



MØTEPROTOKOLL

Plan- og miljøutvalget

Møtetid: **29.04.2019 kl. 17:00-19:15.**
Sted: **Formannskapssalen Vestby rådhus**

Av utvalgets medlemmer/varamedlemmer møtte 7 av 7.

Møtende medlemmer:

Trond Finstad (Ap), Thor Einar Ombustvedt (BYGDL), Karl Øyvind Trandem (Sp), Bodil Andersen Holter (BYGDL) og Johanne Dønnestad Hauge (H).

Møtende varamedlemmer:

Pål Engeseth (H) for Stig Eyde (H) og Ezzat Fawzy Gaballa (Frp) for Tore Hem (Frp).

Forfall:

Stig Eyde (H) og Tore Hem (Frp).

Fra administrasjonene møtte:

Jack Hatlen (RO-PBG) og Jørgen Bakke Wasenius (Barnerepresentant) i sakene fom 11/19 tom 18/19.

Møtesekretær:

Elin Westengen Tokerød.

Diverse merknader:

Det var ingen merknader til møteinnkalling.

Det var følgende merknader til dagsorden:

Repr. Johanne D. Hauge (H) mente saksfremlegg og vedlegg fra noen saksbehandlere var altfor lange.

Det var ingen spørsmål til delegerte vedtak.

Møtet startet med befaring i sakene 19/19, 20/19, 21/19 og 24/19.

Vestby kommune

Møteprotokoll godkjent 29.04.2019
Av Bodil Holter (BYGDL) og Pål Engeseth (H).

Underskrift:

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vestby kommune

Saksliste

			Side
Saker til behandling			
11/19	19/00887-1	Hummerfredningsområde i Vestby kommune	4
12/19	19/01194-1	Mindre endring - Vestbyhagen - Detaljregulering	5
13/19	17/02144-32	Mindre endring av reguleringsplan for Vestby næringspark øst	6
14/19	19/00140-2	Mindre endring - Kiwi-, Victoria- og Huitfeltgården - Tilbygg	7
15/19	18/03760-6	Forhåndsforeleggelse - Gartnerveien 41 og 43 - detaljregulering	8
16/19	19/00343-4	Foreleggelse av planinitiativ - Solåsen - Gnr 132 Bnr 904 og 920 - Falkeveien 19	9
17/19	19/01050-2	Midlertidig forbud mot tiltak Gnr 1 Bnr 87 og Gnr 11 Bnr 98 - IKEA	10
18/19	16/04424- 144	Klage - Reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger	11
19/19	19/00078-6	Klage - Gnr 141 Bnr 21 - Stasjonsveien 25 - Avslag på fradelingssøknad	12
20/19	18/00060-56	Klage - Gnr 56 Bnr 589 - Fjordveien 18 B - Enebolig	13
21/19	18/01874-51	Klage på vedtak og gebyr - Gnr 133 Bnr 206 - Tømmeråsen 27 - Ny bolig	14
22/19	15/00836-81	Klage på gebyr - Gnr 65 Bnr 29 - Vadbakkveien 12 - Ulovlighetssak - Utførte tiltak i strandsonen	16
23/19	15/02165-37	Ny behandling av klagesak om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig - Gnr 56 Bnr 8 - Bråtebuktveien 15 - Søknad om dispensasjon fra planformål fritidsbolig til bolig	17
24/19	17/02483-35	Klage på vedtak og gebyr - Gnr 56 Bnr 43 - Bråtebuktveien 31 - Tilbygg	19

Vestby kommune

Saker til behandling

PLM-11/19

Hummerfredningsområde i Vestby kommune

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Kommunestyret ønsker at bearbeidet forslag for område 1 i Sonsbukta oversendes Fiskeridirektoratet for videre behandling som mulig hummerfredningsområde i Vestby kommune.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret ønsker at bearbeidet forslag for område 1 i Sonsbukta oversendes Fiskeridirektoratet for videre behandling som mulig hummerfredningsområde i Vestby kommune.

Vestby kommune

PLM-12/19

Mindre endring - Vestbyhagen - Detaljregulering

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Mindre endring av detaljregulering for Vestbyhagen, som beskrevet i dette saksframlegget og vist på plankart og bestemmelser datert 05.04.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Rådmannens innstilling:

Mindre endring av detaljregulering for Vestbyhagen, som beskrevet i dette saksframlegget og vist på plankart og bestemmelser datert 05.04.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Vestby kommune

PLM-13/19

Mindre endring av reguleringsplan for Vestby næringspark øst

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Plan- og miljøutvalget ønsker ikke å gjøre endringer av vedtak fattet av plan- og miljøutvalget 21.08.2018 til tross for at det var kommet inn merknader som plan- og miljøutvalget ikke hadde kjennskap til.

Rådmannens innstilling:

Plan- og miljøutvalget ønsker ikke å gjøre endringer av vedtak fattet av plan- og miljøutvalget 21.08.2018 til tross for at det var kommet inn merknader som plan- og miljøutvalget ikke hadde kjennskap til.

Vestby kommune

PLM-14/19

Mindre endring - Kiwi-, Victoria- og Huitfeltgården - Tilbygg

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Mindre endring av detaljregulering for Kiwi-, Victoria- og Huitfeldtgården, som beskrevet i planbeskrivelsen datert 12.12.2018 og vist på plankart datert 11.12.2018 og tillegg til gjeldende bestemmelser datert 19.02.2019 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Rådmannens innstilling:

Mindre endring av detaljregulering for Kiwi-, Victoria- og Huitfeldtgården, som beskrevet i planbeskrivelsen datert 12.12.2018 og vist på plankart datert 11.12.2018 og tillegg til gjeldende bestemmelser datert 19.02.2019 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14.

Vestby kommune

PLM-15/19

Forhåndsforeleggelse - Gartnerveien 41 og 43 - detaljregulering

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Pål Engeseth (H) fremmet følgende fellesforslag fra H og BYGDL:

Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for boliger i Gartnerveien, gnr 132 bnr 749 og gnr 132 og bnr 750, med en begrensning til én boenhet per eiendom.

Votering:

Repr. Pål Engesets fellesforslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Plan- og miljøutvalget anbefaler at det settes i gang arbeid med en reguleringsplan for boliger i Gartnerveien, gnr 132 bnr 749 og gnr 132 og bnr 750, med en begrensning til én boenhet per eiendom.

Rådmannens innstilling:

Planinitiativet for Gartnerveien 41 og 43 stoppes. Det tillates ikke varsling og kunngjøring av planoppstart, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Vestby kommune

PLM-16/19

Foreleggelse av planinitiativ - Solåsen - Gnr 132 Bnr 904 og 920 - Falkeveien 19

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Thor Einar Ombustvedt (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Planarbeidet med reguleringsplan for Solåsen kan igangsettes med formål «Utbygging med eneboliger og noen leiligheter – 20 boenheter totalt».

Votering:

Repr. Thor Einar Ombustvedts forslag fikk 3 stemmer og falt (BYGDL og Frp). Rådmannens innstilling fikk 4 stemmer og ble vedtatt..

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

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

Rådmannens innstilling:

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

Vestby kommune

PLM-17/19

Midlertidig forbud mot tiltak Gnr 1 Bnr 87 og Gnr 11 Bnr 98 - IKEA

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Ro-leder Jack Hatlen opplyste at saken ikke skal til Kommunestyret for behandling.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 nedlegges midlertidig forbud mot oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, innenfor gnr. 1 bnr. 87 og gnr. 11 bnr. 98. Forbudet gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige og midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1 nedlegges midlertidig forbud mot oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, innenfor gnr. 1 bnr. 87 og gnr. 11 bnr. 98. Forbudet gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige og midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Vestby kommune

PLM-18/19

Klage - Reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Plan- og miljøutvalget tar ikke klagen og anmodningene om å omgjøre vedtaket om reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 sendes klagen fra Fortidsminneforeningen, Soon og Omegns Vel og styret i Solhøytunet 2 sameie til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Rådmannens innstilling:

Plan- og miljøutvalget tar ikke klagen og anmodningene om å omgjøre vedtaket om reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 sendes klagen fra Fortidsminneforeningen, Soon og Omegns Vel og styret i Solhøytunet 2 sameie til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Vestby kommune

PLM-19/19

Klage - Gnr 141 Bnr 21 - Stasjonsveien 25 - Avslag på fradelingssøknad

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Bodil Holter (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Vedtak datert 24.02.2019 opprettholdes ikke. Klagen tas til følge.
Tiltaket gis dispensasjon fra § 5 Spesialområder i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for *Ny gang- og sykkelveg, Sonsveien – Bruer*.

«Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk antikvarisk eller annen kulturell verdi forringes ikke av tiltaket.»

Plan- og miljøutvalget ser at vilkår om at tilkobling til offentlig V/A anlegg iverksettes før tiltaket for området.

Votering:

Repr. Bodil Holters forslag fikk 2 stemmer og falt (BYGDL).
Rådmannens innstilling fikk 5 stemmer og ble vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Vedtak datert 24.02.2019 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.
Tiltaket er i strid med § 5 Spesialområder i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for *Ny gang- og sykkelveg, Sonsveien – Bruer*.

«Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.»

Tiltaket vil i tillegg stride mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus der det søkes et mer konsentrert utbyggingsmønster.

Rådmannens innstilling:

Vedtak datert 24.02.2019 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.
Tiltaket er i strid med § 5 Spesialområder i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for *Ny gang- og sykkelveg, Sonsveien – Bruer*.

«Områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares.»

Tiltaket vil i tillegg stride mot regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus der det søkes et mer konsentrert utbyggingsmønster.

Vestby kommune

PLM-20/19

Klage - Gnr 56 Bnr 589 - Fjordveien 18 B - Enebolig

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Thor Einar Ombustvedt (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Pkt 1:

Klagen tas til følge og oppføring av bolig tillates.

Tiltakshaver oppfordres til å benytte stedstilpassede murer, og senke bygget inntil en meter.

Votering:

Repr. Thor Einar Ombustvedts forslag til pkt 1 fikk 3 stemmer og falt (BYGDL og Frp).

Rådmannens innstilling pkt 1 fikk 4 stemmer og ble vedtatt.

Rådmannens forslag pkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

1. Klage på avslag på søknad om oppføring av bolig tas ikke til følge.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Hvitsten §§ 1 og 2.

2. Klage på ilagt saksbehandlingsgebyr tas ikke til følge.

Klagen tas ikke til følge ettersom kommunen ikke har oversittet den lovpålagte 12-ukersfristen, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-7 og (SAK10) § 12-2 bokstav c.

Rådmannens innstilling:

1. Klage på avslag på søknad om oppføring av bolig tas ikke til følge.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Hvitsten §§ 1 og 2.

2. Klage på ilagt saksbehandlingsgebyr tas ikke til følge.

Klagen tas ikke til følge ettersom kommunen ikke har oversittet den lovpålagte 12-ukersfristen, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-7 og (SAK10) § 12-2 bokstav c.

Vestby kommune

PLM-21/19

Klage på vedtak og gebyr - Gnr 133 Bnr 206 - Tømmeråsen 27 - Ny bolig

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Thor Einar Ombustvedt ba om gruppemøte.

Repr. Thor Einar Ombustvedt (BYGDL) fremmet følgende fellesforslag pkt 1 fra BYGDL, H, Frp og Ap:

1. Klage på avslag på søknad om oppføring av bolig tas til følge.

Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Konklusjon er at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 4, vedrørende etasjeantall, § 5 bokstav c om gesimshøyde og takform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Forslaget innebærer ikke kumulative dispensasjoner, da U-Grad ikke overstiges, og iht likebehandling i området settes det ikke krav til lekeplass ihht § 6 i kommuneplanen..

Votering:

Repr. Thor Einar Ombustvedts fellesforslag pkt 1 ble enstemmig vedtatt. Rådmannens innstilling pkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

1. Klage på avslag på søknad om oppføring av bolig tas til følge.

Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Konklusjon er at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 4, vedrørende etasjeantall, § 5 bokstav c om gesimshøyde og takform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Forslaget innebærer ikke kumulative dispensasjoner, da U-Grad ikke overstiges, og iht likebehandling i området settes det ikke krav til lekeplass ihht § 6 i kommuneplanen..

2. Klage på gebyr tas ikke til følge.

Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ. Det foreligger ikke usaklig forskjellsbehandling.

Vestby kommune

Rådmannens innstilling:

1. Klage på avslag på søknad om oppføring av bolig tas ikke til følge.

Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt. Rådmannens konklusjon er at det ikke gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 4, vedrørende etasjeantall, § 5 bokstav c om gesimshøyde og takform, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Å innvilge dispensasjoner i denne saken medfører å tilsidesette praksisendring i vedtak fattet av Plan- og miljøutvalget den 02.05.2017, der kumulative dispensasjoner innenfor reguleringsplanens virkeområde ikke lenger er ønskelig å innvilge.

2. Klage på gebyr tas ikke til følge.

Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ. Det foreligger ikke usaklig forskjellsbehandling.

Vestby kommune

PLM-22/19

Klage på gebyr - Gnr 65 Bnr 29 - Vadbakkveien 12 - Ulovlighetssak - Utførte tiltak i strandsonen

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Thor Einar Ombustvedt (BYGDL) fremmet følgende forslag:

De to blomsterkassene behandles som et tiltak og gebyret reduseres med kr 20.000.

Repr. Trond Finstad (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Votering:

Repr. Trond Finstads forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Saken utsettes.

Rådmannens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Gebyret er gitt i henhold til gebyrregulativ for Vestby kommune 2018 og opprettholdes i sin helhet.

Vestby kommune

PLM-23/19

Ny behandling av klagesak om bruksendring fra fritidsbolig til enebolig - Gnr 56 Bnr 8 - Bråtebuktveien 15 - Søknad om dispensasjon fra planformål fritidsbolig til bolig

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (BYGDL).

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Søknad om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Strandåsen for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig avslås, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Hensynet til disse retningslinjene tillegges mer vekt enn bevaringshensyn i denne saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd første punktum: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.».

Rådmannen legger også betydelig vekt på at Fylkesmannen i Oslo og Viken har frarådet kommunen å gi dispensasjon for omsøkt tiltak i sin uttalelse datert 05.03.2019, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd annet punktum: «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.».

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, men etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, er derfor ikke oppfylt.

Rådmannens innstilling:

Søknad om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Strandåsen for bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig avslås, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Hensynet til disse retningslinjene tillegges mer vekt enn bevaringshensyn i denne

Vestby kommune

saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd første punktum: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.».

Rådmannen legger også betydelig vekt på at Fylkesmannen i Oslo og Viken har frarådet kommunen å gi dispensasjon for omsøkt tiltak i sin uttalelse datert 05.03.2019, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd annet punktum: «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.».

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt, men etter en samlet vurdering konkluderes det med at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, er derfor ikke oppfylt.

Vestby kommune

PLM-24/19

Klage på vedtak og gebyr - Gnr 56 Bnr 43 - Bråtebuktveien 31 - Tilbygg

Plan- og miljøutvalgets behandling 29.04.2019:

Repr. Thor Einar Ombustvedt (BYGDL) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes.

Votering:

Repr. Thor Einar Ombustvedts forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 29.04.2019:

Saken utsettes.

Rådmannens innstilling:

Klagen tas delvis til følge.

Det kreves ikke søknad for eksisterende bod/uthus på eiendommen. Gebyret nedsettes med kroner 20.000,-. Det øvrige gebyret opprettholdes.

Søknad om dispensasjon for eksisterende tilbygg, kjeller/underetasje, brygge, lekestue og terrasse avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, med hjemmel i reguleringsplan for Strandåsen § 3, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Dette er et nytt vedtak og må meddeles klager med 3 ukers klagefrist som vanlig.