbestemmelser eller kart. Dette er løsbart i henhold til de krav som gjelder i Vågan kommune, og vil søkes og godkjennes i byggesaken. Det kan løses med enkeltkontainere, som settes frem på tømmedag (som i dag), med felleskontainere ved atkomsten, (660 l) eller med nedgravde løsninger som bemerkes i den ene nabomerknaden. Uansett har ikke dette vært et tema i gjeldende reguleringsplan, og må dermed løses i byggesaken.

6.3.2 Utomhusarealer

Det vises i merknadene til at et økt antall enheter vil medføre tilsvarende økning i parkering og trafikk, samt større press på utomhusarealer med snødeponi, adkomst, friarealer og lekeplasser.

Her kommenteres det at endringen ikke vil medføre noen vesentlig endring i nevnte forhold av flere grunner. Ved en utbygging av 15 enheter vil de fleste enhetene være mindre enn dagens regulerte tomannsboliger. Dette vil dermed også naturlig redusere størrelsen på husstandene, da de små leilighetene er tilrettelagt for enslige, par, eller evt. familie med ett barn en kort periode avhengig av familiesituasjonen. Dette blir således leiligheter for personer i etableringsfasen av livet, mens tomannsboliger ofte er for husstander med 2 eller flere barn, som erfaringsvis kan bo der frem til barna flytter ut i 18-20 års alder, eller enda lenger.

6.3.3 Parkeringsplasser

Antall parkeringsplasser vil ikke øke, da kravet til p-plasser er mindre for små leiligheter. Dagens regulering tilrettelegger for 2 p-plasser pr. enhet, mens en endring til mindre enheter, vil medføre at kravet reduseres til 1 plass pr. enhet. Totalen vil derfor forbli uendret, og potensiell maksimal trafikkbelastning er derfor tilsvarende uendret.

6.3.4 Utomhusarealer

Adkomsten, veinett eller lekeplasser er ikke foreslått endret. Det er heller ikke noe som skulle tilsi at det blir flere barn i området, ved utbygging av mindre enheter. Kanskje snarere tvert imot, da familier med flere barn vil ønske større plass og finner andre steder å bo. Endringen medfører ingen endring i antall soverom, men størrelsen på rommene vil gå ned, ved utbygging av mindre enheter. Dette vil trolig ha en sterkere appell til familier uten barn, enn til familier med flere barn.

I alle tilfeller er krav om uteoppholdsarealene på bakkeplan oppfylt, og eventuelle takterrasser er som før bonus ift. uteopphold.

6.3.5 Snødeponi/ byggehøyder

Det er ikke foreslått endringer i utnyttelsen, noe som medfører at eventuelt flere enheter, må løses innenfor samme bygningsvolum/ utnyttelse som i dagens regulering. Det vil derfor ikke være noen endringer i situasjonen rundt snødeponi, eller byggehøyder. Det vil være dagens regler i dagens reguleringsplan som gjelder og som videreføres.

6.4 Oppsummering merknader

Som redegjort for over mener vi at naboens merknader ikke bør tillegges avgjørende vekt i vurderingen av reguleringsendringen, da temaene som tas opp enten ikke er relevant for regulering, men for fremtidig byggesak, eller ikke endres i hergjeldende reguleringsendring, men er temaer som ble behandlet og avklart da reguleringsplanen ble godkjent.

Til sist vil vi bemerke at ønsket om en reguleringsendring er en konsekvens av dagens marked og etterspørsel etter mindre enheter, ikke tiltakshavers profittjag. At tomtene ble regulert i 2019, og at det fortsatt er 6 tomannsboligenheter som er usolgt, uten etterspørsel, viser dette tydelig. Det er også uheldig for naboskapet når en råtomt blir liggende halvveis opparbeidet.

7 Dokumentasjonskrav

Til saken skal vedlegges:

1. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 14.01.2026
2. Nabovarsling og kvittering nabovarsling
3. Merknader til nabovarslingen
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 31.08.2018
5. Illustrasjonsplan, datert 24.11.2025
6. Godkjent reguleringsplan med bestemmelser.