



## MØTEINNKALLING

### Plan- og miljøutvalget

**Dato:** 19.03.2019 kl. 17:00 OBS! (dag)

**Sted:** Formannskapssalen Vestby rådhus

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Dokumentene publiseres på [www.vestby.kommune.no](http://www.vestby.kommune.no).

#### Saksliste

- Møtet starter med befaring i sakene 6/19, 7/19 og 8/19.  
Bussen går fra rådhuset kl 15:00.

Saker til behandling			Side
<a href="#">6/19</a>	17/03818-9	Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 137 - Brandstadkollen 27 - Garasje	3
<a href="#">7/19</a>	17/03812-18	Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 144 Snr 1 - Brandstadkollen 23 - Garasje	8
<a href="#">8/19</a>	17/03817-14	Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 144 Snr 5 - Brandstadkollen 15 - Garasje	13
<a href="#">9/19</a>	18/02617-12	Forhåndsforeleggelse - Randemfaret 15 - Detaljregulering	18
<a href="#">10/19</a>	15/03653-97	Klagebehandling - Stjernåsen - detaljregulering	22

# Vestby kommune

## Informasjon

<a href="#">4/19</a>	15/02841-160	Vedtak i klagesak - Vestby pukkverk - Detaljregulering	28
<a href="#">5/19</a>	18/00306-15	Solbergstrand forskningsstasjon - Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte	28

<b>Vestby, 01.03.2019</b>	<b>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til utvalgssekretær Elin Westengen Tokerød på tlf. 64980106 (dagtid) eller e-post: <a href="mailto:Elin.tokerod@vestby.kommune.no">Elin.tokerod@vestby.kommune.no</a></b>
<b>Trond Finstad Leder</b>	<b>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</b>

# Vestby kommune

## Saker til behandling

### PLM-6/19

### Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 137 - Brandstadkollen 27 - Garasje

Saksbehandler:	Eline Rummelhoff-Larsen	Saksnr.:	17/03818-9
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Plan- og miljøutvalget		6/19	19.03.2019

#### Rådmannens innstilling:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, Garasje mm, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

#### Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Søknad om dispensasjon
- Vedlegg 2 - Situasjonsskart fra ansvarlig søker
- Vedlegg 3 - Plan, snitt- og fasadetegninger
- Vedlegg 4 - Situasjonsskart Follokart
- Vedlegg 5 - Søknad om tillatelse til tiltak
- Vedlegg 6 - Samtykke fra nabo gnr 107 bnr 22

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag og bakgrunn for saken:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 Kamperhaug utvikling AS om dispensasjon (Vedlegg 1) for oppføring av garasje som vist på vedlagt situasjonskart (Vedlegg 2 og 4). Garasjen er allerede oppført, og søknad om oppføring med dispensasjonen fra planen ble søkt om i ettertid.

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, følger det at:

*I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til tillatt utnyttelsesgrad, reserveres 18 m<sup>2</sup> bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.*

Omsøkt garasje har mønehøyde på 6,005 meter og gesimshøyde på 3,45 meter. Planen overskrides derfor med henholdsvis 2,005 meter for maksimalt tillatt mønehøyde, og 0,45 meter for maksimalt tillatt gesimshøyde (Vedlegg 3). Garasjen er oppført i to etasjer.

### Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende, sammenfattet:

- Gesims- og mønehøyde ønskes økt i garasjen for å kunne benytte seg av arealet til bod og andre lagerformål. Det er henholdsvis små boliger og den obligatoriske boden kan ofte bli litt liten i forhold til behov for lagerplass.
- Arealet på loftet i en garasje innenfor planens begrensninger ville ikke kunnet blitt brukt til noe særlig.
- Tiltaket øker ikke BYA, men man får benyttet beslaglagt areal.
- Gesimshøyden på boligene er 7,45 meter og garasjen fremstår som underordnet boligene.
- Garasjen har en takvinkel på 40° som er identisk med takvinkel på boligene. Dette gir et helhetlig inntrykk i området og skaper et homogent boligområde.
- I område B5 i samme reguleringsplan er vi kjent med at det er gitt dispensasjoner for garasjer og vi mener derfor at dette området er sammenlignbart da bebyggelsen er helt tilsvarende.

Garasjen søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. Kommunen kan godkjenne plassering av tiltaket nærmere nabogrensen enn fire meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke jf. Plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

I saken er det gitt nabosamtykke fra eiere av Gnr 107 Bnr 22 til plassering med minsteavstand til grensen på 1 meter (Vedlegg 6).

### Vurdering:

Rådmannen påpeker at tiltaket skal behandles som om garasjen ikke er oppført.

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, siste punktum følger det at:

# Vestby kommune

*For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.*

## **Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt**

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i reguleringsplanen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Begrensninger for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er et virkemiddel som styrer utforming av et område og er avgjørende for bygningens uttrykk.

Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplaner generelt, inkludert Bruer/Brandstad, er forbundet med å gi styring til hvordan bebyggelsen skal utformes. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning.

Bygningens gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde med 0,45 meter og mønehøyden overskrider tillatt høyde med 2,005 meter. Overskridelsen av mønehøyden er i seg selv vesentlig. Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med tillatt utnyttelse på %-BYA = 20 %. Boligen i tilknytning til garasjen er en enebolig og eiendommen har en tomtestørrelse på 713 m<sup>2</sup>. Selv om det bebygde arealet på eiendommen ikke er overskredet, vil høydene på garasjen påvirke de hensyn begrensningene er ment å ivareta.

Med en garasje med mønehøyde på 2 meter over tillatt høyde i planen, vil bygget gi mindre lys og luft mellom bygningene, enn en garasje innenfor bestemmelsene. Garasjen på denne eiendommen er likevel plassert slik at den nærmeste nabobebyggelsen ligger mer 12 meter unna. Det er over 2 meter til nærmeste bebyggelse på egen eiendom. Garasjen medfører ikke at eiendommen blir nedbygget, og det er fortsatt lys og luft mellom bolighuset og garasjen slik den er omsøkt. Inntrykket av bygningskroppen på garasjen fremstår ikke dominerende i omgivelsene, fordi den omkringliggende bebyggelsen ligger i god avstand fra garasjen og bolighuset, og fordi naboeiendommene har nokså spredt bebyggelse og større tomter. Naboeiendommene er også plassert lavere i terrenget, slik at bebyggelsen på tomtene ligger i ulike høyder. Dette gjør at inntrykket av bebyggelsen rundt blir mer oppdelt og mindre dominerende.

# Vestby kommune

På denne bakgrunn er rådmannen er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelser om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i saken.

Det neste som må vurderes er om fordelene med å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Søknaden er begrunnet med behov for areal til oppbevaring. Eneboligen på eiendommen har i henhold til tegningene et bodareal på 5 m<sup>2</sup>. Størrelsen oppfyller kravet om sportsbod i henhold til TEK10.

Garasjen er prosjektert med to fullverdige etasjer. Det vil være fullt mulig å få oppbevaringsplass på loftet uten å overskride maksimalt tillatt mønehøyde med over 2 meter, og uten at det prosjekteres en garasje med to fullverdige etasjer. Rådmannen kan derfor ikke se at fordelene med å få tilstrekkelig oppbevaringsplass i garasjen forutsetter at mønehøyden må overskrides med 2 meter. Denne fordelene anses derfor ikke å være en viktig fordel i dispensasjonsvurderingen.

Alle dispensasjoner vil kunne medføre presedensdannelse og en forventning om at tilsvarende dispensasjoner skal innvilges. Området eiendommen ligger i, er fortsatt under delvis utvikling. En dispensasjon fra planen med tillatt mønehøyde på 6,005 meter og gesimshøyde på 3,45 meter vil derfor kunne få betydning for den videre utviklingen innenfor reguleringsplanen for Bruer/Brandstad. En tillatelse vil derfor kunne påvirke områdets utvikling i strid med planen.

Etter en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Rådmannens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden avslås.

## ***Vurdering av om det foreligger usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjon avslås***

Det er i søknaden henvist til at det er gitt dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i området B5 innenfor planen. Ansvarlig søker mener området er sammenlignbart og at bebyggelsen er helt tilsvarende som omsøkt område. Rådmannen oppfatter anførselen som en påstand om at avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp som innebærer at like tilfeller skal behandles likt, dersom det ikke er relevante hensyn som begrunner forskjellsbehandling. Innenfor området B5 i reguleringsplanen Bruer/Brandstad er det gitt dispensasjon i en rekke saker for oppføring av garasje der maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er overskredet.

Det er imidlertid ikke gitt dispensasjon fra kravet i reguleringsplanen for oppføring av garasje med en mønehøyde på 6,005 meter. Den høyeste omsøkte garasjen i felt B5 der dispensasjon er innvilget, er på 5,45 meter. Det omsøkte tiltaket er ikke

# Vestby kommune

tilsvarende de andre omsøkte tiltakene hva gjelder nettopp høyden. Rådmannen mener dette medfører at det ikke foreligger noen presedensdannelse som innebærer at et avslag vil medføre usaklig forskjellsbehandling.

Rådmannen konkluderer med at ikke foreligger en presedensdannelse innenfor reguleringsplanens virkeområde som innebærer at garasje med mønehøyde på 2,005 meter over tillatt mønehøyde og 0,45 meter over tillatt gesimshøyde medfører usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjonen ikke innvilges.

## **Alternativ:**

Rådmannen finner ikke at det er grunnlag for å fremlegge alternativ i saken.

## **Konklusjon:**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, *Garasje mm*, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

## PLM-7/19

### Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 144 Snr 1 - Brandstadkollen 23 - Garasje

Saksbehandler:	Eline Rummelhoff-Larsen	Saksnr.:	17/03812-18
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Plan- og miljøutvalget		7/19	19.03.2019

#### Rådmannens innstilling:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, Garasje mm, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

#### Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Søknad om dispensasjon
- Vedlegg 2 - Situasjonsskart fra ansvarlig søker
- Vedlegg 3 - Plan, snitt- og fasadetegninger
- Vedlegg 4 - Situasjonsskart Follokart
- Vedlegg 5 - Søknad om tillatelse til tiltak
- Vedlegg 6 - Samtykke fra nabo gnr 107 bnr 138
- Vedlegg 7 - Samtykke fra styreleder gnr 107 bnr 144



# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag og bakgrunn for saken:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 søkte Kamperhaug utvikling AS om dispensasjon (Vedlegg 1) for oppføring av garasje som vist på vedlagt situasjonskart (Vedlegg 2 og 4). Garasjen er allerede oppført, og søknad om oppføring med dispensasjonen fra planen ble søkt om i ettertid.

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, følger det at:

*I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til tillatt utnyttelsesgrad, reserveres 18 m<sup>2</sup> bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.*

Omsøkt garasje har mønehøyde på 6,005 meter og gesimshøyde på 3,45 meter. Planen overskrides derfor med henholdsvis 2,005 meter for maksimalt tillatt mønehøyde, og 0,45 meter for maksimalt tillatt gesimshøyde (Vedlegg 3). Garasjen er oppført i to etasjer.

### Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende, sammenfattet:

- Gesims- og mønehøyde ønskes økt i garasjen for å kunne benytte seg av arealet til bod og andre lagerformål. Det er henholdsvis små boliger og den obligatoriske boden kan ofte bli litt liten i forhold til behov for lagerplass.
- Arealet på loftet i en garasje innenfor planens begrensninger ville ikke kunnet blitt brukt til noe særlig.
- Tiltaket øker ikke BYA, men man får benyttet beslaglagt areal.
- Gesimshøyden på boligene er 7,45 meter og garasjen fremstår som underordnet boligene.
- Garasjen haren takvinkel på 40° som er identisk med takvinkel på boligene. Dette gir et helhetlig inntrykk i området og skaper et homogent boligområde.
- I område B5 i samme reguleringsplan er vi kjent med at det er gitt dispensasjoner for garasjer og vi mener derfor at dette området er sammenlignbart da bebyggelsen er helt tilsvarende.

Garasjen søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. Kommunen kan godkjenne plassering av tiltaket nærmere nabogrensen enn fire meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. Plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

I saken er det gitt nabosamtykke fra eiere av gnr. 107 bnr. 138 til plassering med minsteavstand til grensen på 1,7 meter (Vedlegg 6). Eier av gnr. 107 bnr. 144 ligger til sameiet, og nabosamtykke for plassering med minsteavstand til grensen på 0,3 meter er signert styreleder i sameiet (Vedlegg 7).

### Vurdering:

Rådmannen påpeker at tiltaket skal behandles som om garasjen ikke er oppført.

# Vestby kommune

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, siste punktum følger det at:

*For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.*

## **Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt**

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i reguleringsplanen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Begrensninger for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er et virkemiddel som styrer utforming av et område og er avgjørende for bygningens uttrykk.

Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplaner generelt, inkludert Bruer/Brandstad, er forbundet med å gi styring til hvordan bebyggelsen skal utformes. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning.

Bygningens gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde med 0,45 meter og mønehøyde overskrider tillatt høyde med 2,005 meter. Overskridelsen av mønehøyden er i seg selv vesentlig. Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med tillatt utnyttelse på %-BYA = 30 %. Boligen i tilknytning til garasjen er en tomannsbolig. Selv om det bebygde arealet på eiendommen ikke er overskredet, vil høydene på garasjen påvirke de hensyn begrensningene i planen er ment å ivareta.

Med en garasje med mønehøyde på 2 meter over tillatt høyde i planen, vil bygget gi klart mindre lys og luft mellom bygningene og på eiendommen, enn en garasje oppført innenfor planens bestemmelser. Dette gjelder særlig for denne eiendommen, fordi bolighuset er en del av en tomannsbolig med relativt høy grad av utnyttning. Det er ikke luft mellom bolighuset og nabobebyggelsen. Ved å plassere en garasje med over 6 meters mønehøyde kun 1,5 meter fra boligen, blir inntrykket av bygningskroppens volum på garasjen svært dominerende. Eiendommen fremstår som mer nedbygd enn om en garasje hadde vært oppført i samsvar med planens bestemmelser.

# Vestby kommune

På denne bakgrunn er rådmannen er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelser om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges i saken. Ettersom det første vilkåret anses oppfylt, er det ikke nødvendig for konklusjonen å ta stilling til om det foreligger klart flere fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjonen.

Rådmannens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden avslås.

## ***Vurdering av om det foreligger usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjon avslås***

Det er i søknaden henvist til at det er gitt dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i området B5 innenfor planen. Ansvarlig søker mener området er sammenlignbart og at bebyggelsen er helt tilsvarende som omsøkt område. Rådmannen oppfatter anførselen som en påstand om at avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp som innebærer at like tilfeller skal behandles likt, dersom det ikke er relevante hensyn som begrunner forskjellsbehandling. Innenfor området B5 i reguleringsplanen Bruer/Brandstad er det gitt dispensasjon i en rekke saker for oppføring av garasje der maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er overskredet.

Det er imidlertid ikke gitt dispensasjon fra kravet i reguleringsplanen for oppføring av garasje med en mønehøyde på 6,005 meter. Den høyeste omsøkte gasjen i felt B5 der dispensasjon er innvilget, er på 5,45 meter. Det omsøkte tiltaket er ikke tilsvarende de andre omsøkte tiltakene hva gjelder nettopp høyden. Rådmannen mener dette medfører at det ikke foreligger noen presedensdannelse som begrunner at et avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Ytterligere er området B5 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Området har en maksimal utnyttelse for eiendommen på %-BYA = 20 %. Når hensynet bak bestemmelsene om maksimalt tillatt mønehøyde blant annet skal ivareta lys og luft mellom bygningene på eiendommen, vil en høyere garasje enn angitt i reguleringsplanen få en mindre innvirkning på bygningsmassen, luft- og lysforholdene på eiendommene der utnyttelsesgraden er lavere, og tomtestørrelsen er større. Videre er tiltakene innenfor B5 plassert lenger fra annen bebyggelse på eiendommen, slik at hensynene ivaretas i større grad.

Rådmannen mener på denne bakgrunn at tilfellene ikke kan behandles likt, da de ikke er like, eller sammenlignbare.

For feltet B1, der omsøkt tiltak er plassert, er det gitt dispensasjon for oppføring av garasje med mønehøyde på 4,9 meter. Det er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra overskridelse av maksimalt tillatt mønehøyde på 5,43 meter.

Det foreligger ingen presedensdannelse innenfor det omsøkte området som innebærer at garasje med mønehøyde på 2,005 meter over tillatt mønehøyde og

# Vestby kommune

0,45 meter over tillatt gesimshøyde etter planen innebærer en usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjonen ikke innvilges.

**Alternativ:**

Rådmannen finner ikke at det er grunnlag for å fremlegge alternativ i saken.

**Konklusjon:**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, Garasje mm, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

## PLM-8/19

### Behandling av søknad om oppføring av garasje med dispensasjon - Gnr 107 Bnr 144 Snr 5 - Brandstadkollen 15 - Garasje

Saksbehandler:	Eline Rummelhoff-Larsen	Saksnr.:	17/03817-14
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Plan- og miljøutvalget		8/19	19.03.2019

#### Rådmannens innstilling:

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i bestemmelser til reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, *Garasje mm*, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

#### Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Søknad om dispensasjon
- Vedlegg 2 - Situasjonsskart fra ansvarlig søker
- Vedlegg 3 - Plan, snitt- og fasadetegninger
- Vedlegg 4 - Situasjonsskart Follokart
- Vedlegg 5 - Søknad om tillatelse til tiltak
- Vedlegg 6 - Samtykke fra nabo gnr 107 bnr 55
- Vedlegg 7 - Samtykke fra nabo gnr 107 bnr 138
- Vedlegg 8 - Samtykke fra styreleder gnr 107 bnr 144

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag og bakgrunn for saken:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 søkte Kamperhaug utvikling AS om dispensasjon (Vedlegg 1) for oppføring av garasje som vist på vedlagt situasjonskart (Vedlegg 2 og 4). Garasjen er allerede oppført, og tiltaket ble søkt om i ettertid.

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, *Garasje mm*, følger det at:

*I byggeområder for boliger gjelder: Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det i forhold til tillatt utnyttelsesgrad, reserveres 18 m<sup>2</sup> bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.*

Omsøkt garasje har mønehøyde på 6,005 meter og gesimshøyde på 3,45 meter. Planen overskrides derfor med henholdsvis 2,005 meter for maksimalt tillatt mønehøyde, og 0,45 meter for maksimalt tillatt gesimshøyde (Vedlegg 3). Garasjen er oppført i to etasjer.

### Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende, sammenfattet:

- Gesims- og mønehøyde ønskes økt i garasjen for å kunne benytte seg av arealet til bod og andre lagerformål. Det er henholdsvis små boliger og den obligatoriske boden kan ofte bli litt liten i forhold til behov for lagerplass.
- Arealet på loftet i en garasje innenfor planens begrensninger ville ikke kunnet blitt brukt til noe særlig.
- Tiltaket øker ikke BYA, men man får benyttet beslaglagt areal.
- Gesimshøyden på boligene er 7,45 meter og garasjen fremstår som underordnet boligene.
- Garasjen haren takvinkel på 40° som er identisk med takvinkel på boligene. Dette gir et helhetlig inntrykk i området og skaper et homogent boligområde.
- I område B5 i samme reguleringsplan er vi kjent med at det er gitt dispensasjoner for garasjer og vi mener derfor at dette området er sammenlignbart da bebyggelsen er helt tilsvarende.

Garasjen søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. Kommunen kan godkjenne plassering av tiltaket nærmere nabogrensen enn fire meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. Plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

I saken er det gitt nabosamtykke fra eiere av gnr. 107 bnr. 55 til plassering med minsteavstand til grensen på 0,7 meter (Vedlegg 6). Eiere av gnr. 107 bnr. 138 har gitt samtykke til plassering med minsteavstand til grensen på 3,3 meter (Vedlegg 7). Eier av gnr. 107 bnr. 144 ligger til sameiet, og nabosamtykke for plassering med minsteavstand til grensen på 2,2 meter er signert styreleder i sameiet (Vedlegg 8).

### Vurdering:

Rådmannen påpeker at tiltaket skal behandles som om garasjen ikke er oppført.

# Vestby kommune

Av reguleringsbestemmelse for Bruer/Brandstad, § 1, Garasje mm, siste punktum følger det at:

*For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.*

## **Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt**

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i reguleringsplanen er brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Begrensninger for maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er et virkemiddel som styrer utforming av et område og er avgjørende for bygningens uttrykk.

Hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplaner generelt, inkludert Bruer/Brandstad, er forbundet med å gi styring til hvordan bebyggelsen skal utformes. Høyder påvirker bygningskroppens volum, og er viktig for utformingen i forhold til uterom og landskapstilpasning.

Bygningens gesimshøyde overskrider tillatt gesimshøyde med 0,45 meter og mønehøydet overskrider tillatt høyde med 2,005 meter. Overskridelsen av mønehøyden er i seg selv vesentlig. Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med tillatt utnyttelse på %-BYA = 30 %. Boligen i tilknytning til garasjen er en tomannsbolig. Selv om det bebygde arealet på eiendommen ikke er overskredet, vil høydene på garasjen påvirke de hensyn begrensningene i planen er ment å ivareta.

Med en garasje med mønehøyde på 2 meter over tillatt høyde i planen, vil bygget gi klart mindre lys og luft mellom bygningene. Dette gjelder særlig for denne eiendommen, fordi bolighuset er en del av en tomannsbolig med relativt høy grad av utnytting. Det er ikke luft mellom bolighuset og nabobebyggelsen. Ved å plassere en garasje med over 6 meters mønehøyde kun 1 meter fra boligen, blir inntrykket av bygningskroppens volum på garasjen svært dominerende. Eiendommen fremstår som mer nedbygd enn om en garasje hadde vært oppført i samsvar med planens bestemmelser.

På denne bakgrunn er rådmannen av den oppfatning at hensynet bak bestemmelser om maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde blir vesentlig tilsidesatt

# Vestby kommune

dersom dispensasjon innvilges i saken. Ettersom det første vilkåret anses oppfylt, er det ikke nødvendig for konklusjonen å ta stilling til om det foreligger klart flere fordeler enn ulemper med å innvilge dispensasjonen.

Rådmannens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden avslås.

## ***Vurdering av om det foreligger usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjon avslås***

Det er i søknaden henvist til at det er gitt dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde i området B5 innenfor planen. Ansvarlig søker mener området er sammenlignbart og at bebyggelsen er helt tilsvarende som omsøkt område. Rådmannen oppfatter anførselen som en påstand om at avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Likhetsprinsippet er et ulovfestet prinsipp som innebærer at like tilfeller skal behandles likt, dersom det ikke er relevante hensyn som begrunner forskjellsbehandling. Innenfor området B5 i reguleringsplanen Bruer/Brandstad er det gitt dispensasjon i en rekke saker for oppføring av garasje der maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er overskredet.

Det er imidlertid ikke gitt dispensasjon fra kravet i reguleringsplanen for oppføring av garasje med en mønehøyde på 6,005 meter. Den høyeste omsøkte garasjen i felt B5 der dispensasjon er innvilget, er på 5,45 meter. Det omsøkte tiltaket er ikke tilsvarende de andre omsøkte tiltakene hva gjelder nettopp høyden. Rådmannen mener dette medfører at det ikke foreligger noen presedensdannelse som begrunner at et avslag på søknaden innebærer en usaklig forskjellsbehandling.

Ytterligere er området B5 avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Området har en maksimal utnyttelse for eiendommen på %-BYA = 20 %. Når hensynet bak bestemmelsene om maksimalt tillatt mønehøyde blant annet skal ivareta lys og luft mellom bygningene på eiendommen, vil en høyere garasje enn angitt i reguleringsplanen få en mindre innvirkning på bygningsmassen, luft- og lysforholdene på eiendommene der utnyttelsesgraden er lavere, og tomtestørrelsen er større. Videre er tiltakene innenfor B5 plassert lenger fra annen bebyggelse på eiendommen, slik at hensynene ivaretas i større grad.

Rådmannen mener på denne bakgrunn at tilfellene ikke kan behandles likt, da de ikke er like, eller sammenlignbare.

For feltet B1, der omsøkt tiltak er plassert, er det gitt dispensasjon for oppføring av garasje med mønehøyde på 4,9 meter. Det er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra overskridelse av maksimalt tillatt mønehøyde på 5,43 meter.

Det foreligger ingen presedensdannelse innenfor det omsøkte området som innebærer at garasje med mønehøyde på 2,005 meter over tillatt mønehøyde og 0,45 meter over tillatt gesimshøyde etter planen innebærer en usaklig forskjellsbehandling dersom dispensasjonen ikke innvilges.



# Vestby kommune

**Alternativ:**

Rådmannen finner ikke at det er grunnlag for å fremlegge alternativ i saken.

**Konklusjon:**

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i reguleringsplan for Bruer/Brandstad § 1, *Garasje mm*, om maksimal gesimshøyde 3,0 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter.

Det foreligger ikke sammenlignbare saker og avslaget innebærer derfor ikke en usaklig forskjellsbehandling.

# Vestby kommune

## PLM-9/19

### Forhåndsforeleggelse - Randemfaret 15 - Detaljregulering

Saksbehandler:	Espen Brustuen	Saksnr.:	18/02617-12
<b>Saksgang</b>		<b>Møtedato</b>	
1 Plan- og miljøutvalget		9/19	19.03.2019

#### Rådmannens innstilling:

Planinitiativet for Randemfaret 15 stoppes. Det tillates ikke varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

#### Vedlegg:

Vedlegg 1 - Planinitiativ med vedlegg

Vedlegg 2 - Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 3 - Forslagsstillers kommentarer til behandling av planinitiativet

Vedlegg 4 - Saksutskrift PLM 15.1.18

# Vestby kommune

## SAKSUTREDNING:

### Bakgrunn for saken

Kommunen har mottatt planinitiativ for Randemfaret 15, gnr. 8 bnr. 518. Planinitiativet er fremmet av landskapsarkitekt John Lie på vegne av Filadelfia Vestby. Planområdet ligger mellom Vestby sykehjem i sør og boligfeltet Randem Skog i nord. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», og er i tillegg del av reguleringsplan for Randem fra 1994. Der er eiendommen regulert til «annet kombinert formål», med utdypning allmenntilrettelagt og boliger.

I dag er det et kirkebygg for Filadelfia-menigheten og barnehage på tomten.

I planinitiativet beskrives det at *«hensikten med planen er å legge til rette for at Filadelfia Vestby kan bygge nytt for å utvikle kirken til å ha fasiliteter som en arbeidskirke. Videre skal eiendommen utvikles med nytt leilighetsbygg som blokkbebyggelse sørvest på eiendommen. Planen inneholder forslag om etablering av ca. 20 boenheter.»*

Det er i planinitiativet beskrevet at leilighetene skal være en blanding av 2-roms og 3/4-roms fra 55 til 120 m<sup>2</sup>, og at bebyggelsen vil bestå av maksimalt 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Det er planlagt at etasjene skal trappes og tilpasses det skrå terrenget.

Planinitiativet med vedlegg ligger vedlagt saken.

Oppstartsmøte med forslagsstiller, tiltakshaver, utbygger og arkitekt ble avholdt 22.01.2019. Referat fra møtet ligger vedlagt saken. Punkt k. i referatet beskriver vesentlige punkter det er uenighet om:

*«Rådmannen er opptatt av en bevisst bymessig utvikling av Vestby sentrum, basert på de prinsipper som områdereguleringen for Vestby sentrum legger opp til. Her legges det opp til en trinnvis utbygging i 3 etapper «innenfra og ut», der første etappe er i områdene rundt stasjonen og rådhuset. Det er i sentrumsplanens bestemmelser satt krav om at det ikke skal startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av formålsområdene i etappen før. Rådmannen mener en detaljregulering /utbygging av 20 boenheter i Randemfaret vil ta fra det samme boligmarkedet og vil kunne medføre en utsettelse av utbygging innenfor sentrumsplanen.»*

Forlagsstiller har i etterkant av oppstartsmøtet oversendt en redegjørelse for hvorfor de mener det er riktig å fortsette planarbeidet. Denne ligger vedlagt saken, men er ikke videre kommentert i dette saksfremlegget da den kom inn rett før skrivefrist.

### Vurdering:

#### Tidligere behandling av planforslag

# Vestby kommune

Landskapsarkitekt John Lie fremmet på vegne av Filadelfia Vestby reguleringsplan for Randemfaret 15 i desember 2017. Planforslaget ble behandlet i plan- og miljøutvalget den 15.01.2018. Plan- og miljøutvalget fattet da følgende vedtak:

**«Plan- og miljøutvalgets vedtak 15.01.2018:**

*Forslag til detaljplan for Randemfaret 15 avvises, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.»*

Vedtaket var i tråd med rådmannens innstilling. Planforslaget la opp til en utbygging av opptil 30 boenheter på tomte. Bakgrunnen for rådmannens innstilling var følgende:

*«Rådmannen er opptatt av en bevisst bymessig utvikling av Vestby sentrum, basert på de prinsipper som områdereguleringen for Vestby sentrum legger opp til. En utbygging av opptil 30 boenheter i Randemfaret 15 vil tas fra det samme boligmarkedet og vil kunne medføre en utsettelse av utbygging innenfor sentrumsplanen.*

*Utarbeidelsen av planen har skjedd samtidig som helt nye prinsipper for utvikling av Vestby sentrum har blitt utformet og vedtatt. Samtidig er det knyttet usikkerhet til de kommunale planene i området, herunder lokalisering av ny barneskole, nye barnehager og utvidelse av sykehjemmet, som vil kunne ha stor påvirkning på planområdet og omgivelsene rundt.»*

Saksutskrift fra behandlingen ligger vedlagt.

## Kommunale planer

I forslag til ny kommuneplan ligger planområdet ligger innenfor avgrensningen av det prioriterte vekstområdet (grønn grense) for Vestby tettsted. Innenfor den grønne grensen skal Vestby utvikles og fortettes, og det er innenfor denne grensen at 80 % av veksten skal skje. Eiendommen er i forslaget til ny kommuneplan foreslått avsatt til «offentlig eller privat tjenesteyting», samme formål som i gjeldende kommuneplan.

I ny kommuneplan er det også foreslått et areal til «offentlig eller privat tjenesteyting» på østsiden av Krombekken – sørøst for planområdet. Dette arealet er tiltenkt ny skole og barnehage. Randemfaret kan bli ny hovedatkomst til skolen. Videre er det sannsynlig at Vestby sykehjem vil måtte utvides i nær fremtid. En slik utvidelse vil kunne skje mot nord, i retning Randemfaret 15.

Fremdrift og omfang på de kommunale planene i området er fortsatt usikker, men de kan ha stor påvirkning på planområdet og omgivelsene gjennom bl.a. gjennom arealbruk, trafikkformål og økning i trafikk.

## Områdereguleringsplan for Vestby sentrum

Områderegulering for Vestby sentrum legger opp til at Vestby skal bygges ut innenfra og ut. Bestemmelsene i områdereguleringen fastsetter en utbygging i tre faser. Rådmannen mener derfor det vil være uheldig å sette i gang planarbeid med formål å bygge 20 boliger utenfor denne områdereguleringen på nåværende tidspunkt, og at

# Vestby kommune

en slik utbygging vil være i konkurranse med første byggetrinn i sentrum. I den sammenheng må det også tas med i vurderingen at utbyggingsprosjekt i sentrum vil få en vesentlig økt kostnad, siden de gjennom finansieringsmodellen skal være med på å bekoste teknisk infrastruktur i sentrum.

Det kan argumenteres med at omfanget av utbyggingen er relativt lite, men dersom det tillates utbygging her, vil det være vanskelig å avvise liknende prosjekter på et senere tidspunkt.

## **Alternativer:**

- Planarbeidet med reguleringsplan for Randemfaret 15 kan igangsettes.

Rådmannen fraråder sterkt at alternativet vedtas.

## **Konklusjon:**

På bakgrunn av kommunens satsing på utvikling av Vestby sentrum og utfordringen med å redusere utbyggingen av boliger som vil konkurrere med denne satsingen, vil rådmannen ikke anbefale at det startes opp arbeid med en ny reguleringsplan for Randemfaret 15.

Nye bestemmelser i plan- og bygningsloven åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ i forbindelse med oppstartmøte. Dette er en beslutning som ikke kan påklages, men forslagsstiller kan kreve å få beslutningen forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

# Vestby kommune

## PLM-10/19

### Klagebehandling - Stjernåsen - detaljregulering

Saksbehandler: Sven-Ola Brænd

Saksnr.:

15/03653-97

---

**Saksgang**

---

**Møtedato**

1 Plan- og miljøutvalget

10/19

19.03.2019

#### Rådmannens innstilling:

Klagene fra styret i Stjernåsen vel, Kristin Preus, Berit Lunde og Beate Kopp Kleiven, tas ikke til følge.

#### Vedlegg:

- Vedlegg 1 - Klage Stjernåsen Vel
- Vedlegg 2 - klage fra Beate Kopp Kleiven
- Vedlegg 3 - Klage fra kristin Preus
- Vedlegg 4 - Klage fra Berit Lunde
- Vedlegg 5 - Vedtak
- Vedlegg 6 - Plankart

# Vestby kommune

## **SAKSUTREDNING:**

Stjernåsen detaljreguleringsplan ble egengodkjent av kommunestyret 15.10.2018. Vedtaket ble kunngjort 29.10.2018.

Det ble mottatt i alt mottatt 4 klager, hvor 2 av dem er samme dokument innsendt av forskjellige avsendere. Kommunen har vurdert at klagerne har rettslig klageinteresse og at klagene har innkommet innenfor klagefristen.

Klagene går på mye av det samme, så temaene blir kommentert samlet. Noen temaer som har blitt tatt opp i klagen er elementer som har blitt behandlet før. Vi svarer ut alle disse, men klagene vil bli vedlagt i sin helhet. Temaer som ikke vil bli tatt opp i dette saksfremlegget er:

- Utnyttelse
- Estetikk

### **Sammendrag:**

#### *Avtale og habilitet*

Stjernåsen vel stiller seg sterkt undrende til den form for avtaler som har blitt gjort i denne saken. Etter det Stjernåsen vel har blitt fortalt skal Vestby kommune og grunneier blitt enige om at grunneier skulle legge til rette for VA-tilknytning for så å få lov til å bygge ut det som i dag heter Stjernåsen.

Stjernåsen vel mener dette skulle vært debattert i et åpent politisk møte.

Stjernåsen vel problematiserer noen påstander som har kommet frem om at det er familietilknytning mellom grunneier og de eller den som har utarbeidet planbeskrivelsen.

#### Rådmannens vurdering

Utbygger er pliktig til å legge til rette for VA igjennom plan- og bygningsloven, kravet er det samme for alle utbyggingsprosjekter.

I planprosessen stilles det krav til fagkyndighet for de eller dem som utarbeider planforslaget. Utover dette er det ingen krav til hvem som utarbeider et privat planforslag.

#### *Manglende konsekvensutredning*

Stjernåsen vel mener at det i denne saken skulle vært gjennomført en konsekvensutredning av reguleringsplanen. De mener at konsekvensutredningen i Kommuneplanen fra 2014 er for enkel og overfladisk i forhold til de utfordringene denne planen bringer.

#### Rådmannens vurdering

Klager nevner en rekke momenter som normalt utløser krav om konsekvensutredning. Ingen av disse momentene er relevante for den aktuelle planen, og det ble ved oppstart av reguleringsplanen vurdert at det ikke skulle stilles krav om konsekvensutredning for denne reguleringsplanen. Dette følger av punkt fire i referat fra oppstartsmøte for planen, avholdt 25.10.2015: «For dette planforslaget

# Vestby kommune

kreves det ikke planprogram etter Plan- og bygningslovens § 12-9 (jf. plan- og bygningslovens § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning).»

Det ble gjort en konsekvensutredning i forbindelse med kommuneplan. Utover dette har som nevnt kommunen ikke krevd konsekvensutredning, verken i henhold til tidligere eller revidert forskrift.

## *For tett utbygging*

Det er klaget på utnyttelsen i planforslaget og at denne utbyggingen er i strid med de «statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», og videre at dette er en vesentlig saksbehandlingsfeil fra kommunens side.

Videre henviser Stjernåsen vel til kommunens saksfremlegg hvor det står følgende under rådmannens vurdering:

*Stjernåsen er et område for frittliggende fritidsbebyggelse. Dette videreføres i nytt område, men med høyere utnyttelsesgrad. Rikspolitiske retningslinjer tilsier at områder avsatt til utbygging skal utnyttes effektivt. Det er særlig restriktiv arealpolitikk langs Oslofjorden. Ny teknologi, bedre privatøkonomi og endrede ferie/jobbvaneer gjør at mange nå bruker hytta som hjem nr. 2. Hytter brukes langt mer i dag enn tilfellet var på 1960/70-tallet.*

*Det er også krav til høyere standard enn det var for 30-50 år siden. Føyen Torkildsen henviser til at dagens hytteområder har en utnyttelsesgrad på 6-7 %. Rådmannen mener at en videreføring av så lav utnyttelsesgrad vil være en sløsing med areal og at svært få får anledning til å nyte hyttelivet langs Oslofjorden. Rådmannen mener derfor at antallet tomter ligger innenfor det vi kan forvente av et hyttefelt i dette området.*

Dette er slik Stjernåsen vel ser det, en feil vurdering av de rikspolitiske retningslinjene som kommunen er forpliktet til å følge for fritidsbebyggelse.

## Rådmannens vurdering

Rådmannen er enig i at setningen i saksfremlegget kan være litt vanskelig å tolke. For kommunen er dette et område som har vært avsatt til fritidsbebyggelse over en lang tid. Da det ble vedtatt at nye områder skulle legges inn i kommuneplan ble det konsekvensutredet for en utnyttelse på ca 35 nye hytter. Dette har vært førende for planarbeidet til forslagstiller, og noe plan- og miljøutvalget har vært positive til. Utover dette har prosessen fulgt de føringer som kommer frem av plan- og bygningsloven.

Slik rådmannen ser planarbeidet er det ikke i strid med de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

## *Saksbehandling*

Stjernåsen vel mener det er feil at de er positive til utbygging slik det kommer frem av konsekvensutredningen for kommuneplanen 2013-2025. De mener at de var forespeilet en utbygging av en annen størrelse, og at de hadde en rekke



# Vestby kommune

forutsetninger som eventuelt måtte oppfylles. Videre mener Stjernåsen vel at grunneier har tatt med kun en liten del av deres svar.

Stjernåsen vel mener derfor at det har foregått avtaler og forhandlinger som ikke er fremlagt for offentligheten eller berørte parter, og dermed at denne saksbehandlingen er i strid med kommunale saksbehandlingsregler.

## Rådmannens vurdering

Rådmannen synes det er synd at vellet ikke har vært tilstrekkelig informert av grunneier. Alle dokumenter som kommunen har fått i denne saken er offentlige tilgjengelige i dag, selv om det i kortere periode var et lite etterslep på journalføring.

## *Dyreliv, biologisk mangfold*

Det følger av klagen at det ikke fremkommer i planbeskrivelsen at det er «to typer hakkespetter i dette området. Hakkespetter er fredet i Norge. Den ene typen er svartspett, mens den andre ikke er identifisert.» Det trekkes også frem at det ikke er foretatt nærmere vurderinger rundt dyrelivet i området, med bakgrunn i at det i planbeskrivelsen fremgår at skogen rundt Krokstrand og sørover er registrert som mosaikk av kulturlandskap, løvskoger, blandingsskoger og noe havstrand. Det følger av planbeskrivelsen at dette området trolig innehar et rikt fugleliv, og potensialet for å finne lokalt sjeldne arter (bl.a. dvergspett) er til stede. Det følger videre av klagen at «Skogsområdene i kategorien viktig og lokalt viktig er ikke direkte berørt av utbyggingen, men vi mener at det må foretas en vurdering på hva en slik utbygging tett inntil områdene kan medføre av slitasje, skader etc. Dette da det vil generere økt ferdsel til blant annet friområde Hulvika.

## Rådmannens vurdering

For så vidt gjelder registrering av to spettearter i området vil rådmannen bemerke at både svartspett og dvergspett er vurdert som livskraftig av Artsdatabanken. Disse er således ikke rødlistet. Det følger av klagen at det er en hakkespettart i området som ikke er identifisert. Rådmannen er usikker på hva klager mener med dette, og kan ikke ta stilling til en slik registrering.

Området som er registrert som et viktig leveområde for fugler ble kartlagt i forbindelse med kartlegging av biologisk mangfold i Vestby kommune i 2004. Det følger av rapport fra denne kartleggingen at «I vår tilnærming til denne problematikken har vi valgt å knytte observasjonene til arealer med tilgjengelig habitat, i stedet for å operere med snevre flater eller punktfestinger av hekkelokaliteter for arter som bytter reirtre hvert år (hakkespetter, spurvefugler). Vår praksis betyr i mange tilfeller utfigurering av større enheter enn vanlig i en viltkartlegging.»

Det området det her er snakk om strekker seg ned til planområdet for Stjernåsen, men omfatter ikke planområdet. Ved sjekk i artskart (Artsdatabanken) 09.01.2019, er det ikke gjort registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert rødlistede arter i nærområdet, med unntak noen rødlistede trær vest for planområdet, og tre gulspurv (nær truet art) på jordet nord for planområdet. Registreringen er gjort 27.09.2008. Etersom registreringen er gjort så sent på året er den ikke knyttet til hekking. Dette utelukker likevel ikke at det kan være hekkende

# Vestby kommune

gulspurv eller andre fugler i eller nær planområdet. For øvrig ble skogen innenfor planområdet hogd for flere år siden. På bakgrunn av dette mener rådmannen at det ikke er nødvendig med noen utfyllende kartlegging av biologisk mangfold innenfor området.

Det følger også av klagen at utbyggingen kan medføre økt slitasje og skader på nærområdene. Områdene langs kysten i Vestby er allerede i dag svært mye brukt, men bruken er i stor grad fokusert rundt strandområdene som i dette området er Krokstrand og Hulvika. Etter rådmannens vurdering vil ikke denne utbyggingen generere en vesentlig økning i bruk og slitasje på de omkringliggende områdene.

## *Uteområder, Lek og møteplasser*

Akershus fylkeskommune har påpekt at «steder som er naturlig egnet for lek og opphold ikke utsettes for unødig inngrep, at områdene avmerkes på plankartet og at reguleringsbestemmelsene stiller krav til sikringstiltak i anleggsfasen» Til dette har kommunen svart at «uteområder blir tilgjengelige så langt terrenget tillater det». Dette mener klager ikke er tilstrekkelig.

## Rådmannens vurdering

I planen er det regulert inn lekeplass for barn og unge. Utover dette kan ikke rådmannen se at dette området er spesielt naturlig egnet for lek og opphold sett opp mot andre områder i nærheten. Rådmannen ser ikke at barn og unges interesser har blitt svekket i denne reguleringsplanen.

## *Veinett*

Klager problematiserer at det i planen er tenkt å beholde eksisterende veinett, og mener at en utbygging av denne karakteren må gi veinettet en betydelig merbelastning. Klager trekker også frem de veiene som vil forsvinne på grunn av utbyggingen, og savner en utredning angående veihevd.

## Rådmannens vurdering

Noen eksisterende innkjøringer vil bli fjernet. Disse veiene vil bli erstattet.

Hulvikveien er en kommunal vei. Plan- og bygningslovens § 18-1 setter krav om at regulert offentlig vei er ferdig opparbeidet til og forbi eiendommen før deling/bygging. I hvilken grad Hulvikveien er ferdig opparbeidet i dag, er en vurdering som Vestby kommune vil foreta i forbindelse med byggesak/delesak.

## *Manglende journalføring*

Klager refererer til en maildialog mellom klagerens konsulent og saksbehandler som ikke ble journalført. Forholdet ble meldt inn til kontrollutvalget.

## Rådmannens vurdering

Saken har blitt meldt inn til kontrollutvalget og er behandlet der.

## **Alternativ:**

Rådmannen finner ikke at det er grunnlag for å fremme alternativ i saken.

# Vestby kommune

## **Konklusjon:**

To av klagenes ønsker følgende endring i det vedtaket Vestby kommunestyre har fattet 15.10.2018.

1. Kommunestyrets vedtak av 15.10.2018 kjennes ugyldig
2. Det utarbeides konsekvensutredning for Stjernåsen hytteområde.
3. Vestby Kommune pålegges å følge planretningslinjer for strandsonen langs sjøen.

Berit Lunde ønsker at Vestby kommune skal revurdere byggeplanene.

De temaene som klagen bringer frem retter seg først og fremst til planprosess og saksbehandling. Det er ingen konkrete klager til planbestemmelsene og plankartet.

Rådmannen ser ikke at klagen har tilført saken nye momenter, og mener derfor at klagen ikke bør tas til følge.

Dersom plan- og miljøutvalget slutter seg til rådmannens innstilling om at klagen ikke tas til følge, vil klagen bli sendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig behandling.

# Vestby kommune

## Informasjon:

Saknr	Arkivsak	Tittel	
4/19	15/02841-160	Vedtak i klagesak - Vestby pukkverk - Detaljregulering	
5/19	18/00306-15	Solbergstrand forskningsstasjon - Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte	