# MØTEPROTOKOLL

# Plan- og miljøutvalget

|  |  |
| --- | --- |
| Møtetid: | **26.02.2018 kl. 17:00-18:00.** |
| Sted: | **Formannskapssalen Vestby rådhus** |
|  |  |
|  |  |
| Av utvalgets medlemmer/varamedlemmer møtte 6 av 7. |
|  |  |
| **Møtende medlemmer:**  |
| Trond Finstad (Ap), Thor Einar Ombustvedt (BYGDL), Karl Øyvind Trandem (Sp), Bodil Andersen Holter (BYGDL), Johanne Dønnestad Hauge (H) og Tore Hem (Frp). |
|  |
| **Møtende varamedlemmer:** |
| Ingen. |
|  |
| **Forfall:**  |
| Stig Eyde (H). |
|  |
| **Fra administrasjonene møtte:** |
| Jack Hatlen, Ro-leder PBG. Barnerepresentanten Jørgen Bakke Wasenius møtte i sakene 5/18 og 6/18. |
|  |
| **Møtesekretær:** |
| Christin Boretti Westby.  |
|  |
| **Diverse merknader:** |
| Det var ingen merknader til møteinnkalling eller dagsorden.Det var ingen spørsmål til delegerte vedtak.Møtet startet med befaring i sak 5/18. |

Møteprotokoll godkjent 26.02.2018

Av Bodil Holter (BYGDL) og Tore Hem (Frp).

Underskrift:

 …………………………….. ……………………………..

**Saksliste**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Side |
| **Saker til behandling** |
| [5/18](#CaseRef362148) | 16/02416-48 | 1. gangs behandling av reguleringsplan for Saltbuveien | 3 |
| [6/18](#CaseRef351116) | 15/02295-47 | 2. gangs behandling - Vestbyhagen - detaljregulering | 4 |
| [7/18](#CaseRef364665) | 16/03164-139 | Klage - Gnr 133 Bnr 690 - Furustubben 13 - Enebolig med garasje | 5 |
|  |
|  |  |  |  |

Saker til behandling

PLM-5/18

1. gangs behandling av reguleringsplan for Saltbuveien

Plan- og miljøutvalgets behandling 26.02.2018:

*Repr. Trond Finstad (Ap) fremmet følgende forslag:*

Saken utsettes. Administrasjonen og utbygger bes gå i dialog med formål om at det fremmes et nytt forslag om regulering. Plan- og miljøutvalget ser gjerne en reduksjon i antall boenheter.

Votering:

Repr. Trond Finstads forslag ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 26.02.2018:

Saken utsettes. Administrasjonen og utbygger bes gå i dialog med formål om at det fremmes et nytt forslag om regulering. Plan- og miljøutvalget ser gjerne en reduksjon i antall boenheter.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas det at Rådmannens alternativ med plankart og bestemmelser datert 05.02.2018 legges ut til offentlig ettersyn. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må trafikkanalysen for Son sentrum kvalitetssikres i samarbeid med Statens vegvesen.

PLM-6/18

2. gangs behandling - Vestbyhagen - detaljregulering

Plan- og miljøutvalgets behandling 26.02.2018:

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

Saken utsettes. Det må fremkomme av reguleringsbestemmelsene hvilken høyder hvert av de planlagte byggene skal ha.

Votering:

Repr. Thor Einar Ombustvedts forslag ble enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalgets vedtak 26.02.2018:

Saken utsettes. Det må fremkomme av reguleringsbestemmelsene hvilken høyder hvert av de planlagte byggene skal ha.

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Vestbyhagen med reguleringskart datert 19.01.2018 og bestemmelser datert 05.02.2018 egengodkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 med et slik tillegg under § 1: Det skal ikke gis tillatelser til tiltak før det foreligger godkjente detaljreguleringsplaner for 40 % av feltområdene innenfor byggetrinn 2 av områdereguleringsplanen for Vestby sentrum.

PLM-7/18

Klage - Gnr 133 Bnr 690 - Furustubben 13 - Enebolig med garasje

Plan- og miljøutvalgets behandling 26.02.2018:

*Repr. Johanne D. Hauge (H) fremmet følgende forslag:*

Klagen tas til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra § 2 i reguleringsplanbestemmelser for Nordre Brevik/Tønnesmarka, vedrørende overskridelse av gesimshøyden, takutforming og %BYA, er ikke oppfylt

Votering:

Repr. Johanne D. Hauges forslag fikk 1 stemme og falt.

Rådmannens innstilling fikk 5 stemmer og ble vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 26.02.2018:

Klagen tas ikke til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra § 2 i reguleringsplanbestemmelser for Nordre Brevik/Tønnesmarka, vedrørende overskridelse av gesimshøyden, takutforming og %BYA, er oppfylt.

Kommunen har i en konkret helhetsvurdering kommet til at det vil være en klar overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Det er lagt betydelig vekt på at byggverkets nær- og fjernvirkning samt dets tilpasning til sine naturlige og bygde omgivelser, vil medføre at bygningen som omsøkt med flatt tak og økt gesimshøyde, vil fremstå som en integrert del av landskapet. Bygningen vil etter kommunens skjønn dermed ha gode visuelle kvaliteter og bidra til å skape et felles utrykk for området, jf. plan -og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Det er i vurderingen også sett hen til at overskridelsen av %BYA knapt vil være merkbar når det etableres flere boliger slik reguleringsplanen legger opp til. Det er videre vektlagt at boligen etableres med en sekundærleilighet, noe som vil gi god arealutnyttelse.

Videre ser kommunen det som en fordel at takterrassen tilrettelegges for opphold på taket. Det vises til at det vil medføre at krav i teknisk forskrift til gode uteoppholdsareal for eiendommen på denne måten vil bli bedre ivaretatt. Kommunen har vurdert at takterrassen ikke vil innebære at eventuelle ulemper for naboeiendommen på gnr. 133 bnr. 141 vil bli nevneverdig større enn om det hadde blitt oppført en enebolig utformet i tråd med reguleringsplanbestemmelser for Nordre Brevik.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon vil være at en praksis med å innvilge dispensasjoner vil undergrave demokratisk vedtatte planer som styringsverktøy. Avgjørelsen vil skape presedens i saker som er rettslig og faktisk like innenfor planområdet. Det er normalt tungtveiende hensyn som taler mot at det gis dispensasjon. Kommunen finner at disse hensynene ikke har avgjørende vekt i en konkret helhetsvurdering i denne saken innenfor dette planområdet.

Rådmannens innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, fra § 2 i reguleringsplanbestemmelser for Nordre Brevik/Tønnesmarka, vedrørende overskridelse av gesimshøyden, takutforming og %BYA, er oppfylt.

Kommunen har i en konkret helhetsvurdering kommet til at det vil være en klar overvekt av fordeler for å innvilge dispensasjon.

Det er lagt betydelig vekt på at byggverkets nær- og fjernvirkning samt dets tilpasning til sine naturlige og bygde omgivelser, vil medføre at bygningen som omsøkt med flatt tak og økt gesimshøyde, vil fremstå som en integrert del av landskapet. Bygningen vil etter kommunens skjønn dermed ha gode visuelle kvaliteter og bidra til å skape et felles utrykk for området, jf. plan -og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Det er i vurderingen også sett hen til at overskridelsen av %BYA knapt vil være merkbar når det etableres flere boliger slik reguleringsplanen legger opp til. Det er videre vektlagt at boligen etableres med en sekundærleilighet, noe som vil gi god arealutnyttelse.

Videre ser kommunen det som en fordel at takterrassen tilrettelegges for opphold på taket. Det vises til at det vil medføre at krav i teknisk forskrift til gode uteoppholdsareal for eiendommen på denne måten vil bli bedre ivaretatt. Kommunen har vurdert at takterrassen ikke vil innebære at eventuelle ulemper for naboeiendommen på gnr. 133 bnr. 141 vil bli nevneverdig større enn om det hadde blitt oppført en enebolig utformet i tråd med reguleringsplanbestemmelser for Nordre Brevik.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon vil være at en praksis med å innvilge dispensasjoner vil undergrave demokratisk vedtatte planer som styringsverktøy. Avgjørelsen vil skape presedens i saker som er rettslig og faktisk like innenfor planområdet. Det er normalt tungtveiende hensyn som taler mot at det gis dispensasjon. Kommunen finner at disse hensynene ikke har avgjørende vekt i en konkret helhetsvurdering i denne saken innenfor dette planområdet.