# MØTEINNKALLING

# Plan- og miljøutvalget

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dato:** | 15.01.2018 kl. 17:00 |  |
| **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.

* **Det blir befaring i sak 1/18. Bussen går fra Rådhuset kl. 16:00.**

**Saksliste**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | | Side |
| **Delegerte vedtak** | | | |
| **Saker til behandling** | | | |
| [1/18](#CaseRef360755) | 16/02072-33 | 1. gangs behandling - reguleringsplan for Randemfaret 15 | 2 |
| [2/18](#CaseRef359485) | 17/01955-17 | Fastsetting av planprogram for detaljregulering av Søndre Follo Renseanlegg | 17 |
| [3/18](#CaseRef356868) | 17/03646-17 | Forhåndsforeleggelse - Bylterud renmasseutfylling | 26 |
| [4/18](#CaseRef357359) | 15/00975-41 | Klage - Gnr 133 Bnr 688 - Tømmeråsen 31 - Dispensasjon U-grad | 32 |
|  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Vestby, 04.01.2018**  **Trond Finstad**  **Leder** | **Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes til utvalgssekretær Elin Westengen Tokerød på tlf. 47469022 eller e-post:**  [**Elin.tokerod@vestby.kommune.no**](mailto:Elin.tokerod@vestby.kommune.no)  **Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.** |

**Saker til behandling**

PLM-1/18

1. gangs behandling - reguleringsplan for Randemfaret 15

Saksbehandler: Espen Brustuen Saksnr.: 16/02072-33

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksgang** |  | **Møtedato** |
| 1 Plan- og miljøutvalget | 1/18 | 15.01.2018 |

**Rådmannens innstilling:**

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

**Vedlegg:**Beskriv-15-11-17  
ILLUSTR-PL-15-11-17  
Regbestemmelser Randemfaret 15 - sist revidert 15-11-17  
REG-PL-15-11-17  
REG-PL-15-11-17-VERT-N-1  
RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE-RANDEMFARET 15 - 15-11-17  
Illustrasjoner  
Sol-skyggediagram3

**SAKSUTREDNING:**

**Forhåndsforeleggelse PLM, 27.6.16:**

*Rådmannens innstilling:*

*Plan- og miljøutvalget anbefaler at arbeidet med en reguleringsplan for Randemfaret 15 startes opp som ønsket av tiltakshaver.*

*Møtebehandling*

*Votering*

*Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.*

*Vedtak*

*Plan- og miljøutvalget anbefaler at arbeidet med en reguleringsplan for Randemfaret 15 startes opp som ønsket av tiltakshaver.*

*1. SAKSOPPLYSNINGER*

*Gnr 8 Bnr 518 er i dag avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel. Tomten er en del av reguleringsplan for Randem fra 1994, og er der regulert til annet kombinert formål, med utdyping allmennyttig og boliger. I dag er det et kirkebygg for Filadelfia-menigheten og barnehage på tomten. Tiltakshaver ønsker å bygge et nytt kirkebygg med rundt 200 sitteplasser, ca. 15 boliger, samt at barnehagen som er i drift i dag skal flyttes til nytt bygg og øke kapasiteten med ca. 10 plasser. Den eksisterende bygningsmassen skal gjøres om til kontorer og kafé. Parkering skal i hovedsak foregå under bakken. Blokkbebyggelsen tenkes å være mellom 3 og 5 etasjer, med parkering i underetasje. Det eksisterende byggegrensen mot veien Randemfaret ønskes redusert fra 14 meter til 10 meter, for å få plass til boligene. Det ønskes også en justering av eksisterende gangvei/sti øst for tomten.*

*2. VURDERING*

*Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*

*Den aktuelle tomten ligger i Vestby nord, som er pekt ut som prioritert lokal by i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Den ligger ca. 1 km fra Vestby stasjon i luftlinje, som gjør at prosjektet er en del av 80/20 fordelingen for Vestby sentrum. Det legges opp til ca. 15 nye boliger, som vil bidra til en utvikling i Vestby nord og sentrum.*

*Barnehageforhold*

*På tomten i dag er Hjertehagen barnehage i full drift. Tiltakshaver ønsker at barnehagen skal flytte til nytt bygg når det står klart, og at kapasiteten skal øke med ca. 10 plasser. Dette fører til at barnehagen trenger større utearealer, og solforhold bør være gode. Illustrasjonene viser utredninger gjort av forslagstiller midt på dagen på forskjellige årstider. Det er for det meste gode solforhold på utearealene til barnehagen, men utfordringer på vinterstid*

*Boligbehov*

*Med økende tilflytting til Vestby kommune er det et behov for flere boliger nært sentrum. Tiltakshaver ser for seg at prosjektet settes i gang når reguleringsplan eventuelt blir vedtatt, slik at boligene vil bli oppført i løpet av noen år.*

*3. ALTERNATIVER*

*Alternativt kan plan- og miljøutvalget fraråde at arbeidet med reguleringsplan for Randemfaret 15 startes opp.*

*4. KONKLUSJON*

*På bakgrunn av at tomten ligger innenfor prioritert vekstområde i Vestby sentrum, har kort avstand til stasjonen for gående og syklende stiller rådmannen seg positive til tiltaket. Tiltaket vil også medføre flere barnehageplasser og boliger, som er positivt i Vestby sentrum. Dette tiltaket vil være med på å tilfredsstille regionale krav om at 80% av boligbygging skal skje innenfor Vestby sentrum.*

**Bakgrunn for saken:**

På vegne av Filadelfia Vestby fremmer landskapsarkitekt John Lie forslag til reguleringsplan for Randemfaret 15. Planområdet omfatter i hovedsak Randemfaret 15 og eiendommen med gnr/bnr 8/518, som ligger mellom Vestby sykehjem i sør og boligfeltet Randem Skog i nord. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til «offentlig etter privat tjenesteyting». Eiendommen er en del av reguleringsplan for Randem fra 1994, og er der regulert til annet kombinert formål, med utdyping allmennyttig og boliger.

Formålet med planen er å legge til rette for at Filadelfia Vestby kan bygge nytt kirkebygg i samsvar med menighetens behov. Kirkebygget skal sammen med eksisterende bygg utvikles til å ha fasiliteter som en arbeidskirke – herunder møtelokaler, kjøkken, kafélokale, barnehage, lager, med mer. Planforslaget legger også opp til oppføring av leilighetsbygg som blokkbebyggelse i 6 etasjer (+ parkeringskjeller) lengst sør på eiendommen, med inntil 30 boenheter. I dag er Hjertehagen barnehage i full drift på eiendommen.

Oppstartsmøte ble avholdt 30.5.2016. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev datert 10.8.2016 og med annonse i Vestby Avis 15.8.2016. Frist for å komme med innspill til varsel om oppstart ble satt til 20.9.2016. Forslagsstiller har avholdt informasjonsmøte med naboer og gjenboere.

Det kom inn 9 høringsuttalelser ved varsel om oppstart. Under følger en oppsummering av disse, samt rådmannens vurdering:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Har ingen konkrete merknader utover overordnede føringer for kommunal planlegging.

Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til regional plan for areal og transport og et av planens hovedmål om at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Det er ingen registrerte fornminner innenfor området, og det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Fylkeskommunen ber forslagsstiller vurdere, sammen med kommunen, eventuelle bevaringsverdier knyttet til det eksisterende menighetshuset. Ny bebyggelse bør tilpasses eksisterende bebyggelse og miljø på en god måte. Fylkeskommunen mener, basert på det tilsendte materialet, at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

*Rådmannens vurdering*

Tas til orientering. Krav til parkering og sykkelparkering er i henhold til kommuneplanens arealdel. Bussholdeplass finnes i planområdets nærområde.

Blokkbebyggelse i 6 etasjer vil bryte med eksisterende bygningsmiljø i boligbebyggelsen mot nord, men vil samtidig være mer i samsvar med bygningsmiljøet på sykehjemstomta i sør. Byggegrensen sikrer at ny bebyggelse må oppføres minst 18,5 meter fra senterlinje i Randemfaret, som grenser mot eksisterende boligbebyggelse. Nytt kirkebygg er planlagt tilpasset eksisterende kirkebygg, med en lavere høyde.

NVE

NVE påpeker at planområdet befinner seg i et område med marine avsetninger. I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Før det planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marin leire må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere (områdestabilitet). En geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplan skal utrede reell fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen, og

skal inneholde en dokumentasjon av områdestabiliteten jf. NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 7/2014.

Det må framgå av utredningen at det vil væretilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen.

*Rådmannens vurdering*

Grunnundersøkelser og vurdering av flomfare er gjennomført av Multiconsult. Rapporten konkluderer med at det ikke er registrert kvikkleire eller sprøbruddsmateriale i utbyggingsområdet. Videre konkluderer rapporten med at det ikke er bekker/elver i området og at området ligger såpass høyt at flom eller stormflo ikke kan påvirke prosjektet.

Fiskeridirektoratet

Har ingen merknader.

Statens vegvesen

Statens vegvesen mener det må gjennomføres en trafikkberegning som skal legges til grunn for valg av kryss- og atkomstløsninger. Det er viktig at løsningene ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper.

Med henvisning til nasjonale, regionale og lokalpolitiske mål om at flere skal velge kollektiv, sykkel og gange som transportmiddel, er det viktig å legge til rette for beboere, besøkende og ansatte som benytter andre transportmidler enn bil. Tilrettelegging for fotgjengere og syklister ivaretas blant annet i form av gode og sikre atkomstløsninger, interne snarveger og tilrettelagt sykkelparkering. Ettersom planarbeidet blant annet omfatter etablering av kontorer og barnehage, bør bestemmelsene i tillegg omtale krav til garderobetilbud, hvor de ansatte har tilgang til dusj, garderobe og tørkemuligheter.

Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser i planen. Kravet bør

formuleres på en slik måte at det er etterprøvbart. Statens vegvesen viser i denne sammenheng til planbestemmelsene § 7 i gjeldende kommuneplan for Vestby. I tillegg til å stille krav om overdekning og plassering nært inngangspartier, bør bestemmelsen som stiller krav til sykkelparkering stille krav til låsemuligheter. Ettersom stadig flere velger el-sykkel og el-bil som transportmiddel, bør man også se på muligheten for å tilrettelegge ladningspunkt for elektriske kjøretøy.

Det er viktig å ivareta frisikt i kryss og avkjørsler, både der bilveger krysser hverandre, men også i kryss mellom anlegg for gående og syklende. Frisiktsoner bør vises som hensynssoner i plankartet, og det bør tas inn en bestemmelse som sier at frisiktsoner skal være fri for sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Det må av planbeskrivelsen fremgå hvordan området betjenes med kollektivtransport. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante målpunkter.

Universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet, og skal sikres gjennom plankart og bestemmelser. Ettersom slike anlegg kan være plasskrevende, er det viktig å legge til rette for dette i en tidlig planfase.

Statens vegvesen forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2016) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

*Rådmannens vurdering*

Forslagsstiller har beregnet at trafikken vil øke med ca. 100 bilturer i døgnet som følge av utbyggingen (30 boenheter). Dette vurderes isolert sett som en marginal økning. Det er i bestemmelsene rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs Randemfaret og gang- og sykkelvei mellom Randemfaret og Randembekken øst i området, før det kan gis brukstillatelse for nybygg.

Planområdet ligger inntil et sammenhengende gang- og sykkelvegnett som fører til busslomme ved østsiden av Randemfaret, like sør for planområdet, og ned til Vestby sentrum, ca. 1,2 km unna.

Det er ikke utarbeidet støyvurdering for planområdet. Forslagsstiller har vurdert at økningen i trafikk ikke vil medføre særlig ulempe. Det er i bestemmelsene stilt krav om at støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og*

*anleggsvirksomhet.* Rådmannen mener det i bestemmelsene i tillegg må implementeres krav om at anbefalte grenser i T-1442 (eller nyere) skal legges til grunn for uteoppholdsarealer ved utarbeidelse av søknad om tillatelse til tiltak.

Det er satt minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og at disse skal være under tak og nær inngangspartier, noe som er i henhold til kommuneplanen. Det er ikke stilt krav om låsemulighet for sykler.

Forslagsstiller har ikke innarbeidet krav til ladningspunkt for elektriske kjøretøy i planforslaget.

Frisiktlinjer er vist i krysset Randemfaret x Randembakken. Frisiktlinjer og frisiktsoner mangler i avkjørslene inn til eiendommen. Dette må rettes opp før evt. offentlig ettersyn.

Forslagsstiller har hjemlet i bestemmelsene at alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner i boligens inngangsplan og være universelt utformet.

Randem Skog vel

Styret i Randem Skog Vel ønsker på vegne av velforeningen å invitere til en tettere dialog med de som utarbeider planforslaget på vegne av Filadelfia og utbygger av

eiendommen. Styret mener det er i alles interesse at naboer og andre berørte involveres i planarbeidet slik at forslagsstiller kan gjøre noe med usikkerheten som har oppstått i nabolaget i kjølvannet av nabovarslene som ble sendt ut.

Styret hadde satt veldig pris på om forslagsstiller og utbygger kunne ha mulighet til å invitere de berørte og de som er interesserte i planen til et orienteringsmøte for å sikre en god medvirkningsprosess i prosjektfasen.

*Rådmannens vurdering*

Forslagsstiller avholdt informasjonsmøte med naboer 18.9.16.

Christine F. L. Holman (14.9.16)

Mener at bygningsmassen blir for stor og dominerende i forhold til nabolaget for øvrig, og spesielt blir de nye bygningene altfor høye. Dersom det skal bygges leilighetsbygg, må dette være lavere slik at bygningen blir tilpasset nabolaget for øvrig.

Trafikken vil øke betraktelig om tomten bygges ut ytterligere og det opprettes flere barnehageplasser. Mener derfor det er nødvendig for sikkerheten til fotgjengere at det bygges fortau langs hele tomten. Veistrekningen er blant annet skolevei for mange barn i Randemfaret, og atkomstvei for alle til bussholdeplassen.

På illustrasjonstegningene i Vestby Avis av hvordan bygningsmassen planlegges, kan det se ut som det skal være et frittstående, stort og dominerende kors på tomten. Slike dominerende religiøse symboler er uønsket.

*Rådmannens vurdering*

Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene at fortau langs eiendommen skal opparbeides før det gis brukstillatelse for nye tiltak. Evt. skilt/symboler må følge kravene som stilles i kommuneplanen (§ 9).

Christine F. L. Holman (13.10.16) – på vegne av beboere i Randemfaret 6 a, b og c, 8, 10, 12, 14, 16 og 23a, samt Randemlia 40

Påpeker at dette er en utbygging som får direkte konsekvenser for mange fler enn de få som har fått nabovarsel. Nabovarsel er ikke en gang sendt til alle husstandene som innehar garasjene tvers over veien for Filadelfia i Randemfaret. Det er kun de som har boenheten grensende til veien som har mottatt brev, mens naboene vegg i vegg ikke har fått. Husstander lenger oppi bakken, som er direkte berørt i det de planlagte bygningene er høye og dominerende, har ikke fått varsel.

Det er laget en illustrasjonsvideo som viser solforhold som er lagt frem hos kommunen. Det skulle vært henvist til denne videoen i nabovarselet så vi kunne få et bedre inntrykk av konsekvensene. Videoen viser, ifølge beboerne, at utbyggingen får store negative konsekvenser for solforholdene for mange naboer om ettermiddagen i den mørkeste årstiden.

Det er flere beboere som har ytret ønske om dialog mellom utbygger og Randem skog vel. De mener utbyggingen vil få konsekvenser for alle som bor i området. Beboerne ber derfor om at utbygger inviterer til et dialogmøte med Randem skog vel, slik at de får anledning til å ha direkte diskusjon om planene.

*Rådmannens vurdering*

Forslagsstiller mener at varsel om oppstart har blitt sendt til de som har krav på det, jf. plan- og bygningsloven. Forslagsstiller har ikke krav om å varsle flere enn registrerte grunneiere og andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet som blir direkte berørt. Sol-/skyggeanalyse (og andre mer detaljerte plandokumenter) er vanligvis en del av planforslag når det legges ut til offentlig ettersyn og ikke ved varsel om oppstart. At noe av dette likevel har blitt presentert anses som positivt og har gjort at forslagsstiller har fått konkrete tilbakemeldinger fra naboer i en tidlig fase av planarbeidet.

Christine F. L. Holman (20.12.16) – for beboere, underskrevet av 38 beboere i Måneveien, Randemfaret, Randemkroken, Speiderveien og Randemlia:

*Bygningsmassen*

Ved fortetting i den eksisterende boligbebyggelsen i Randem, ønsker beboerne at dette gjøre slik at områdets opprinnelige enebolig-karakter bevares. Dette må ikke endres. De mener at bygningsmassen må tilpasses omgivelsene i høyde, grunnflate og materialvalg. Bygningsmassen som er skissert mener de er altfor dominerende i forhold til bebyggelsen rundt, med altfor høye bygninger og for stor utnyttelsesgrad. Det blir disharmoni med omgivelsene, og bygningene vil ta det meste av solen fra de nærmeste naboene deler av året.

De viser til dagens reguleringsplan, som foreskriver maks 2 etasjer og mener at dette ikke må fravikes. Om det skjer så må bygninger tilpasses terrenget, og toppetasjen må være tilbaketrukket. Hus som er bygget i området de siste årene er også bygget i samme stil og høyde som eksisterende boligbebyggelse, og dette må opprettholdes om det skal bygges så tett innpå. De mener at så mange etasjer som er forespeilet er virkelig uhørt i dette området. De viser til Vangsjordet – som ligger nærmere sentrum, der bebyggelsen er lavere enn det Filadelfia foreslår inneklemt på sin lille tomt. Det foreslås bebyggelse som er høyere enn på Sole skog, hvilket de mener virker helt absurd. De mener videre at dette også gir altfor lite uteområde.

De mener at hvis materialbruken går ut på hvit/grå murpuss og pregløse kuber, så vil det gi et mer negativt inntrykk i området enn om fasadene er belagt med tre. Prosjektet må kommunisere godt med omgivelsene, materialvalget må harmonere med den øvrige bebyggelsen i nabolaget. Dersom man ser mot sykehjemmet for inspirasjon til materialvalg, er det teglstein som er mest nærliggende, men det er trehusbebyggelsen som ligger nærmest det man ønsker å bygge.

Videre mener de at det ikke er greit med et sammenhengende bygg. En oppbrutt fasade vil være med på å redusere hvor massivt bygget fremstår.

Det er svært viktig at verandaer utformes på en slik måte at de hindrer innsyn og utsyn for å beskytte privatlivet for alle gjenboere.

Forsamlingslokalet må isoleres for å unngå støy fra samlingene.

De mener barnehagen vil få lite uteareal med dårlige lysforhold. Dette gjelder også for de nye boligene.

De antar at utbygging vil føre til sterkt redusert verdi på boligene på den andre siden av gaten, og kanskje flere. Dersom det bygges leiligheter ønsker de at dette blir rimelige leiligheter som unge i etableringsfasen har råd til å kjøpe.

Barn leker i gaten og aker i stien ned fra sykehjemmet. Der har utbygger foreslått å redusere byggegrensen til 5,5 meter. De mener det er viktig at sikten ikke reduseres i overgangen mellom veien og stien slik at fotgjengere og barn som leker er trygge.

*Tilfluktsrom*

Det er tidligere er gitt dispensasjon for bygging av tilfluktsrom på tomten. De mener at slik dispensasjon ikke må gis ved videre utbygging.

*Parkeringsplasser og trafikk*

De mener det må være 2 p-plasser pr. boenhet, i samsvar med dagens reguleringsbestemmelser. For forsamlingshuset – med sitteplasser for 200, beregnes ant. p-plasser utfra en faktor på 0,2. Dette tilsier at alle må fylle sin bil med maks ant. personer for å komme til møte på søndager. Parkering i gaten er allerede et problem når det er samlinger i helgene. Med flere besøkende antas problemet å øke med denne utbyggingen slik det er skissert.

Gaten brukes i dag til besøkende til boligområdene. De mener at ikke Filadelfia kan påregne at det er noen ekstra plasser til gjester for de eventuelle nye leilighetene. Det ble på informasjonsmøtet antydet at det vil bli utleie av menighetens lokaler. Det ble heller ikke utelukket at det i fremtiden kunne bli kafédrift for eksterne gjester – noe som vil føre til mer trafikk og økt behov for parkeringsplasser. Det må være tilstrekkelig med parkeringsplasser på vinteren også, god plass til brøytekanter

og deponering av snø slik at antall p-plasser ikke reduseres om vinteren, og fortauet ikke blir for smalt. Ved eventuell sprengning for å lage parkeringsplasser under bakken, er det viktig at naboer varsles og sikres på en tilfredsstillende måte.

De mener byggegrensen må være 15 meter, som er hovedregelen i vegloven. Det er viktig med 15 meter av hensyn til siktforhold i gaten, og for å få tilstrekkelig avstand mellom husene.

Mange kjører nedover Måneveien når de skal til Vestby, i stedet for å kjøre ut av boligfeltet ved Plantasjen. Når Eventyrfabrikken starter opp, vil det bli mye større trafikk ved Plantasjen. Det er ikke usannsynlig at dette vil medføre enda større trafikk i Måneveien også, fordi folk vil foretrekke den veien. Ved stenginger av E6 og omkjøringer, er det også sannsynlighet for større trafikk i Måneveien. Da er det svært viktig at veiforholdene er gode her, og for denne sakens særlige relevans, i krysset Måneveien/Randemfaret/Randembakken.

Det må opparbeides gang- og sykkelvei langs hele tomten av hensyn til trafikksikkerhet i Randemfaret, som er hovedatkomstvei til bussholdeplassen Randembakken, og også atkomstvei til turområdet med skiløyper og fotballplass innerst i Randemfaret. Trafikken i Randemfaret vil ved en eventuell utbygging øke betraktelig. Dette tilsier at sikten må utbedres i krysset Randemfaret/ Måneveien/ Randembakken. Dette er i dag et farlig kryss med svært dårlig sikt, det skapes mange farlige situasjoner.

Det har skjedd/skjer et generasjonsskifte på Randem, og det er derfor mange barnefamilier som er bosatt her. Det er særdeles viktig for barna våre å ha trygge trafikale forhold. Måneveien er skolevei.

Det er dårlig gatebelysning i fra krysset og innover i Randemfaret – dette må utbedres.

Det er altfor dårlig snørydding i Randemfaret i dag, dette må bli bedre dersom det skal bli mer trafikk.

*Overvann*

Det påpekes at det er et problem med manglende drenering av overvann i Randemfaret i dag. Veiforholdene er utilfredsstillende på grunn av forholdsvis store vannansamlinger i krysset Randemfaret/Randembakken/Måneveien ved nedbør. Ved snøsmelting og større nedbørsmengder samler det seg store dammer. De antar at dette blir forsterket når det tas ned mange store trær på tomten, og den bebygges og asfalteres.

*Prosessen med varsling av naboer*

De mener at varsling av naboer ikke har vært tilfredsstillende så langt i prosessen og at den har vært rotete og uoversiktlig. Det synes å være mange berørte som ikke har fått nødvendig og ønskelig varsel så langt. Etter første varsel insisterte naboene på bedre nabovarsel og et møte med beboerne og vellet.

Nabovarsel ble sendt til en del flere enn opprinnelig, men uten frist for uttalelse.

Etter en stund ble det innvilget beboermøte. De mener at innkallingen til møtet ikke var tilfredsstillende. I informasjonsmøtet ble det etter beboernes syn gitt mange vage svar – og noen spørsmål ble det ikke svart på – som hvilke naboer som faktisk er blitt varslet. Det ble gitt ny frist på 2 uker til å uttale seg, og lovnad om mer dokumentasjon, inkludert nye tegninger. Dokumentasjonen kom 2 dager før fristens utløp, sammen med en anmodning til vellet om å videresende dokumentasjonen til sine medlemmer. De mener det ikke er vellet sin oppgave å foreta tilstrekkelig nabovarsel på vegne

av utbygger**.** Tegningene var ikke de samme som i det opprinnelige nabovarselet. Det ble gitt nye 2 ukers frist. Det vites ikke om den nye tegningen og ny frist er kommunisert til alle som skal ha nabovarsel av utbygger.

Det ser heller ikke ut til at beboerne på sykehjemmet eller deres representanter har fått anledning til å uttale seg, selv om den nye bygningsmassen vil bli en av deres nærmeste naboer. Eiendomsavdelingen i kommunen eier kanskje bygget, men det er beboerne som vil føle konsekvensene av en utbygging på nabotomten. På informasjonsmøtet ble det forespeilet som en mulighet at levering og henting til barnehagen ville kunne komme til å skje på oversiden av tomten. Dette vil i så fall medføre betydelig økt trafikk opp veien til sykehjemmet, noe brukerne kunne tenkes å ha mening om.

Det er viktig at beboerne og vellet får noen skikkelige tegninger av byggene med tanke på materialbruk og høyder sammenlignet med den øvrige bebyggelsen. De som foreligger til nå gir ikke tilstrekkelig inntrykk av hvordan som ønskes bygget vil passe inn (eller ikke) i omgivelsene.

*Rådmannens vurdering*

*Bygningsmassen*

Rådmannen har forståelse for at naboer ikke ønsker blokkbebyggelse på tomta. Blokkbebyggelse i 6 etasjer (+ parkeringskjeller) vil bryte med eksisterende bygningsmiljø i småhusbebyggelsen mot nord, men vil samtidig være mer i samsvar med bygningsmiljøet på sykehjemstomta i sør. Topp tak av blokkbebyggelsen vil slik det er planlagt ligge i nivå med 1. etasje på sykehjemmet. I bestemmelsene er det krevet at materialbruk skal harmonisere med eksisterende bebyggelse.

Med en byggegrense på 18,5 meter fra senterlinje i Randemfaret vil ny blokkbebyggelse ligge godt tilbaketrukket fra eksisterende boligbebyggelse, og med toppetasjen i tillegg tilbaketrukket fra fasadekant mot Randemfaret. Dette vil skape et naturlig «skille» fra den eksisterende småhusbebyggelsen i nord. Bestemmelsene sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

Det planlegges oppbrudd i fasadene, med lave mellombygg mellom nytt og eksisterende kirkebygg, samt mellom blokkbebyggelse og eksisterende kirkebygg. Mellombygg mellom nytt og eksisterende kirkebygg er naturlig, men det fremkommer ikke av planmaterialet bakgrunnen for en slik løsning mellom blokkbebyggelsen og eksisterende kirkebygg.

Sol-/skyggediagrammet viser at den planlagte nybebyggelsen vil ha en viss påvirkning på solforhold hos eksisterende boliger nord for planområdet, men rådmannen vurderer at påvirkningen ikke er urimelig. Når det gjelder solforhold for barnehagens uteområde og andre uteoppholdsarealer vurderes disse som akseptable, slik de fremkommer av forslagsstillers sol-/skyggediagram.

*Tilfluktsrom*

Det vises til forslagsstillers kommentar:

*«Det er ikke krav til tilfluktsrom – jf. St. meld. 25 (1997-1998) der det gis midlertidig dispensasjon fra plikten om å bygge tilfluktsrom i henhold til «Forskrift om mv. om tilfluktsrom» - utgave 1995. Dette ble iverksatt ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sitt rundskriv av 06.07.1998. Siden er dette vedtaket videreført i St. meld. 17 (2001-2002) og St. meld. 39 (2003-2004).*

*Ved oppføring av bygg eller påbygg på mer enn 1000 m2 må imidlertid den enkelte tiltakshaver fortsatt søke aktuelle sivilforsvarsdistrikt om dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom, jf. «Forskrift mv. om tilfluktsrom» - utgave 1995.»*

*Parkeringsplasser og trafikk*

Parkering er hovedsakelig tenkt løst med opparbeidelse av parkeringskjeller. Kravene til parkering for både blokkbebyggelse og kirkebygg i bestemmelsene er iht. kommuneplanens absolutte krav.

Det er i rekkefølgebestemmelsene sikret at fortau langs hele tomten skal opparbeides før det gis brukstillatelse til nye bygg. Frisikt i krysset Randembakken x Randemfaret er i tråd med frisiktkrav og er innregulert i planen. Planforslaget legger opp til at gatebelysning skal utbedres langs Randemfaret og etter gang- og sykkelveien øst for kirkebygget. Dette er også sikret i rekkefølgebestemmelsene.

*Overvann*

Overvannsproblematikk vil være viktig når det skal lages vann- og avløpsplan for tiltaket i forbindelse med byggesøknad. Det må etableres overvannsløsninger slik at avrenningene fra området ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoners for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet. Overvannet fra tette flater skal renses for forurensede stoffer.

*Prosessen med varsling av naboer*

Det vises til forslagsstillers kommentar:

*«Varsel om planarbeid skjedde 18.07.16 med frist 30.08.16 for å komme med merknader. Nabovarselet er gjort henhold til de krav som stilles til dette – med skriftlig brev til naboer og gjenboere. Møte med naboene ble avholdt 18.09.16 – 2 ½ uke etter at fristen for å komme med merknader utløp.*

*Det synes å være en misforståelse at varslingsmaterialet skal inneholde detaljerte planløsninger. Det er ikke hensikten – i en startfase av et forestående planarbeid. Uansett ble det avholdt dialogmøte. Det var viktig for det videre planarbeid. I dialogmøte ble det presentert løsninger som var i nærheten av endelig løsning til plan som det nå søkes kommunal behandling av. Det ble gitt konstruktive tilbakemeldinger som gikk på forhold som Christine Holman tar opp i dette skrivet datert 20.12.16. Det ble i tillegg gitt utvidet frist for å komme med merknader – med 14 dager fra møtedato som var 18.09.16. Således er også innspillet fra Christine F. L. Holman – datert 20.12.16 – levert et par måneder etter avtalt frist – tatt i betraktning.»*

**Vurdering:**

Områdereguleringsplan for Vestby sentrum

Områdereguleringsplan for Vestby sentrum ble vedtatt 9.12.16, ca. et halvt år etter at denne planen ble forhåndsforelagt for plan- og miljøutvalget. Områdereguleringen legger opp til at Vestby sentrum skal bygges innenfra og ut, med en utbygging i tre faser. Planområdet er ikke innenfor sentrumsplanens avgrensning, men er såpass nærme at Randemfaret 15 vil være i konkurranse med 1. byggetrinn i sentrum. Forslagsstiller har ikke vært i dialog med administrasjonen i perioden etter at sentrumsplanen ble vedtatt.

Utarbeidelsen av planforslaget har skjedd samtidig som helt nye prinsipper for utviklingen av Vestby sentrum har blitt utformet gjennom arbeidet med områdereguleringen. Samtidig er det stor usikkerhet rundt hvordan områdene i randsonen rundt sentrumsplanen skal forvaltes – dette ser man eksempelvis i reguleringsplanen for Vestbyhagen.

Områdereguleringsplan utenfor Vestby sentrum

Kommunestyret vedtok 11.12.2017 «Prioriterte planoppgaver 2018-2021». En av planene som har fått prioritet 1 for utarbeidelse i 2018-2019 er «Vestby utenfor sentrum». Dette er en områderegulering for områdene som ligger utenfor områdereguleringen for Vestby sentrum, men som allikevel ligger innenfor det som naturlig hører til Vestby sentrum. Her bør spørsmål om utbyggingsrekkefølge, utnyttelse, høyder osv. avklares.

Antall boenheter og høyde

Planen ble forhåndsforelagt for plan- og miljøutvalget 27.6.16, der det ble anbefalt at arbeidet med planen startes opp. Vedtaket ble fattet før sentrumsplanen var vedtatt, og med bakgrunn i at forslagsstiller planla en blokkbebyggelse i 3-5 etasjer med ca. 15 boenheter. Dette er i foreliggende planforslag endret til inntil 30 boenheter i 6 etasjer + parkeringskjeller. Sett i sammenheng med sentrumsplanen og ønsket utvikling for Vestby sentrum, mener rådmannen at planen er problematisk, i alle fall på nåværende tidspunkt.

Trafikk og parkering

Det er etablert sammenhengende gang- og sykkelveinett fra busslomme sørvest for planområdet som fører til Vestby sentrum. Planforslaget legger opp til at det skal anlegges fortau fra avkjørselen for Randembakken og langs Randemfaret fram til regulert gang- og sykkelveg som også skal opparbeides, og som utgjør planområdets nordside. En har med dette gangveisystem mellom planområdet og Vestby sentrum. Gangavstand er ca. 2 km.

Busstoppet Randembakken, rett sørvest for planområdet, har to avganger i timen fra 05.30 til 00.00 og sikrer god kollektivdekning inn til Vestby sentrum.

Forslagsstiller har beregnet at trafikken vil øke med ca. 100 bilturer i døgnet som følge av utbyggingen (30 boenheter). Dette vurderes isolert sett som en marginal økning.

Forslagsstiller har lagt til grunn 0,2 parkeringsplasser per prosjektert sitteplass for kirkebygget. Dette er i henhold til kommuneplanens krav. Kirkebygget er planlagt med 200 sitteplasser, noe som vil si at det opparbeides 40 parkeringsplasser for kirkebygget. Det kan diskuteres om dette er tilstrekkelig, spesielt på dager med arrangement.

Rådmannen mener at hvis området skal bygges ut, må utbygger planlegge og bekoste en raskere gang- og sykkelvei mot sentrum gjennom kommunens friområde øst for sykehjemmet og ned til Vestbyhagen.

Kommunale planer

I planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel er det fastsatt at arealer til barnehager og en barneskole i Vestby sentrum/Vestby nord må utredes. Rådmannen mener at en ny skole bør plasseres nord for jernbanen. I den forbindelse kan det være aktuelt å se på et område på Krom skog som ikke er dyrka mark rett øst for Randemfaret 15. Det er ennå ikke vurdert hvor ny barnehage bør plasseres.

Selv om det pr dags dato ikke foreligger konkrete planer, er det på grunn av den demografiske utviklingen ikke utenkelig at Vestby sykehjem vil måtte utvides i nær fremtid. Ved en utvidelse er det naturlig, slik sykehjemstomten er i dag er utnyttet, at det vurderes om at det skjer mot nord eller vest, i retning Randemfaret 15.

En eventuell realisering av disse kommunale tiltakene vil påvirke planområdet i stor grad, gjennom bl.a. gjennom arealbruk, trafikkformål og økning i trafikk. Utvidelse av sykehjemmet vil også kunne påvirke solforholdene i Randemfaret 15, spesielt i barnehagens uteområde. Man kan derfor stille spørsmålstegn ved om det er hensiktsmessig med videre utbygging i Randemfaret 15 slik situasjonen er i dag, før nevnte forhold er avklart.

**Alternativer:**

Som alternativ til rådmannens innstilling foreslås to alternativ:

1: Forslag til detaljplan for Randemfaret 15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut skal bestemmelser og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal og plankart justeres slik at frisiktsoner legges inn. Planområdet må utvides til også å omfatte en ny gang- og sykkelvei gjennom friområdet øst for sykehjemmet ned til Vestbyhagen.

2: Forslag til detaljplan for Randemfaret 15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Før planen legges ut skal bestemmelser og planbeskrivelse forenkles til kommunens mal og plankart justeres slik at frisiktsoner legges inn. Planområdet må utvides til også å omfatte en ny gang- og sykkelvei gjennom friområdet øst for sykehjemmet ned til Vestbyhagen. I tillegg må høyder, utnyttelse og omfanget av boligbebyggelse reduseres til det som forelå ved forhåndsforeleggelsen.

**Konklusjon:**

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.

Utviklingen av dette området bør muligens også sees i sammenheng med utarbeidelsen av områdereguleringen «Vestby utenfor sentrum».

På bakgrunn av dette og foregående vurderinger mener rådmannen at planforslaget skal avvises.

**Vedlegg til saken:**

**   **

**   **

PLM-2/18

Fastsetting av planprogram for detaljregulering av Søndre Follo Renseanlegg

Saksbehandler: Sven-Ola Brænd Saksnr.: 17/01955-17

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksgang** |  | **Møtedato** |
| 1 Plan- og miljøutvalget | 2/18 | 15.01.2018 |

**Rådmannens innstilling**

Plan- og miljøutvalget fastsetter planprogrammet for Søndre Follo renseanlegg med følgende tillegg:

* Under 10.6. Trafikk  
  Det må lages en trafikkanalyse for å finne mest optimale utkjøringspunkt fra renseanlegget med tanke på sikt, trafikksikkerhet og at lastebiler skal få noe fart før de begynner på bakken opp til Hauger gård.
* Under 7.2. Alternative løsninger  
  Dagens og framtidige aktuelle løsninger for kommunene Nesodden, Frogn, Ås, Vestby og Movar-kommunene må beskrives med tanke på samarbeid. Alternative plasseringer av renseanlegg må beskrives.
* Under 10.7.3. Forurensning til terreng og vann  
  Det må gjennomføres vannkvalitetsmålinger i Emmerstadbekken både ovenfor og nedenfor renseanlegget i dag. I tillegg må det utarbeides et forslag til hvordan vannkvalitetsmålinger skal gjennomføres under og etter at nytt renseanlegg er i drift.
* I tillegg må det utredes en trasé for gang- og sykkelvei fra Bjørnestadveien, forbi renseanlegget og fram til Emmerstadveien. Dette vil medføre en utvidelse av planområdet.

**Vedlegg:**Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser  
Referat - oppstartsmøte

**SAKSUTREDNING**

**Sammendrag:**

Hensikten med planen er å legge til rette for et moderne og lukket renseanlegg med tilstrekkelig kapasitet for en fremtidig befolkningsvekst, herunder også et mulig samarbeid med Frogn og Nesodden.

**Bakgrunn for saken:**

Søndre Follo Renseanlegg eies av Ås kommune (62 %) og Vestby kommune (38%).

Representantskapet i Søndre Follo Renseanlegg IKS (SFR) har tidligere støttet styrets vedtak 31.05.2016 om utredning av et forprosjekt med detaljprosjektering for et renseanlegg med kapasitet på 54.000 Pe (personekvivalent).

Pr i dag foreligger det et krav fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus om utvidet rensekapasitet innen utgangen av 2019.

Søndre Follo Renseanlegg står overfor en utbygging og utvikling av dagens anlegg på grunn av økt befolkning. Dagens anlegg har en kapasitet på 25 000 Pe. Nytt anlegg for Vestby og Ås er beregnet til 54 000 Pe. Styret i Søndre Follo renseanlegg IKS har 29.08.2017 vedtatt å planlegge og regulere for et nytt og større renseanlegg for 100 000 Pe for kommunene Nesodden, Frogn, Ås og Vestby, i det tilfelle at Nesodden og Frogn også vil levere avløpsvann til anlegget. SFR planlegger for en sirkulær økonomi og et grønt skifte, noe som innebærer å levere energi for salg laget av avløpsvannet som kommer inn på anlegget. Driftsoverskudd til SFR vil komme innbyggerne til gode i form av lavere avgifter. Det planlegges et samarbeid med NMBU om et forprosjekt på en forskningscamp inne på SFRs område, hvor hensikten er forskning og innovasjon.

Detaljreguleringen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det skal derfor utarbeides et planprogram etter reglene i plan- og bygningsloven § 4-1.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, for behov for utredninger og analyser av mulige virkninger av anlegget for miljø og samfunn. Planprogrammet skal være grunnlag for etterfølgende konsekvensutredning av tiltaket, samt beskrive fremdrift og opplegg for medvirkning og informasjon.

Forslag til planprogram ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 02.10.2017, samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Frist for merknader ble satt til 17.11.2017. Innkomne merknader oppsummeres og kommenteres nedenfor.

For de merknader hvor rådmannens vurdering samsvarer med forslagstillers kommentar/vurdering henvises det til forslagstillers kommentar.

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har NVE lagt ved en sjekkliste.

Dersom planarbeidet berører noen av temaene på sjekklisten skal NVE ha planen på høring.

I en e-post, datert 18.09.17, til forslagstiller sier NVE at det nye anlegget må planlegges med tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

Forslagstillers kommentar

Reguleringsplanforslaget vil inneholde utredninger i tråd med NVEs sjekkliste og NVEs krav og anbefalinger for øvrig. Innplassering av sikkerhetsklasse for renseanlegget vil bli en del av utredningsarbeidet.

**Miljørettet helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler**

Miljørettet helsevern har en liste over temaer som må avklares/utredes. Saksbehandler har tatt ut punktene som ikke er relevante for denne plansaken. Merknaden kan sees i sin helhet i vedlegget: *Forslagstillers kommentarer til forhåndsuttalelser.*

Støyhensyn i anleggsfasen. Her skal T-1442 (2016) kap. 4 gjelde for støy som kan sjenere omgivelsene, herunder støyfølsomme boliger, institusjoner o.l.

Vurdering av infrastruktur og trafikk. Tungtransport vil medføre økt trafikk, støy og forurensning for naboer.

Universell utforming – anlegget bør være tilpasset funksjonshemmede.

Kapasitet og rensemetoder – anlegget bør tilpasses befolkningsprognoser og fremtidens behov for kapasitet. Det bør velge de rensemetoder som gir minst skadevirkninger på helse og miljø.

Sørge for at avløpsanlegget dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes på en slik måte at omgivelsene ikke utsettes for sjenerende lukt.

Sørge for at avløpsnettet dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes med utgangspunkt i den beste tilgjengelige teknologi og fagkunnskap, særlig med hensyn til avløpsvannets mengde og egenskaper, forebygging av lekkasjer, og begrensning av forurensning av resipienten som følge av overløp.

Sørge for at renseanlegget dimensjoneres, bygges, drives og vedlikeholdes av fagkyndige slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet der det ligger.

Sikre at det ikke slippes ut avløpsslam eller ristgods i en vannforekomst, verken ved dumping fra skip, utslipp fra rørledninger eller på noen annen måte.

Renset avløpsvann skal ombrukes når dette er hensiktsmessig.

Sørge for at utslippsstedet for avløpsvann lokaliseres og utformes slik at virkningene av utslippet på resipienten blir minst mulig og at brukerkonflikter unngås, herunder slik at utslippet ikke medfører fare for forurensning av drikkevann.

Renseanlegget må ikke komme i konflikt med nåværende og fremtidige drikkevannskilder.

Sørge for at avfallsproduktet dumpes/gjenvinnes/utnyttes på en helsemessig forsvarlig måte. Drikkevannskilder, brønner o.l. må ikke forringes ved dumping/bruk av avfallsslam.

Sikre beredskap for uønskede hendelser som overløp i kummer/anlegg, ulike skader på anlegg og prosess mv.

Sikre at anlegget beskyttes mot terror eller andre sikkerhetsmessige trusler.

Forslagstillers kommentar

Merknadene fra Miljørettet Helsevern for Moss, Rygge, Råde, Vestby og Våler vil bli ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringssaken. Krav til driftsfasen må settes spesifikt i detaljprosjekteringen.

**Akershus fylkeskommune**

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov.

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. Det vil bli gitt en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Planområdet ligger innenfor vannområdet Morsa. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

Forslagstillers kommentar

Merknadene fra Akershus fylkeskommune vil bli ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringssaken.

Rådmannens kommentar

Opparbeidelse av en gang- og sykkelvei mellom renseanlegget og Bjørnestadveien vil gi en betydelig bedre sykkeladkomst til renseanlegget enn dagens løsning. En slik gang- og sykkelvei vil også gi en betydelig raskere og mer trafikksikker adkomst mellom Vestby/Pepperstad og Emmerstadbukta.

**Hafslund Nett**

Hafslund har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere.

HN har også høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

En utvidelse av renseanlegget kan føre til behov for å etablere en ny nettstasjon eller oppgradere eksisterende nettstasjon. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagstillers kommentar

Merknadene fra Hafslund Nett AS vil bli ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringssaken.

**Fylkesmannen i Oslo og Akershus**

Det er varslet oppstart av detaljregulering for utvidelse av Søndre Follo renseanlegg. Det oppgis at planområdet er på ca. 3 dekar, men det korrekte tallet er 30. Av dette består ca. 9 dekar av fulldyrket jord av svært god jordkvalitet.

Tiltaket vil medføre nedbygging av verdifull jord som det er et nasjonalt mål om å ivareta. Planens virkninger for jordvern og matproduksjon bør framgå. Det bør vurderes om planområdet kan innskrenkes slik at vestlige deler av jordet kan benyttes til matproduksjon, muligens i sammenheng med driften av tilgrensende eiendom. Planens bestemmelser bør videre sikre at jordressursene fra arealer som ikke kan unngås nedbygget, bevares og brukes til matproduksjon andre steder.

Innenfor planområdet er det i henhold til Miljødirektoratets naturbase registrert naturtypen Rik edellauvskog med B-verdi. I planprogrammet står det at området ikke vil bli direkte berørt av nytt anlegg, og vi forutsetter dermed at lokaliteten blir ivaretatt i planen. Denne lokaliteten ble imidlertid kartlagt i 2003, og det bør dermed vurderes ny kartlegging i forbindelse med detaljregulering av området.

Forslagstillers kommentar

Merknadene fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus vil bli ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringssaken. Planprogrammet vil bli korrigert til at planområdet er 30 dekar.

**Petter Olsen (Ramme eiendom)**

Petter Olsen er hjemmelshaver av Gnr 60, Bnr 1 og nærmeste nabo til SFR.

Ramme eiendom har delt merknaden opp i 6 punkter.

Eierforhold

Ramme eiendom bemerker at tiltaket vil få konsekvenser for deres jordbruksareal med planlagt ny innkjøring. Forslag om makeskifte av eksisterende vei og ny vei er lite interessant for Ramme eiendom. Jordbruksarealet mellom de to innkjøringene blir lite tilgjengelig. For deres del skriver Ramme eiendom at det ville vært bedre å få tilleggsareal mot SFR sin grense i vest, venstre del av planområde slik at de opprettholder et sammenhengende jorde. Forutsatt at jordmassene ikke er forurenset.

Næringsliv og sysselsetting

SFR ser for seg mer næring enn tilfelle er i dag. Både utvidelse av renseanlegget og økt næring vil føre med seg mer trafikk. Hauerveien går igjennom gårdstunet til Hauer gård. Olsen ber derfor om at det etableres 2 fartsdumper ved Hauer gård.

Ramme eiendom ønsker også å bemerke trafikkfarlig avkjøring til Emmerstadbukta hvor det er en bakketopp på Hauerveien rett før avkjøringen til Emmerstad. Selv om det ligger utenfor planområde vil økt trafikk på Hauerveien øke faren for trafikkuhell i avkjøringen til Emmerstad. Bakketoppen bør senkes slik at krysset blir oversiktlig.

Forurensning

Ramme gård og Hauer gård driver økologisk landbruk. Det er derfor viktig at det stilles store krav til sikkerhet mot forurensning av jordbruksarealene.

Friluftsliv

Ramme Eiendom stiller seg positiv til gang- og sykkelsti mellom Pepperstad og Emmerstadbukta. Det blir viktig at passeringen forbi renseanlegget blir mest mulig idyllisk og beplantet. Vi ønsker et nært samarbeid med Vestby kommune på utvikling av turveier i område som innlemmer Bygdeborgen og turvei langs elva.

Statnett vil bekoste de nedre deler av turveisystemet pga. anleggstrafikk på Emmerstadveien.

Kulturlandskap og estetikk

Ramme eiendom ønsker å bli holdt orientert om byggets utforming og at det legges vekt på en riktig estetisk stedstilpasset utforming.

Landbruk/energibruk

Ramme eiendom ønsker et samarbeid med SFR om utnyttelse av spillvarme. I stedet for at gassen brennes opp, vil vi vurdere et prosjekt hvor spillvarmen kan utnyttes i forbindelse med et mulig fremtidig veksthusanlegg tilknyttet området.

Forslagstillers kommentar

Merknadene fra Petter Olsen (Ramme eiendom) vil bli ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringssaken. Angående pkt om forslag til å få kompensert tapt areal i vest av foreslått planområde, så må en eventuell utvidelse vestover varsles som en endring/en utvidelse av planområdet.

**Naturvernforbundet i Vestby (Kristian Vahl Østbye)**

Naturvernforbundet har delt opp merknaden i 4 punkter:

Emmerstadbekken renner i gjennom området som i dag er benyttet til renseanlegg og har derfor trolig dårlig vannkvalitet. Dette sees på grå farge i vannet. Bør prøves ut med test av vannkvalitet. Videre lurer naturvernforbundet på om dette er tatt med i prosessen.

Naturvernforbundet bemerker at landskapskvalitet er et utredningstema i plansaken, og spør om det har blitt tatt høyde for at det finnes en bygdeborg i området. «*Dette er jo ikke en naturkvalitet i egentlig forstand, men bør uansett inn i saken, fordi dette er et mål for friluftsaktivitet*.»- skriver naturvernforbundet.

Naturvernforbundet lurer også på om tiltaket fører med seg grøfting og annet utenfor planområdet?

Avslutningsvis bemerker naturvernforbundet at det står noen eiker i skråningen opp mot nord; og spør om disse blir berørt? Videre poengteres det at eik i den dimensjon omfattes av Naturmangfoldloven.

Forslagstillers kommentar

Det vil bli utført målinger av vannkvalitet i Emmerstadbekken før, under og etter anleggsarbeidet.

Både landskapskvaliteter og utforming av ny bygningsmasse vil bli utformet slik at omgivelsene blir tatt hensyn til. I den grad bygdeborgen og nytt renseanlegg vil påvirke hverandre og den samlede opplevelsen i området, så vil dette bli tatt hensyn til i det videre arbeidet.

Vedrørende grøfting og annet utenfor planområdet, så vil dette kunne komme frem av det videre reguleringsarbeidet når det er sett nærmere på konsekvensene av tiltaket.

Trær og annen vegetasjon vil bli tatt hensyn til, også i lys av Naturmangfoldloven.

**Vestby fjernvarme AS**

Dette er utenfor vårt konsesjonsområde og dermed irrelevant.

**Mattilsynet, seksjon for planter, fôr og innsatsvarer Østfold og Follo.**

Mattilsynet har lest planutkastet til utvidet/nytt renseanlegg på Vestby, og vi har ingen innvendinger.

**Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)**

DSB er kjent med at Søndre Follo Renseanlegg har et anlegg for biogass som benyttes som energikilde for kjel og at overskuddsgass fakles. Etter det DSB er kjent med foreligger det ikke på nåværende tidspunkt planer om å oppbevare biogass i mengde som overstiger innslagspunktet for anvendelse av storulykkeforskriften ved anlegget. Anlegget er i dag og vil fortsatt være omfattet av forskrift om håndtering av farlig stoff.

Oppsamling og bruk av biogass vil innebære fare for brann- og eksplosjon som man må være oppmerksom på, også i forbindelse med det nye renseanlegget. Virksomheten er pliktig å utarbeide risikoanalyse for vurdering av disse farene etter blant annet forskrift om farlig stoff. Denne problemstillingen må derfor vurderes i forbindelse med konsekvensutredning og ROS-analyse knyttet til reguleringsplanen for anlegget.

Forslagstillers kommentar

Merknadene fra DSB vil bli ivaretatt i det videre arbeidet med reguleringssaken.

**Alternativer:**

Det er et alternativ å justere, endre eller tilføye ytterligere på innholdet i planprogrammet.

**Vurdering:**

Et planprogram skal, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Rådmannen mener at planprogrammet tar innover seg alle de utredningsbehov og analyser av mulige virkninger dette anlegget vil kunne ha for miljø og samfunn.

Andre innspill som går direkte på innhold i planen vil bli vurdert i utarbeidelse av planforslaget. Rådmannen mener planprogrammet sikrer at disse temaene vil bli utredet og vurdert tilfredsstillende.

Alternative lokaliseringer

Det kommer frem av planprogrammet at det er vurdert at det ikke er aktuelt med alternative lokaliseringer. Begrunnelsen for dette er at dagens tomt og lokalisering er definert til formålet i kommuneplanen, og at det er god nok plass på dagens tomt.

Rådmannen mener allikevel at dette må tas stilling til i konsekvensutredningen, og burde derfor inn i planprogrammet under temaer som antas vesentlige å utrede i forbindelse med tiltaket.

**Medbestemmelse:**

Offentlig informasjonsmøte om planprogrammet ble arrangert 16. oktober 2017 av forslagsstiller Metier OEC på vegne av tiltakshaver Søndre Follo Renseanlegg IKS. Allmennheten, naboer, berørte parter og myndigheter ble orientert om planarbeidet og planlagte utredninger samtidig med varsel om oppstart. Det er varslet gjennom annonser i alminnelig leste aviser (Vestby avis og Moss avis) og direkte varsling per brev til myndigheter, institusjoner og særlig berørte. En liste over hvem som skal tilskrives direkte ble utarbeidet i samråd med planmyndigheten Vestby kommune. Allmennheten og berørte parter fikk anledning til å komme med innspill til både planprosessen og utredningsprogrammet.

Når forslag til reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn vil det bli avholdt et nytt åpent møte og gitt mulighet for å komme med kommentarer til planforslaget.

I prosessen med utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning legges det opp til medvirkningsprosesser

**Konklusjon:**

Rådmannen mener plan- og miljøutvalget bør fastsette planprogrammet med slike tillegg:

Under 10.6. Trafikk

Det må lages en trafikkanalyse for å finne mest optimale utkjøringspunkt fra renseanlegget med tanke på sikt, trafikksikkerhet og at lastebiler skal få noe fart før de begynner på bakken opp til Hauger gård.

Under 7.2. Alternative løsninger

Dagens og framtidige aktuelle løsninger for kommunene Nesodden, Frogn, Ås, Vestby og Movar-kommunene må beskrives med tanke på samarbeid. Alternative plasseringer av renseanlegg må beskrives.

På grunn av renseanleggets geografiske plassering vil det være naturlig å gjøre rede for muligheter for samarbeid mellom SFR og Movar i Moss.

Under 10.7.3. Forrurensning til terreng og vann

Det må gjennomføres vannkvalitetsmålinger i Emmerstadbekken både ovenfor og nedenfor renseanlegget i dag. I tillegg må det utarbeides et forslag til hvordan vannkvalitetsmålinger skal gjennomføres under og etter at nytt renseanlegg er i drift.

I tillegg må det utredes en trase for gang- og sykkelvei fra Bjørnestadveien, forbi renseanlegget og fram til Emmerstadveien. Dette vil medføre en utvidelse av planområdet.

**Vedlegg til saken:**

PLM-3/18

Forhåndsforeleggelse - Bylterud renmasseutfylling

Saksbehandler: Kristin Killi Fiskum Saksnr.: 17/03646-17

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksgang** |  | **Møtedato** |
| 1 Plan- og miljøutvalget | 3/18 | 15.01.2018 |

**Rådmannens innstilling:**

Plan- og miljøutvalget vil anbefale at det arbeides videre med detaljreguleringen for Bylterud renmasseutfylling.

**Vedlegg:**Befaringsnotat Bylterud skogdeponi  
Referat, Oppstartmøte  
Anmodning om oppstartsmøte

**SAKSUTREDNING:**

**Fakta i saken:**

Det ble gitt tillatelse til opprettelse av Bylterud skogsdeponi i 2013, som et midlertidig deponi for overskuddsmasser fra bygge- og anleggsvirksomhet i Vestby og Folloregionen. Området ble ikke regulert.

Skogsdeponiet har snart nådd tillatte mengde utfylling, og tiltakshaver ønsker av den grunn å utvide området. Vestby kommune krever en regulering av området. Det ble holdt oppstartsmøte 2.11.2017. Referat fra møtet er vedlagt saken.

I forbindelse med bygging av Follobanen er det et stort overskudd av lavkvalitets-masser fra tunellboremaskinen som ikke kan benyttes til allerede planlagte utfyllings-områder. Dette er fordi massene har for høyt vanninnhold og gir ikke god nok stabilitet for tiltenkt formål. Det ønskes derfor en utvidelse av Bylterud renmasseutfylling.

Arbeidet med utfyllingen har en estimert tidshorisont på inntil 4 år, men forutsetter ikke stopp etter dette hvis maksimal tillatt mengde ikke er fylt ut. Uttak fra Follotunnelen er planlagt avsluttet i hovedsak i løpet av 2018, etter dette antas det at videre utfylling kan skje fra jernbaneprosjekt i Østfold.



Det skal i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen utarbeides en konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning § 8 a), vedlegg 2, punkt 11 k. Det er ikke krav om planprogram. Planoppstart er varslet og i den anledning er det vist til at aktuelle utredningstemaer i konsekvensutredningen vil være:

Overvann og forurensing

Geoteknikk

Kulturminner

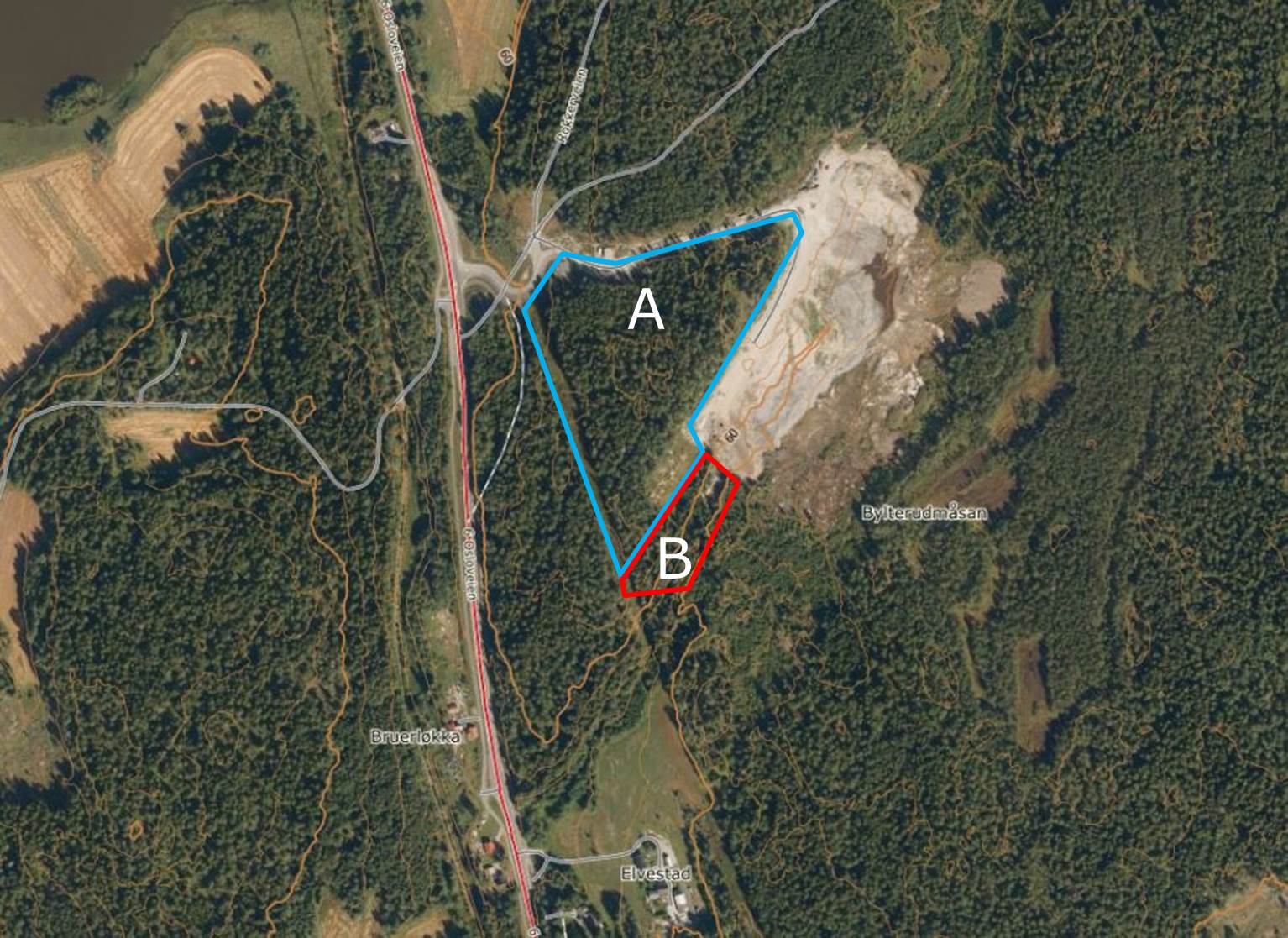
Biologisk mangfold

Landskapsbilde

**Vurdering:**

Biologisk mangfold

Utvidelse av masseutfyllingen medfører fjerning av natur i nærliggende områder. Det er blitt gjennomført en enkel feltregistrering 10. november 2017 av Rambøll, for å vurdere naturmangfoldet i området (se vedlegg). Siden registreringen er blitt gjort utenfor vekstsesong kan ikke resultatene sees på som fullstendige, men heller en overordnet vurdering av potensialet for naturverdier i området. Den foreløpige rapporten viser at området kan inndeles i to deler. Del A består mest sannsynlig av lite verdifull natur, mens del B bør undersøkes nærmere i vekstsesongen på grunn av områdets topografi, treslag og skogtilstand.



Figur : Kartet viser inndeling av området ut ifra rapportens vurdering av verdifull natur.

Follobanen

Arbeidet med Follobanen risikerer å bli utsatt i påvente av å finne et sted for å avlevere massene som har for høyt vanninnhold. Follobanen er et nasjonalt og regionalt viktig tiltak for å redusere bilbruk i østlandsområdet. Åpningen av banen vil kunne gi flere togavganger og raskere togreise fra Vestby til Oslo, og er av den grunn et meget godt tiltak for Vestby kommune. Den forutsatte fremdriften som ønskes for planarbeidet med Bylterud er relativ kort, og skaper bekymringer for at alle forhold ved planområdet blir ivaretatt. Det er viktig at saken ikke blir forhastet fordi man ønsker Follobanen ferdigstilt raskt.

Trafikk

Om det blir gitt tillatelse til å fylle mere masser på Bylterud vil dagens trafikkmengde til og fra området fortsette i flere år fremover. Trafikken til Bylterud kommer fra E6 til Osloveien, enten via avkjørselen ved Vestby sentrum eller Son. Ifølge NVDB har Osloveien ved Bylterud en ÅDT på 4635. 12 % av disse er lange kjøretøy, noe som tilsvarer en passering av 556 lange kjøretøy i gjennomsnitt hver dag. Disse tallene må ses i sammenheng med at Vestby næringspark også er lokalisert langs Osloveien.

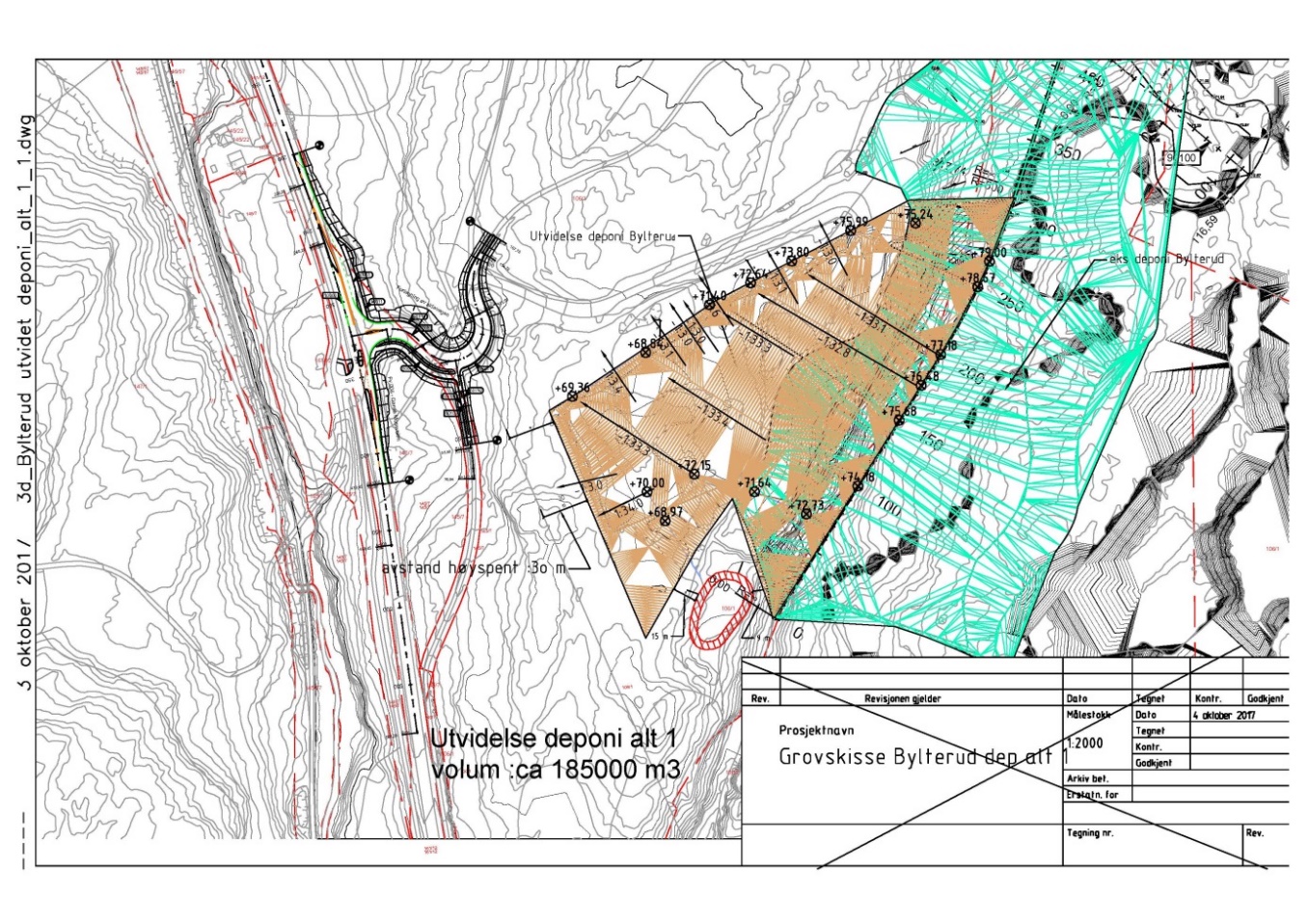
Siden masseutfyllingen på Bylterud er et midlertidig tiltak, er det ikke tatt med i trafikkanalysene gjort for Vestby sentrum i forbindelse med sentrumsplanen. Det er forutsatt flere større anleggsperioder i sentrumsområdene som Ikeautbyggingen, Gardervegen og andre utbyggingsprosjekter. Dette kan gi problemer med trafikkavviklingen i sentrum. Rundkjøringene i forbindelse med av og påkjøring til E6 kan få kapasitetsproblemer på visse tider av døgnet. Det er i dialog med Statens Vegvesen satt i gang en enkel trafikkanalyse i forbindelse med denne planen. Denne trafikkanalysen vil se nærmere på døgnvariasjonene av trafikken, noe som er relevant fordi transport av massene kan være fleksible på tidspunkt.

Kulturminner

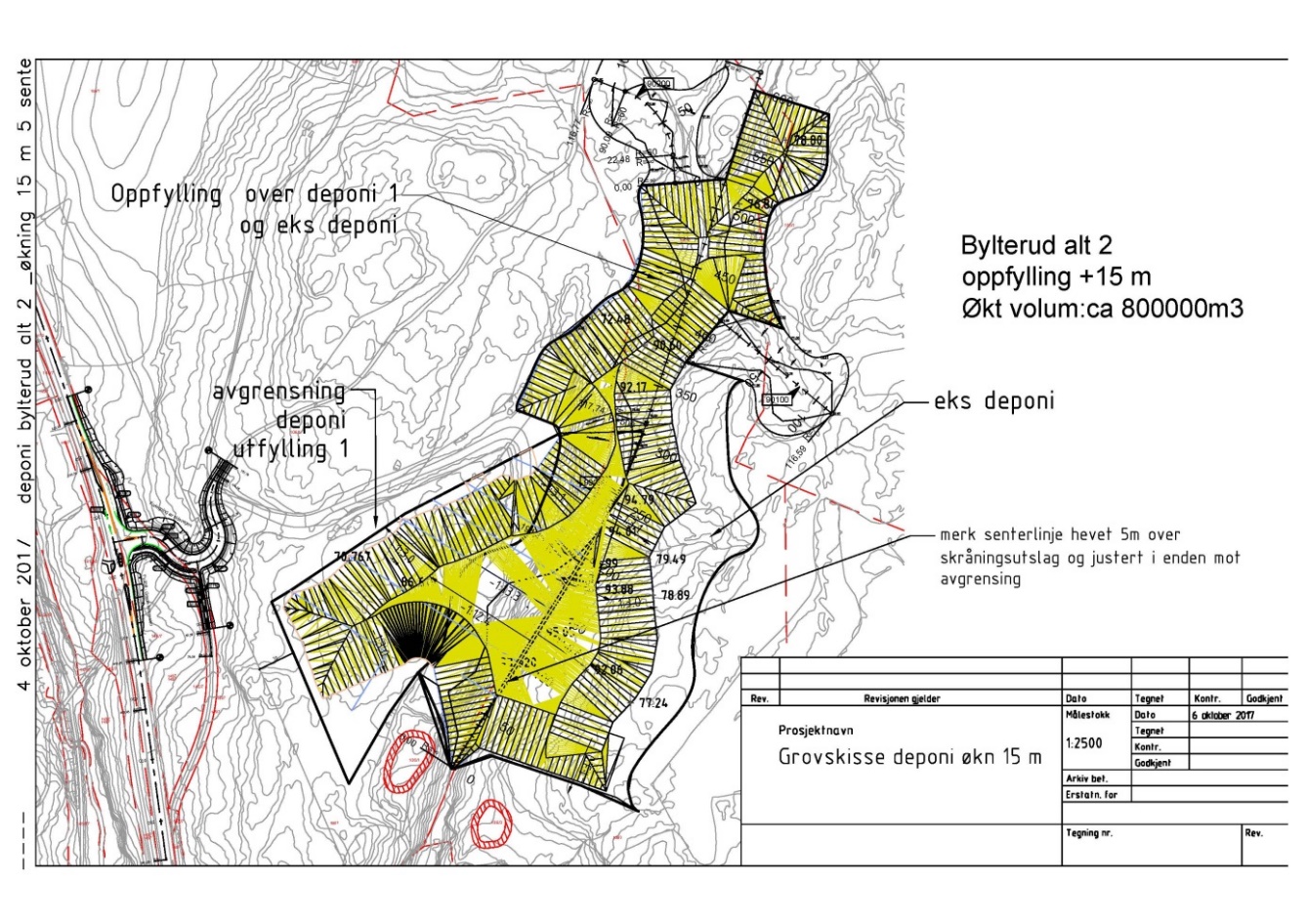
Da det ble gitt tillatelse til mottak av masse første gang, ble det registrert to automatisk fredet kulturminner, ID158175 og ID158176, samt tre kulturminner fra nyere tid som ikke er fredet. Det er derfor å anta at man kan finne flere kulturminner i området, som nå ønskes å fylles ut. Akershus Fylkeskommune beregner det arkeologiske feltarbeidet til 35 dagsverk. Disse registreringene må gjøres når bakken er snø- og telefri, og kan derfor ikke gjennomføres før til våren. Akershus fylkeskommune mener at om registreringen ikke er gjennomført før planen legges ut til offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist.

**Alternativer:**

Det er fra forslagsstiller foreslått to alternativer for utvidelse. I tillegg er det et alternativ å ikke utvide renmasseutfyllingen.



Alternativ 1 viser en horisontal utvidelse hvor mottaksområdet blir utvidet vestover i terrenget. Dette alternativet tillater mottak av 185.000 m3 ny masse.



Alternativ 2 er en tilsvarende utvidelse av mottaksområdet i alternativ 1. I tillegg ønskes det en ny oppfyllingshøyde. Ny høyde blir da 15 meter høyere. Dette alternativet tillater mottak av 800.000 m3 ny masse.

Alternativ 0 er dagens situasjon, det vil si at renmasseutfyllingen det er gitt tillatelse til fylles opp, området tilføres jord og det plantes skog på fyllingen. Alt i samsvar med dagens tillatelse. Deretter tillates det ingen nye fyllinger i området.

**Konklusjon:**

Spørsmålet i denne saken er i hovedsak om plan- og miljøutvalget er positiv til at det arbeides videre med et slikt planforslag og eventuelt om utvalget har noen innspill eller anbefalinger til arbeidet på dette tidspunktet.

Forslag til tema for konsekvensutredningen ligger for tiden ute til offentlig ettersyn, sammen med varsel om oppstart. Forslagstiller skal deretter utarbeide et planforslag på bakgrunn av fakta som kommer frem gjennom utredningene. Rådmannen vil i forbindelse med 1. gangsbehandlingen vurdere nærmere detaljer i planforslaget og om alternativ 1 eller 2 bør følges opp videre.

Når det gjelder utredning av kulturminner kan dette kun skje når jorda er snø- og telefri. For å få oversikt over konsekvensene for det biologiske mangfoldet kan en utredning av dette først skje tidligst i mai/juni når vekstsesongen er i gang, etter tilrådning fra den foreløpige rapporten. Disse undersøkelsene kan utsettes til etter førstegangsbehandlingen i plan- og miljøutvalget. Om nødvendig må planforslaget da omarbeides på bakgrunn av disse utredningene før planen legges ut til offentlig ettersyn. Dette kan føre til lengere planprosess enn det forslagstiller hadde ønsket seg og som er antydet i referatet fra oppstartmøtet.

I kommunestyrets vedtak 11.12.2017 om prioriterte planoppgaver er denne planen kommet inn under prioritet 2. Kommunestyret vedtok samtidig at flere andre planer skulle føres opp under prioritet 1 og med en raskere framdrift enn rådmannens innstilling. Litt avhengig av hvor mange nye reguleringsplaner i Vestby sentrum (prioritet 1) som starter opp i 2018, kan det medføre at planen for Bylterud renmasseutfylling, i perioder ikke får den framdriften som forslagstiller hadde ønsket seg. I verste fall kan det bety at planen ikke blir ferdig før uttaket av masse fra Follobanen avsluttes.

Rådmannen anbefaler at det arbeides videre med planforslaget for utvidelse av renmasseutfyllingen.

**Vedlegg til saken:**

PLM-4/18

Klage - Gnr 133 Bnr 688 - Tømmeråsen 31 - Dispensasjon U-grad

Saksbehandler: Silvia Jørgensen Saksnr.: 15/00975-41

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksgang** |  | **Møtedato** |
| 1 Plan- og miljøutvalget | 4/18 | 15.01.2018 |

**Rådmannens innstilling:**

Klagen tas ikke til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-2 fra reguleringsplanbestemmelser for Son ytre, § 4, første ledd, fra U-grad = 0,2 til U-grad = 0,233, er ikke oppfylt. Kommunen har i en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke er en klar overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon. En praksis med å gi dispensasjoner vil undergrave demokratiske planprosesser. Det er i vurderingen lagt avgjørende vekt på at overskridelse av U-grad bør avklares gjennom en reguleringsplanprosess og at ny dispensasjonspraksis skal følges, jf. plan- og miljøutvalgets redegjørelse av 04.05.2017.

**Vedlegg:**Vedlegg 1 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 19.06 2017  
Vedlegg 2 - Saken returneres - Vestby kommune - Tømmeråsen 31 - gnr 133 bnr 688  
Vedlegg 3 - Klage på vedtak i sak PLM 30\_17 Utnyttelsesgrad Tømmeråsen 31  
Vedlegg 4 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 19.09 Tømmeråsen A  
Vedlegg 5 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 19.09 Tømmeråden 15 B  
Vedlegg 6 - Vedtak Fylkesmannen i Oslo og Akershus Tømmeråsen 15 A og B  
Vedlegg 7 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 02.05 2017  
Vedlegg 8 - Rammetillatelse med dispensasjon - Gnr 133 Bnr 689

**SAKSUTREDNING:**

**Sammendrag:**

Plan- og miljøutvalget har i møtet 02.03.2017 gitt avslag på søknad om oppføring av enebolig i Tømmeråsen 31.Tiltaket ble vurdert å være i strid med § 4, vedrørende U-grad og etasjeantall og § 5, bokstav c, vedrørende gesimshøyde og takutforming i reguleringsplan for Son, ytre område. Tiltaket var i tillegg avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende avstandskrav.

Vedtaket ble påklaget den 25.04.2017. Plan- og miljøutvalget har i vedtak av 19.06.2017 (vedlegg 1) gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for Son, ytre område for overskridelse av gesimshøyde og takutforming, med forbehold om at U-graden ikke overskrider det som er tillatt i reguleringsplanen for Son, ytre område.

Saken ble sendt til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til videre klagebehandling den 26.06.2017. Fylkesmannen har i brev av 28.06.2017 (vedlegg 2) returnert saken til kommunen, med begrunnelse at vedtaket datert 19.06.2017 fremstår som en delvis godkjennelse av en revidert søknad som ikke er påklaget:

*«Dette må anses som et nytt enkeltvedtak med klagerett til Fylkesmannen. Fylkesmannen kan derfor ikke behandle saken før dette er påklaget. Kommunen bes underrette tiltakshaveren om klageadgangen på vedtaket 19.06.17.»*

Vedtaket ble påklaget 11.08.2017. I e-post mottatt 13.09.2017, opplyste tiltakshaver at det ble foretatt endringer i prosjektet og ønsket av den grunn å utsette klagebehandling. Revidert klage med nye tegninger ble mottatt den 17.10.2017 (vedlegg 3). Det er avslaget for overskridelse av U-grad som er påklaget. Det er imidlertid foretatt endringer i prosjektet som viser en reduksjon av U-graden. Rådmannen har vurdert at endringen ikke vil være et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Plan- og miljøutvalgets mandat i denne klagebehandling er å vurdere på nytt om vilkårene i Plan- og bygningsloven § 19 er oppfylt når det gjelder dispensasjon fra

§ 4, første ledd «U-grad for område B43 på 0,2» i reguleringsplanbestemmelser for Son, ytre område. Fylkesmannens vedtak av 16.06.2017 for Tømmeråsen 15 A og B (vedlegg 6 – skal sees i sammenheng med vedleggene 4 og 5), samt plan- og miljøutvalgets redegjørelse om usaklig forskjellsbehandling datert 04.05.2017 (vedlegg 7), må tas i betraktning.

**Bakgrunn for saken:**

For området B43, tillates oppført byggverk med U-grad = 0,2. Omsøkt tiltak hadde opprinnelig en U-grad = 0,248. I klagebrevet opplyses om at U-graden er redusert til 0,233. Tiltakshavers argumenter for at det skal gis dispensasjon for overskridelse av U-grad består av følgende:

1. «*Fordelen ved å innvilge den omsøkte overskridelse av U‐grad er større enn ulempene.»*

U‐graden i reguleringsplanen for området B43 i ytre Son er basert på en etasjes hus. Dersom planens hensikt skal tilsidesettes, så må BTA av første etasje og eventuelt tillatt BYA overskrides. Det anføres at arealet i 2. etasje *blir mer en volumvurdering og som i dette tilfellet vil ha klart lavere volum enn et "massivt" saltak.*

Det legges til at fordelen ved å innvilge dispensasjonen er at «*bygningen vil fremstå som lavere og mer estetisk tiltalende, siden den blir «strukket» mot øst og får riktigere proposjoner. Videre kan flere av hovedfunksjonene samles på ett plan, slik at huset oppnår livsløpsstandard og enklere kan bebos av bevegelseshemmede.»*

Det anføres at det ikke foreligger noen ulempe med størrelsen på tiltaket og at det heller ikke er knyttet noen ulempe til fjernvirkning. Videre vises til at utvidelsen det søkes om vil bli liggende bak på tomten og derfor ikke vil være synlig fra sjøsiden eller fra andre enn naboer i nord, syd og øst.

Klager uttaler følgende:

*«Vi mener at den omsøkte overskridelsen av utnyttelsen er svært beskjeden, når byggets høyde og takform er vurdert uproblematisk i vedtaket følger det naturlig at bygningens volum i henhold til regulertutnyttingsgrad også må godtas. (U‐grad på 0,233 tilsvarer ett areal på ca. 23m2, som anses som lite på en tomt på 1000m2.)»*

*2. «Usaklig forskjellsbehandling siden det er gitt en rekke dispensasjoner i Son Ytre Område»*

Dispensasjon utenom byggesak ble omsøkt 31.08.2015. For å ivareta nabomerknader knyttet til høyde på tiltaket, ble det foretatt endringer i prosjektet, slik at gesimshøyde ble lavere og tiltakets plassering i terrenget senket. Revidert rammesøknad og nabovarselkvitteringer ble innlevert til Vestby kommune den 13.10.2016.

Klager anfører følgende:

*«Vi mener at det er usaklig forskjellsbehandling og urimelig at vi skal bli skadelidende fordi kommunen endrer praksis mens vi bruker tid på å tilpasse tiltaket (gjøre det lavere), når U‐graden og tiltakets form har vært uendret siden søknaden ble innlevert første gang i 2015.»*

Klager viser til at det er flere eiendommer i umiddelbart nærhet som er høyere utnyttet enn det som er tillatt i planen. Naboeiendommen gnr 133 bnr 689 har U-grad = 0,27, der dispensasjonen ble gitt den 26.08.2017 (vedlegg 8).

*«Den fastsatte utnyttelsesgraden kan derfor sies allerede å være fraveket og i realiteten ha mistet sin virkning som absolutt regel i området. Tiltaket kan derfor vanskelig anses å innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak.»*

Det nevnes i tillegg at det har vært signalisert politisk at det ønskes å revidere planen i tråd med oppdaterte rammer for boligpolitikk, der fortetting er et av hovedmålene.

Klager viser videre til fylkesmannens vedtak av 16.06.2017, der det ble konkludert at kommunens avslag på dispensasjon i Tømmeråsen 15 A og B utgjør en usaklig forskjellsbehandling.

**Vurdering:**

Generelt om dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

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 plan- og bygningslovens 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.

Hensynet bak U-gradbestemmelsen er å sikre at forholdet mellom ubebygd og bebygd andel av tomtene vil være det samme innenfor planområdet, samt at det er samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen. Det er et virkemiddel som ivaretar karakteren av et strøk der det ønskes å oppnå et ensartet preg på bebyggelsen. Den er også ment for å sikre uteoppholdsareal samt tilstrekkelig permeable flater mellom bebyggelse. U-grad er således blant de viktigste styringsmidlene for å forme en ny bebyggelse der den vil bidra til at kvalitetene som er nedfelt i reguleringsbestemmelsene blir oppnådd.

Vurdering av klagers anførsler punkt 1

Rådmannen mener at overskridelsen ikke vil fremme estetiske kvaliteter for byggverket. Det vises til at volumoppbygging og gode proporsjoner kan oppnås uavhengig av dispensasjon fra planen.

Rådmannen er enig i at overskridelsen av U-graden ikke vil påvirke nærvirkning og fjernvirkning og mener at det er positivt å prosjektere etterlivsløpsstandard, slik at boligen kan brukes i alle perioder av livet, også ved nedsatt bevegelighet og bruk av rullestol.

Revidert tiltak har en U-grad som er 16,5 % høyere enn det som er tillatt i planen. Overskridelsen utgjør 23 m². Arealet i den ubebygd del av tomta er tilstrekkelig til å ivareta kravet til uteoppholdsareal, jf TEK10 § 8-4, samt krav til overvannshåndtering jf. TEK10 § 15-10 nr. 2, bokstav c.

Rådmannen vurderer at verken hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsen i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon fra reguleringsplanbestemmelser for Son, ytre, § 4, første ledd, fra U-grad = 0,2 til U-grad = 0,233. Lovens vilkår i denne henseende er følgelig ikke til hinder for å innvilge dispensasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2.

Etter plan- og bygningsloven §19-2 må imidlertid fordelene ved å innvilge dispensasjon fremstå som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En fordel ved å gi dispensasjon fra U-graden vil være at hovedfunksjonene kan plasseres på inngangsplanet og dermed gjøre byggverket mer tilgjengelig for bevegelseshemmede, jf. TEK 10 § 12-2, tredje ledd og oppnår livsløpsstandard. Rådmannen mener imidlertid at boligen kan være tilgjengelig og med livsløpsstandard uten at U-graden overskrides. Eneboligen har fire soverom, to «*walk in closet»*, en TV stue, to store bad og et *«all rom»* med stue og kjøkken som er på 85 m². Ved å redusere antall rom i boligen eller redusere dimensjonen på rommene, kan boligen opprettholde livsløpsstandard samt være i tråd med U-grad på 0,2.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at det innebærer at en viktig beslutning knyttet til arealforvaltning blir avgjort uten en demokratisk beslutningsprosess, der hensyn og interesser knyttet til ressurs og arealbruk blir tilstrekkelig utredet/ivaretatt, slik en reguleringsplanprosess legger opp til. Konsekvensen av det er at det kan etableres en dispensasjonspraksis der arealet forvaltes i strid med det som er planlagt for området.

Rådmannen vurderer at det foreligger klar overvekt av ulemper. Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes å ikke være oppfylt.

Dispensasjon fra U-grad bestemmelsen er i tillegg i strid med det som ønskes praktisert i Son ytre, jf. plan- og miljøutvalgets redegjørelse av 02.05.2017.

Vurdering av klagers anførsler punkt 2

Tiltakshaver nevner flere dispensasjoner fra U-gradbestemmelsen som er gitt i Son, ytre område og mener at et avslag utgjør en usaklig forskjellsbehandling.

I forbindelse med behandling av klage for Tømmeråsen 15 A og B, anmodet Fylkesmannen kommunen om å klargjøre hvorvidt det etter kommunens vurdering, har vært en praksis for å gi dispensasjon fra utnyttelsesgrad i planområdet og om kommunen mener at et avslag i denne saken representerer en forskjellsbehandling fra en tidligere eventuell praksis. Fylkesmannen ønsket i tillegg at kommunen skulle redegjøre for om det har blitt gitt dispensasjoner i planområdet etter at kommunen eventuelt har omlagt praksisen.

Plan- og miljøutvalgets redegjørelse datert 02.05.2017, bekrefter en endring av dispensasjonspraksis knyttet til U-grad i Son ytre område, som legger opp til å ikke tillate overskridelse av U-grad. Det fremkommer i saksfremlegget at det er gitt en dispensasjon fra bestemmelsen for tiltak i gnr 133 bnr 689 den 26.08.2016.

Fylkesmannen uttaler følgende i sitt vedtak av 16.06.2017:

*«Fylkesmannen er enig at kommunen må ha anledning til å legge om til en mer restriktiv praksis, og at tidligere dispensasjoner da ikke vil være førende for senere søknader. For at prinsippet likebehandling ikke skal bli illusorisk må dette imidlertid forutsette at den nye restriktive linje blir praktisert konsekvent, og for alle nyere tiltak.*

*Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt at dispensasjonsvurderingen ikke kan erstattes med en vurdering av hvorvidt det foreligger usaklig forskjellsbehandling[[1]](#footnote-1). Likebehandlingshensyn kan etter Ombudsmannens syn ikke alene utgjøre grunnlag for en dispensasjon.*

*Fylkesmannen er enig i dette, men presiserer at forbudet mot usaklig forskjellsbehandling og vilkårlige beslutninger får betydning som skranke for vektleggingen i dispensasjonssaker, se Uggerud Dispensasjonsavveiningen (1994) s. 162. Vurderingen og resultatet må bli det samme når det er klart at hensynene er relevante, og de faktiske omstendighetene i sakene er tilnærmet sammenlignbare på relevante og avgjørende punkter med den saken som vurderes.»*

Fylkesmannen har på bakgrunn av dette foretatt en dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2 og konkludert at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Selv om Fylkesmannen har vurdert at avslaget i foreliggende sak utgjør en usaklig forskjellsbehandling, innebærer det ikke at utfallet i dispensasjonssakene som overskrider U-grad i Son ytre skal vurderes på samme måte. Det vises til Fylkesmannens uttalelse:

*«Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling – eller likebehandlingsprinsippet*

*– innebærer at saker som er like faktisk og rettslig skal behandles likt med mindre det er saklig grunn til å forskjellsbehandle dem.»[[2]](#footnote-2)*

Det er en vesentlig forskjell mellom byggesakene i Tømmeråsen 15 A og B og Tømmeråsen 31. Bruttoareal på boligene i Tømmeråsen 15 A og B er henholdsvis på 147 m² og 124,9 m². De er nøktern utformet, men å løse alle funksjoner og oppfylle tekniske krav som skal være i en bolig når U-graden er på 0,2 har i dette tilfellet vist seg å være vanskelig. Bruttoareal for boligen i Tømmeråsen 31 er 254 m². Planlagt enebolig har romslige arealer. Overskridelsen forbindes med et ønske om å bo i et stort hus, noe som dispensasjonsvurdering etter plan- og bygningsloven §19-2 ikke tar hensyn til.

Bruttoareal for tiltaket i naboeiendommen gnr 133 bnr 689 er på 279 m². Dispensasjonen ble gitt i august 2016. Saksutskrift som bekrefter endring av dispensasjonspraksis knyttet til U-grad er datert 04.05.2017. Det har imidlertid vært signalisert av plan- og miljøutvalget at U-grad i Son, ytre område, ikke skal overskrides når dispensasjonene i Tømmeråsen 15 A og B ble avslått i mars 2016.

Tiltakshaver opplyser at første søknad om dispensasjon ble levert i 2015. Denne saken har ikke vært til behandling da det skulle foretas endringer og tilpasninger i planlagt tiltak. Rammetillatelsen med dispensasjon ble mottatt 13.10.2016. Tiltakshaver er blitt orientert om plan- og miljøutvalgets stilling til dispensasjon fra U-grad i Son, ytre område (vedlegg 7). Dette er også redegjort i klagebehandling av 19.06.2017 (vedlegg 1).

Når det gjelder anførsler knyttet til fortetting, er det mulig at det ved revidering av reguleringsplanen for Son, ytre område, kan bli foretatt endringer i tråd med oppdatert boligpolitikk, som fremmer en bærekraftig utvikling der fortetting i byer og tettsteder er i fokus. Fortetting innebærer imidlertid ikke at det skal bygges større, men at arealet brukes mer effektivt og av flere. Det er ikke tilfelle i denne saken, der overskridelsen skyldes et ønske om å bygge en større bolig enn det som er tillatt i planen. Rådmannen presiserer at dispensasjonsvurderingen skal være knyttet til gjeldende plangrunnlag og ikke en vurdering av eventuelle fremtidige endringer.

Likebehandling er et ufravikelig forvaltningsprinsipp, men omstendighetene knyttet til saken og andre forutsetninger som er redegjort for i saksfremlegget, må tas med i betraktning om hvorvidt et avslag utgjør en usaklig forskjellsbehandling. Det vises til at kommunen har endret sin dispensasjonspraksis i dette området.

**Konklusjon:**

Rådmannen mener at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og at avslaget ikke utgjør en usaklig forskjellsbehandling. Avslaget er i samsvar med Plan- og miljøutvalgets ønske om en mer restriktiv dispensasjonspraksis, jf. saksutskriften av 02.05.2017 (vedlegg nr.7). En innvilgelse i denne saken vil kunne skape presedens og innebære at kommunens praksisendring ikke fremstår som konsekvent.

**Alternativer:**

Rådmannen er av den oppfatning at det ikke finnes alternativ vedtak i denne saken.

**Vedlegg til saken:**

1. SOMB-2006-71, SOMB-2007-85 og SOMB-2014-3266 [↑](#footnote-ref-1)
2. SOMB – 2014-3266 [↑](#footnote-ref-2)