



Saksutskrift

2. gangsbehandling - Sole Skog B12 og B13 - Detaljregulering

Arkivsak-dok. 18/00266-135
Saksbehandler Joakim Røed

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret	22.06.2020	50/20

Kommunestyrets behandling 22.06.2020:

Repr. Bente Andersen (Ap) fremmet følgende forslag:

For å forenkle prosessen foreslås det derfor at Rådmannens plankart og bestemmelser vedtas med følgende endringer:

§ 1

Rekkefølge

Sole Allé forlenges som gang- og sykkelvei med bom over til UT1/UT2 for å sikre alternativ kjørerute for utrykningskjøretøyer ved større hendelser eller ved hindringer via adkomstveiene Solerunden og Odins vei.

I plankartet tatt inn regulering av to bommer ved gang- og sykkelveien som går mot Sole Allé.

I tillegg står det under pkt. 1.1 i reguleringsbestemmelsen

Rekkefølge: «Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før

gang- og sykkelvei mellom Sole Alle og B12 er opparbeidet

endres til:

opparbeidelse av gang-sykkelvei mellom byggeområde B12 og B13a er ferdigstilt, med innslagspunktet ved ferdigstilling av nordre del av B12

Begrunnes med hvordan byggeområde B12 skal bygges ut. Byggetrinn 1 vil være i sør, for så å bygge seg nordover. Det blir urimelig og lite hensiktsmessig å ferdigstille en tverrgående gangsykkelvei før det er boliger tilknyttet denne.

§ 2

Maksimal gesims- og mønehøyde for B12 og B13A er 29 meter. Maksimum 50 % av byggene kan være over 23 meter.

endres til:

Maksimal gesims- og mønehøyde for B12 og B13A er 29 meter inkludert tekniske installasjoner. Maksimum 50 % av byggene kan være over 23 meter.

Bør være likt som for B13B.

Prosent bebygd areal for det enkelte felt:

- B12 - BBB1 = 41 % BYA er på 20 435 m2 med inntil 300 boenheter
- B13A - BBB2 = 70 % BYA er på 3 089 m2 med inntil 120 boenheter
- B13B -BBB3 = 53 % BYA er på 3 633 m2 med inntil 80 boenheter

endres til:

- B12 - BBB1 = 41 % BYA er på 20 435 m2 med inntil 300 boenheter
- B13A - BBB2 = 70 % BYA er på 3 089 m2 med inntil 120 boenheter
- B13B -BBB3 = 68 % BYA er på 3 633 m2 med inntil 80 boenheter

Bakgrunnen for dette er ikke en økning av utnyttelsesgraden, men en matematisk justering som følge av økt areal avsatt til friområde nord for byggeområdet.

Rådmannens plankart

Rådmannen har tatt følgende inn i plankartet:

I dialog med RO kommunalteknikk har man kommet frem til at det bør settes av en grøft på 1,5 meter fra fortauet for å sikre tilstrekkelig opplag for snø fra kjøreveien og fortauet. Dette reguleres inn som annen veigrunn – teknisk anlegg i plankartet. Også de andre områdene med annen veigrunn er justert til tekniske anlegg. Dette har ingen praktisk betydning utover et enhetlig plankart.

Tas ut av plankartet

Repr. Kenneth Lien Steen (Frp) fremmet følgende forslag:

Forslagstillers reviderte planforslag datert 16.12.2019 vedtas med følgende tillegg:

Byggehøyden i B13B skal følge gjeldende regulering. Maksimal høyde vil være 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bredden på området G4 utvides til 50 meter i sør, og reduseres til 20 meter i nord.

Votering:

Repr. Bente Andersens forslag ble vedtatt mot repr. Kenneth Lien Steens forslag som fikk 7 stemmer og falt (Frp, SV, Uavhengig, Rødt).

Kommunestyrets vedtak 22.06.2020:

For å forenkle prosessen foreslås det derfor at Rådmannens plankart og bestemmelser vedtas med følgende endringer:

§ 1

Rekkefølge

Sole Allé forlenges som gang- og sykkelvei med bom over til UT1/UT2 for å sikre alternativ kjørerute for utrykningskjøretøyer ved større hendelser eller ved hindringer via adkomstveiene Solerunden og Odins vei.

I plankartet tatt inn regulering av to bommer ved gang- og sykkelveien som går mot Sole Allé.

I tillegg står det under pkt. 1.1 i reguleringsbestemmelsen

Rekkefølge: «Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før

gang- og sykkelvei mellom Sole Alle og B12 er opparbeidet

endres til:

opparbeidelse av gang-sykkelvei mellom byggeområde B12 og B13a er ferdigstilt, med innslagspunktet ved ferdigstilling av nordre del av B12

Begrunnes med hvordan byggeområde B12 skal bygges ut. Byggetrinn 1 vil være i sør, for så å bygge seg nordover. Det blir urimelig og lite hensiktsmessig å ferdigstille en tverrgående gangsykkelvei før det er boliger tilknyttet denne.

§ 2

Maksimal gesims- og mønehøyde for B12 og B13A er 29 meter. Maksimum 50 % av byggene kan være over 23 meter.

endres til:

Maksimal gesims- og mønehøyde for B12 og B13A er 29 meter inkludert tekniske installasjoner. Maksimum 50 % av byggene kan være over 23 meter.

Bør være likt som for B13B.

Prosent bebygd areal for det enkelte felt:

- B12 - BBB1 = 41 % BYA er på 20 435 m² med inntil 300 boenheter
- B13A - BBB2 = 70 % BYA er på 3 089 m² med inntil 120 boenheter
- B13B -BBB3 = 53 % BYA er på 3 633 m² med inntil 80 boenheter

endres til:

- B12 - BBB1 = 41 % BYA er på 20 435 m² med inntil 300 boenheter
- B13A - BBB2 = 70 % BYA er på 3 089 m² med inntil 120 boenheter
- B13B -BBB3 = 68 % BYA er på 3 633 m² med inntil 80 boenheter

Bakgrunnen for dette er ikke en økning av utnyttelsesgraden, men en matematisk justering som følge av økt areal avsatt til friområde nord for byggeområdet.

Rådmannens plankart

Rådmannen har tatt følgende inn i plankartet:

I dialog med RO kommunalteknikk har man kommet frem til at det bør settes av en grøft på 1,5 meter fra fortauet for å sikre tilstrekkelig opplag for snø fra kjøreveien og fortauet. Dette reguleres inn som annen veigrunn – teknisk anlegg i plankartet. Også de andre områdene med annen veigrunn er justert til tekniske anlegg. Dette har ingen praktisk betydning utover et enhetlig plankart.

Tas ut av plankartet

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 24.juni 2020

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Detaljregulering for Sole Skog B12 og B13 med plankart og bestemmelser datert 9.6.2020 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Saksutskrift Plan- og miljøutvalget 25.05.2020

Vedlegg 2 - Rådmannens plankart

Vedlegg 3 - Rådmannens reguleringsbestemmelser

Vedlegg 4 - Forslagstillers oppdatert planbeskrivelse 06.05.2020

Vedlegg 5 - Forslagstillers plankart 05.06.2020

Vedlegg 6 - Forslagstillers reguleringsbestemmelser 06.05.2020

Vedlegg 7 - Forslagstillers oppdaterte Skyggediagram 06.05.2020

Bakgrunn

Plan- og miljøutvalget behandlet 2. gangs behandling av reguleringsplan for Sole Skog B12 og B13 i møte den 25.05.2020. Utvalget fattet følgende vedtak:

Forslagstillers reviderte planforslag datert 16.12.2019 vedtas med følgende tillegg:

1. Byggehøyden i B13B reduseres til maks 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng og bredden på området G4 utvides med 10 meter.
2. Rekkefølgebestemmelsene skal sikre at turvei opparbeides før området tillates bebygget med boliger.
3. Gjennom egen bestemmelse skal det sikres adkomst forbi anleggsområdet og inn i friluftsområdet ved Fallentinbekken gjennom hele bygge-/anleggsperioden.
4. Bepantning og opparbeidelse av grønt områder skal utføres fortløpende gjennom byggeperioden, slik at gode bomiljøer og nærområder ivaretas for beboere og naboer i byggeperioden.
5. Sole Allé forlenges som gang- og sykkelvei med bom over til UT1/UT2 for å sikre alternativ kjørerute for utrykningskjøretøyer ved større hendelser eller ved hindringer via adkomstveiene Solerunden og Odins vei.
6. Det legges inn byggegrense på 2 meter fra formåls grensen mot kjørevei og gang- og sykkelvei.
7. Det skal sikres areal for snøopplag langs fortau som etableres.
8. Navnebetegnelse og eierform på formålsområder i plankart og bestemmelser skal utarbeides etter departementets veileder og kartforskriften.
9. Forslag stiller bes om å revidere planmaterialet, slik at et komplett planmateriale foreligger til kommunestyremøtet 22.06.2020.

Vurdering

Plan- og miljøutvalgets vedtak tar utgangspunkt i forslagstillers reviderte planforslag datert 16.12.2019. Dette planforslaget inneholder enkelte punkter det ikke er hjemmel for i plan- og bygningsloven.

Vestby kommune har gjennom mange år jobbet for at reguleringsplaner skal ha et klart språk. Vi har forsøkt å bygge opp kart og bestemmelser ut fra en felles mal slik at særlig utbyggere og byggesaksbehandlere lett skal finne den informasjonen de trenger for å sende inn og behandle byggesaker. All unødvendig tekst tas bort. Det legges stor vekt på å unngå uklare formuleringer.

Rådmannen har tatt for seg innholdet i forslagstillers planforslag og innholdet i plan- og miljøutvalgets vedtak, og etter beste evne utformet et sett med plankart og bestemmelser som følger kommunens innarbeidete maler, tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav og har et klart språk.

Oppfølging av plan- og miljøutvalgets vedtak

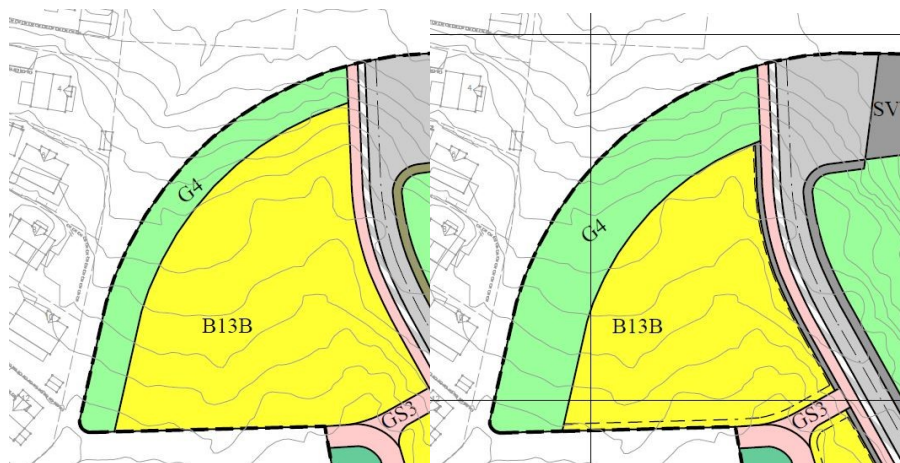
Rådmannen har gjort følgende endringer i forslagstillers planforslag for å besvare punktene i plan- og miljøutvalgets vedtak:

1. *Byggehøyden i B13B reduseres til maks 16 meter over gjennomsnittlig planert terreng og bredden på området G4 utvides med 10 meter.*

I bestemmelsene er følgende lagt til under §2 *Boligbebyggelse - blokkbebyggelse*

«Maksimal gesims- og mønehøyde for B13B er 16 meter inkludert tekniske installasjoner.»

I plankartet er området G4 utvidet med 10 meter.



Figur 1: Område G4 utvidet med 10 meter.

2. *Rekkefølgebestemmelsene skal sikre at turvei opparbeides før området tillates bebygget med boliger*

Følgende setning er lagt til i reguleringsbestemmelsene under §1 under rekkefølgebestemmelser: «Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn for boliger før turvei TV1 er opparbeidet.»

3. *Gjennom egen bestemmelse skal det sikres adkomst forbi anleggsområdet og inn i friluftsområdet ved Fallentinbekken gjennom hele bygge-/anleggsperioden.*

Dette løses ved at følgende legges til reguleringsbestemmelsene:

1.6. Anleggsperioden. Gjennom hele anleggsperioden skal det sikres adkomst forbi anleggsområdet og inn i friluftsområdet ved Fallentinbekken.

4. *Beplantning og opparbeidelse av grønt områder skal utføres fortløpende gjennom byggeperioden, slik at gode bomiljøer og nærområder ivaretas for beboere og naboer i byggeperioden.*

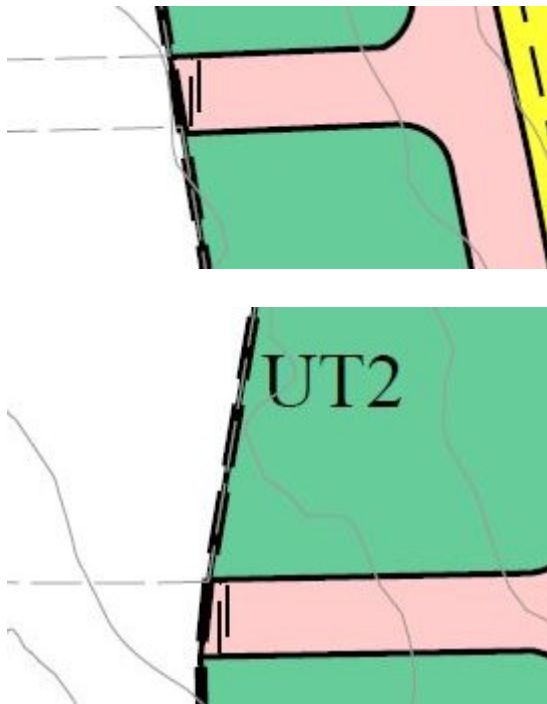
Følgende legges til reguleringsbestemmelsene under 1.1 Rekkefølge:

«Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før

- tilhørende lek- og rekreasjonsarealer er opparbeidet
- tilhørende uteoppholdsareal og friområder er opparbeidet»

5. *Sole Allé forlenges som gang- og sykkelvei med bom over til UT1/UT2 for å sikre alternativ kjørerute for utrykningskjøretøyer ved større hendelser eller ved hindringer via adkomstveiene Solerunden og Odins vei.*

I plankartet reguleres det inn to bommer ved gang- og sykkelveien som går mot Sole Allé.



Figur 2: Regulert inn bom ved gang- og sykkelveiene mot Sole Allé.

I tillegg tas det inn en slik bestemmelse under 1.1 Rekkefølge:

«Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før

- gang- og sykkelvei mellom Sole Alle og B12 er opparbeidet»

6. *Det legges inn byggegrense på 2 meter fra formålsgrensen mot kjørevei og gang- og sykkelvei.*

Byggegrense reguleres inn med 2 meter fra annen veigrunn – teknisk anlegg og gang- og sykkelveiene.

7. *Det skal sikres areal for snøopplag langs fortau som etableres.*

I dialog med RO kommunalteknikk har man kommet frem til at det bør settes av en grøft på 1,5 meter fra fortauet for å sikre tilstrekkelig opplag for snø fra kjøreveien og fortauet. Dette reguleres inn som annen veigrunn – teknisk anlegg i plankartet. Også de andre områdene med annen veigrunn er justert til tekniske anlegg. Dette har ingen praktisk betydning utover et enhetlig plankart.

8. *Navnebetegnelse og eierform på formålsområder i plankart og bestemmelser skal utarbeides etter departementets veileder og kartforskriften.*

Administrasjonen har vært i dialog med plan- og miljøutvalget i etterkant av møte den 25.05.20. Rådmannen er opptatt av å følge opp kommunestyrets vedtak om et klart språk. Kommunen har innarbeidet rutiner for betegnelser for felt som vi mener er mer selvforklarende enn departementets veileder. Plan- og miljøutvalget var enig med administrasjonen vurdering og kommunestyrets vedtak om klart språk. Dermed brukes kommunens mal for feltbetegnelser som finnes i kommunens veileder til private reguleringsplaner.

9. *Forslag stiller bes om å revidere planmaterialet, slik at et komplett planmateriale foreligger til kommunestyremøtet 22.06.2020.*

Forslagstillers reviderte planforslag

Forslagstiller har oversendt et forslag til revidert plan på bakgrunn av plan- og miljøutvalgets vedtak. Deres forslag ligger vedlagt til saken som vedlegg 4, 5, 6 og 7.

Dette forslaget skiller seg fra rådmannens vurderinger av plan- og miljøutvalgets vedtak på følgende punkter:

- I det øverste området (BBB3 i forslagstillers forslag, B13B i rådmannens forslag) er %-BYA økt fra 53 % til 68 % som følge av redusert areal siden område G4 er utvidet med 10 meter. Plan- og miljøutvalgets vedtak sier ingen ting om at utnyttelsen av dette området skal økes.
- Det er satt inn en slik ny bestemmelse: «Samlet m2 BYA med byggehøyde over 2 meter skal ikke overstige 11 000 m2 innenfor BBB1-3». Rådmannen er ikke klar over hvorfor denne nye bestemmelsen er foreslått og hva som er konsekvensene av den.
- Når det gjelder snøopplag er det tatt med en slik ny bestemmelse «Areal innenfor byggeområdene utenfor byggegrensen tillates benyttet som snøopplagringsareal.» Det er ingen krav om hvordan terrenget langs fortauet skal utformes. Er det en skråning opp kan vann renne ut på fortauet og lite snø kan plasseres der. Arealet blir med dette et privat området som da kommunen må forhandle med grunneier angående bruk og pris for bruk. Rådmannen mener det er uklart hva som menes med bestemmelsen og at det derfor ikke er hjemmel for en slik bestemmelse.
- Byggegrensen er lagt 2 meter fra kant fortau. I rådmannens forslag er byggegrensen satt 2 meter fra kant til grøften tenkt til snøopplag. Siden det ikke er satt av grøft til snøopplag i forslagstillers forslag er byggegrensen plassert på forskjellig plass i det to forslagene.
- Det er ikke tegnet inn byggegrense langs gang- og sykkelvei sørvest i BBB3 i forslagstillers forslag, B13B i rådmannens forslag. Selve gang- og sykkelveien ligger her på naboplanen.
- Det er tatt med en slik bestemmelse under rekkefølgekrav: «Det skal sikres sekundær adkomst for utrykningskjøretøy via Sole Alle til byggeområdene via gang- og sykkelveien o_SGS». Det er ikke noe krav om når en slik adkomst skal opparbeides.

Andre justeringer

Plan- og bygningsloven har listet opp 14 punkter det kan gis bestemmelser for. Ut over dette har kommunen ikke hjemmel til å fastsette bestemmelser. Forslagstillers bestemmelser tilfredsstillende ikke plan- og bygningslovens bestemmelser på følgende områder:

- Krav om hvilke konkrete dokumenter som skal innleveres når det søkes om byggetillatelse. Når det søkes om byggetillatelse må selvfølgelig søknaden inneholde tilstrekkelig dokumentasjon. Det kan gis bestemmelser om at nærmere undersøkelser skal utføres. Rådmannen har justert dette punktet slik at det følger plan- og bygningsloven og intensjonen i forslagstillers planforslag.
- Det er ikke hjemmel for kommunestyret å fastsette at teknisk forskrift skal gjelde. Det ville i så fall kun gjelde teknisk forskrift slik den i dag foreligger og ikke evt. framtidige endringer vi ikke kjenner til. Teknisk forskrift gjelder. Det er unødvendig og det kan i framtiden bli uklart hva kommunestyret her egentlig mente.
- Det er flere steder tatt inn i bestemmelser at områder skal være «felles». Når det tas inn bestemmelser om at områder skal være «felles» må det samtidig gis bestemmelser om hvem arealet skal være felles for. Dette må defineres helt entydig.
- Under § 4 er det tatt med en slik bestemmelse: «o_SGS2 og o_SGS3 tillates forskjøvet». En slik bestemmelse er det ikke hjemmel for. Plankartet er juridisk bindende med de grensene som er vedtatt av kommunestyret. Det er forståelse for at det gjennom detaljprosjektering kan være ønskelig med mindre justeringer i planen. Dette løses enkelt gjennom en søknad om mindre endring av reguleringsplan.

I tillegg har rådmannen fjernet unødvendige punkter, tilpasset bestemmelsene til kommunens mal og et klart språk. Bestemmelser om grad av utnytting er tatt med i selve bestemmelsene slik Vestby kommune alltid har gjort, istedenfor utbygger som kun har tatt dette med på plankartet. Under bestemmelsene om parkering er kun tatt med det som er spesielt i forhold kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Rådmannen har opprettholdt bestemmelsen om at friområdene skal være offentlige. Dette samsvarer med opprinnelige plan for Sole Skog IV. Det har ikke vært noe tema under behandlingen av denne reguleringsplanen at eierformen i reguleringsplanen skal endres. Gjennom gjeldende utbyggingsavtale er det bestemt at utbygger skal ha eiendomsretten til friområdene. Dersom eierformen skal endres til «felles» må det entydig i bestemmelsene gå fram hvem dette området skal være felles for – Altså hvem som skal stå som eiere av området.

Alternativ

Det er ikke laget noe alternativ. Plan- og miljøutvalget hadde mange detaljerte krav til endringer. Forslagstiller har innlevert et revidert forslag som på enkelte punkter skiller seg fra plan- og miljøutvalgets vedtak og rådmannens forslag. Det er derfor naturlig at rådmannen stiller seg til disposisjon fram mot kommunestyrets møte dersom det er ønsker om ytterligere justeringer i kart og bestemmelser.

Konklusjon

Rådmannen mener at rådmannens forslag til endringer til plan- og miljøutvalgets vedtak bør vedtas. Rådmannen mener at forslagsstillers endringer går utover det plan- og miljøutvalget vedtok og mener at dette ikke bør vedtas.