

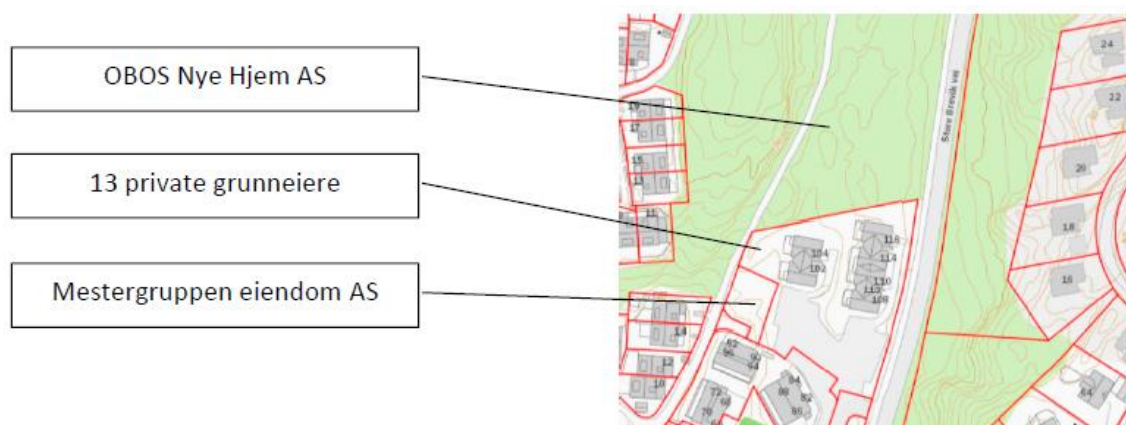
## Merknad fra Obos med rådmannens kommentar

Obos fikk tilsendt foreløpig planforslag til områderegeringsplan for Store Brevik fra kommunen. De hadde kommentarer til plankartet og planbestemmelsene, og i det følgende gis en oppsummering av deres merknader med rådmannens kommentar. Merknaden fra Obos følger i sin helhet etter rådmannens vurdering.

### 1. Innspill til plankart

I eksisterende reguleringsplan datert 1975 er feltet som eies av Obos regulert til forretning/kontor. I det forslaget som ble oversendt Obos var området foreslått avsatt til naturområde (NT1) og parkering (P20). I det planforslaget som behandles politisk, er feltet regulert til bolig (B111) og parkering (P20). Obos' sine kommentarer bør dermed forstås i sammenheng med daværende forslag og ikke det forslaget som blir presentert ved førstegangsbehandlingen.

#### Felt NT1



Figur 1. Utsnitt som viser eiendomsforholdene i den sydlige delen av foreslått felt NT1

Obos mener det er overraskende at det foreslås regulert til naturområde ettersom området er avsatt til eksisterende boligformål i kommuneplanen. Obos viser til definisjonen av «naturområde» i kommuneplanens veileder, og mener at feltet ikke har kvaliteter som svarer til denne definisjonen. Derfor mener Obos at kommunens forslag om å regulere til naturområde virker som et vikarierende argument for å unngå krav om erstatning.

Videre skriver Obos at de som grunneier tidligere har uttrykt ønske om å bygge boliger i dette feltet, noe de mener vil være mer i tråd med kommuneplanen enn dagens reguleringsformål, som er forretning og kontor.



Figur 2. Utsnitt av gjeldene regulering til vestre og utkast til områdeplan til høyre. Arealet som ønskes beholdt som byggeformål er det som er vist med blått på gjeldene regulering.

### Felt P20

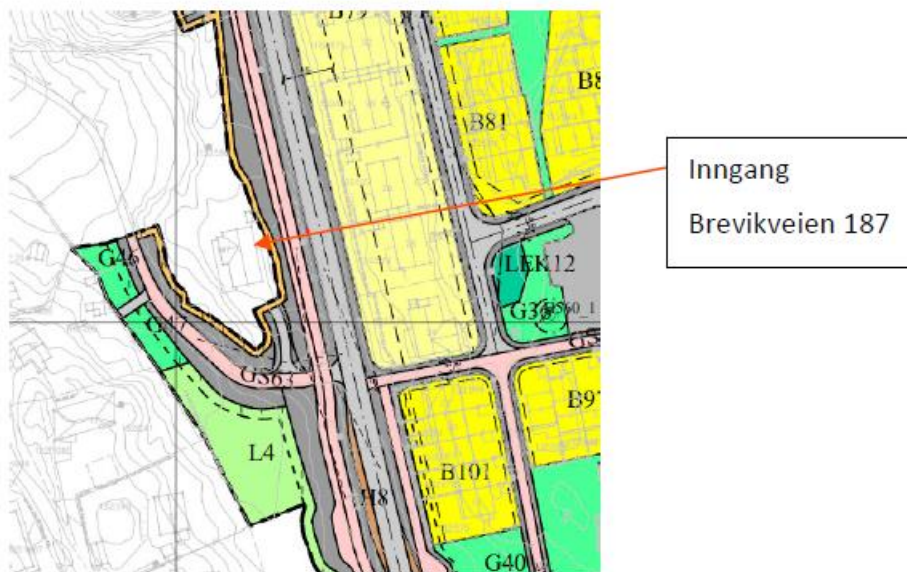
Obos skriver at de ikke har behov for parkering på området med mindre de får bygge på feltet som i dag er regulert forretning/kontor, og det som følger av utbyggingen oppstår parkeringsbehov. Videre mener de det vil være behov for å diskutere økonomisk kompensasjon dersom forslaget om P20 vedtas.

### Felt GS14 (gang- og sykkelvei 14) og deler av GS i vest.

Veiene er flyttet fra der de er regulert i dag og inn på området som er regulert til forretning/kontor. Derfor mener Obos at det også her er behov for å diskutere økonomisk kompensasjon dersom foreslått regulering vedtas.

### Felt SF2 og ET2 (gang- og sykkelvei langs Brevikveien)

Etablering av ny gang- og sykkelvei medfører at grensen for annen veigrunn kommer svært nær husveggen på fritidsboligen i Brevikveien 187. Obos viser til møte med kommunen der kommunen forklarte at dette var for å gi plass til skråning mot gang- og sykkelveien. Obos mener det er lite hensiktsmessig med en skråning helt inn mot inngangspartiet og trappen, og ber om at skråningen erstattes med forstøtningsmur for slik å ivareta eksisterende adkomst frem til fritidsboligens inngang.

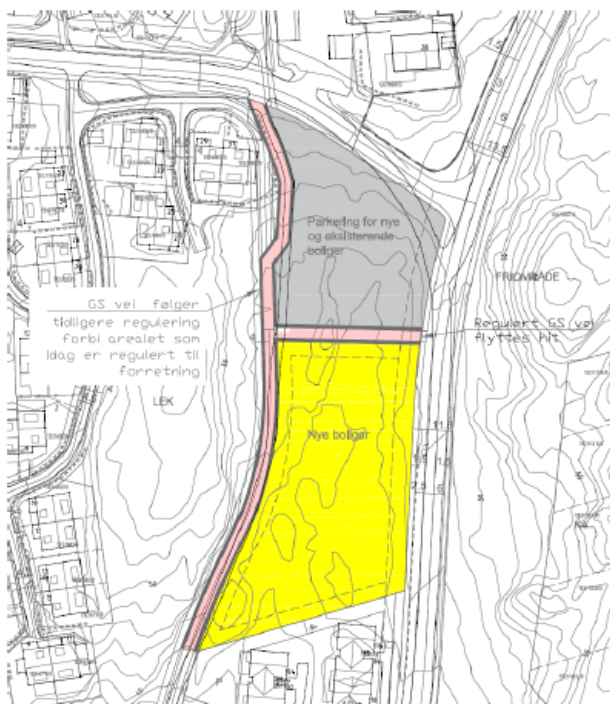


Figur 3. Utsnitt av forslag til områdeplan ved Brevikveien 187.

#### Alternativt forslag til plankartet (innebefatter NT1, GS i vest, GS14 og P20)

Etter møte med kommunen foreslår Obos å tilrettelegge for nye boliger i syd og beholde parkering i nord som felles parkering. GS14 forblir som foreslått. GS i vest forblir som foreslåtte regulering men justeres noe helt i nord slik at den følger gangveien slik den er regulert i dag.

Obos mener kjøreadkomst til de nye boligene kan være fra Falkeveien og innkjøring til felt P20. Utrykningskjøretøy kan eventuelt komme til fra Store Brevik vei. Slik blir det færre avkjøringer fra Store Brevik vei enn med gjeldende regulering.

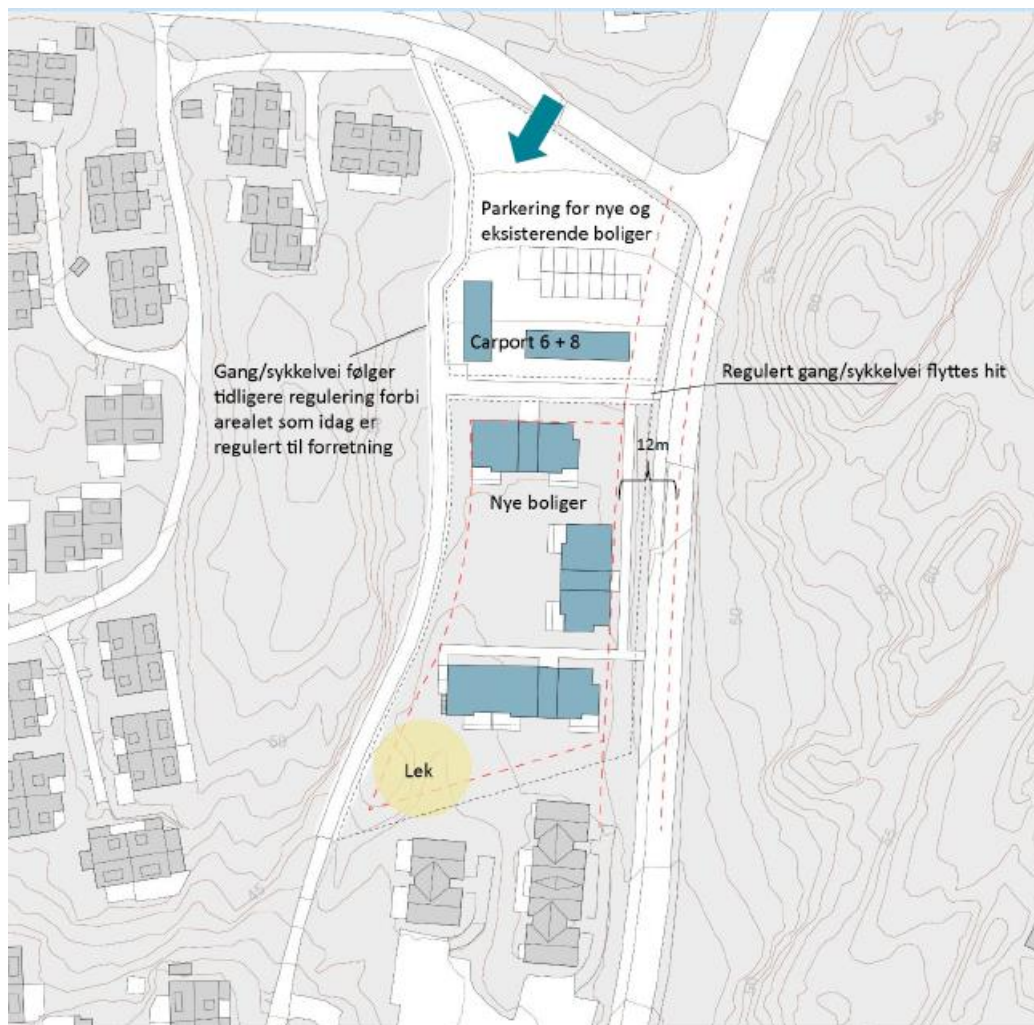


*Figur 4. Grunneiers forslag til løsning med felles parkering i nord og nye boliger i syd. Gangveien i vest legges slik den er regulert i dag forbi det som er regulert til forretningstomt og svinger inn på trase foreslått i områdeplanen ved dagens regulerte gangvei/fronnråde. GS 14 på tvers flyttes i samsvar med forslag til områdeplan.*

Obos foreslår å regulere arealet til konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og at det bygges ut med 4- eller 6-personersboliger. Foreslått areal til byggeområde for boliger er 3504 m<sup>2</sup> som med foreslåtte bebyggelse gir ca. 25% BYA. Dersom lekeplass skilles ut som eget felt blir BYA trolig høyere.

Obos viser til kommuneplanens krav til lekeplass, og mener det ikke er behov for en kvartalslekeplass men at det er tilstrekkelig med en litt stor sandlekeplass innenfor byggeområdet. Bakgrunnen for dette er nærhet til grøntområde G23, nærmiljøanlegg på Brevik skole og lekeplasser i nærområdet.

Videre foreslås etablert 1 carport per bolig syd på felt P20 og at de øvrige plassene disponeres i fellesskap av andre som skal bruke parkeringsplassen.



Figur 5. Illustrasjon av mulig utnyttelse av arealet til boligformål. Bygg og parkering for 14 leiligheter (2 biloppstillingsplasser pr. bolig + en HC-plass) er vist på det arealet som i dag er regulert til forretning/kontor. Gangvei GS14 foreslås flyttet i samsvar med forslag til områdeplan (kutter gjennom dagens regulerede byggeområde for forretning/kontor).



Figur 6. Mulig utbygging med 4- og 6-mannsboliger (her viste med pulttak), til sammen 14 leiligheter i hht. forslaget over. Krysset Falkeveien x Store Brevikvei er her lagt om og terrenget er fylt opp mellom gs veien og kjøreveiene for å få tilstrekkelig slak adkomst til parkering og boliger.

## 2. Innspill til planbestemmelser

## Høyde

Obos foreslår å presisere at høyde gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng selv om dette følger av TEK-17 §6-2. Bakgrunnen for dette er at det tidligere har vært mange ulike planbestemmelser i området. Videre foreslås å presisere at høyde på carport gjelder når disse er frittstående, og at det legges på litt høyde for å unngå store terrengendringer der garasjens innkjøring er høyere i terrenget enn garasjens bakkant. Obos ønsker at ubebygde felt og felt som bygges ut nå gis tilsvarende bestemmelse om takvinkel som B10. Bakgrunnen for endringsforslaget er at deler av ubebygde felter ligger på terreng som heller sterkt. Her er adkomstene til flere garasjene på et høyere terrengnivå enn resten av garasjen, vil eksisterende bestemmelse kunne medføre at garasjene blir altfor lave. Obos` endringsforslag er vist med rød tekst nedenfor:

## **§2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse**

*B1-15, B17-31, B33-B36*

*I feltene kan det oppføres frittliggende enebolig, eneboliger i kjede eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. Sekundærleiligheter tillates ikke etablert.*

*For de deler av feltet som skal bygges ut ved individuell eneboligutbygging skal tomtestørrelse være minst 650 m<sup>2</sup>. For de øvrige eneboligområdene som bygges ut samlet innenfor det enkelte delfelt, skal tomtestørrelse være minst 500 m<sup>2</sup>.*

*Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 22 og 45 grader. I felt B1-B10, B14-B15 og B17-B18 skal saltak ha vinkler mellom 18 og 45 grader.*

*Ved frittstående garasje/carport er maksimal gesimshøyde 3 meter, målt ved innkjøring. Maksimal gesimshøyde for øvrig er 4 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

## Forslag til bestemmelser for nytt boligfelt på tidligere kontor/forretningsareal

Obos foreslår at det blir mulig med bygg med slakere takvinkel og pulttak for slik å få lavere bygninger og danne en overgang mellom boliger i vest og Store Brevik vei.

Obos foreslår å legge til følgende i bestemmelsene §3, konsentrert småhusbebyggelse:

*«B (XX) I feltet kan det oppføres fire- eller seksmannsboliger med tilhørende anlegg. Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt 35%-BYA. Maksimal mønehøyde er 9,5 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter, ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde på 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Alle bygninger skal ha saltak med vinkler mellom 22 og 45 grader eller pulttak med vinkler mellom 6-11 grader. Parkering skal ligge på felt P20.»*

Obos mener bestemmelsenes §§6 og 7 må endres tilsvarende slik at NT1 tas ut og bruken av P20 presiserer at denne skal benyttes av det nye boligområdet i tillegg til eksisterende boliger.

## Eierskap til fellesarealer

Obos viser til reguleringsplanveilederen der det står at fellesområder skal være til eksklusiv bruk de eiendommer de er felles for. Tidligere har Obos stilt spørsmål til kommunen om fellesbestemmelsene til parkering, særlig til P20, ettersom dette er en ny parkeringsplass som ikke er bundet til eldre reguleringsbestemmelser. Videre vises det til at kommunen har opplyst om at tilknytningen til velforeningen nå er tatt ut av forslag til bestemmelser, men at de ikke har sett det reviderte forslaget og derfor ikke vet hvilke områder arealene skal være felles for. Obos mener forholdet til eierskap er aktuelt å diskutere dersom grunneier skal

avstå felt P20 og NT1 til eksklusiv bruk for eksisterende boliger uten at dette knyttes til ny utbygging. Obos viser til parkeringsbestemmelsene §6 og etterspør hvem parkeringsplassene P1-P5, P9-P16 og P20 skal være felles for. Videre vises det til §7 og etterspør hvem friområdene G10, G16-G43, G48-G49, parkområdet GP og naturområdene NT1-NT3 skal være felles for. I tillegg spør de om hvem som skal bekoste grunnervet og opparbeidelsen.

### **3. Sluttkommentar**

Avslutningsvis mener Obos at saksbehandlingen ved omgjøring av regulert byggeområde til naturformål og parkeringsplass, framstår noe uryddig. Bakgrunnen for dette er tidligere kommunikasjon i forbindelse med at Obos Block Watne AS mistet et uregulert område nord på Store Brevik IV som tidligere var avsatt til utbyggingsformål. Derfor er det positivt at kommunen åpner for å vurdere å omregulere felt L og eventuell erstatning. I lys av eiendomsforholdene og dagens regulering i forhold til foreslått områdeplan, mener Obos at en regulering til boligformål og fellesparkering er et godt kompromiss.

### **Rådmannens vurdering**

#### **Innspill til plankart**

##### Felt NT1, P20, GS14 og deler av GS15

I planforslag lagt frem til politisk behandling er det som tidligere var foreslått regulert til NT1 tatt ut og erstattet med B111, jamfør Obos sitt ønske om å bygge boliger her. I tillegg er et mindre areal rett sør for B111 foreslått regulert til uteoppholdsareal (UT1). B111 foreslås noe redusert i forhold til Obos sitt forslag, og parkeringsbehovet for nye boliger må løses innenfor feltet. Felt P20 skal kun benyttes av eksisterende boliger i nærheten. Dette er grunnet underskudd av parkeringsplasser for eksisterende boliger i planområdet.

Når det gjelder mer nærmere avklaringer som kjøreadkomst til B111, må dette løses i detaljreguleringen.

GS14 forblir som foreslått i planutkastet Obos fikk tilsendt. GS15 vest for P20 er foreslått regulert slik den er opparbeidet i dag.

##### Felt SF2 og ET2

Det er fylkeskommunen som eier Brevikveien og som har ansvar for utførelsen av SF2 og ET2. Rådmannen oppfordrer derfor Obos til å gå i dialog med fylkeskommunen angående forslag om å erstatte skråningen utenfor Brevikveien 187 med en forstøtningsmur. I planforslaget følger tekniske tegninger som er utarbeidet. Det vil eventuelt være mulig å gjøre tilpasninger i forbindelse med byggingen av gang- og sykkelveien.

#### **Forslag til bestemmelser**

I planbestemmelsene er Obos sine forslag til endringer i §§2, 3 og 7 tatt med. Unntaket er i §3 der det presiseres at parkeringsplasser må løses innenfor B111. Se punkt B111 i planbestemmelsene for kommunens forslag til bestemmelser for planområdet. Se også B111 i planbeskrivelsen. Ettersom B111 må løse all parkering innenfor eget område tas ikke Obos sitt forslag til endring i §6 med.

##### Eierskap til fellesarealer

I de oppdaterte reguleringsbestemmelsene framgår det hvilke boligområder de ulike arealene skal være felles for. Dette gjelder for alle arealene Obos etterspør. NT1 utgår og erstattes med B111.

### **Økonomisk kompensasjon**

Når det gjelder Obos sin påstand om at de vil kunne kreve økonomisk kompensasjon hvis området ikke kan utnyttes til forretning/kontor eller bolig mener rådmannen at dette ikke er tilfellet. Det er kommunen som har myndighet til å avgjøre hva et areal skal reguleres til. Etablert rettspraksis er at kommunen ikke er erstatningspliktig når et område reguleres til noe annet enn hva det tidligere var regulert til. Kommunen står fritt til å regulere et areal til de kommunen ser som mest hensiktsmessig. Det er kun i spesielle tilfeller hvor grunneier kan søke om erstatning eller innløsning av arealer etter kapittel 15 i Plan- og bygningsloven. Det aktuelle arealet faller ikke innenfor dette og er således ikke omfattet av kapittel 15 i Plan- og bygningsloven.

Vestby kommune  
Rådhuset  
1541 Vestby  
Att: Marte Nordal Hauken

Ås, 29.01.2021

Vår ref: 613799-02

## INNSPILL TIL OMRÅDEPLAN FOR STORE BREVIK

Viser til e-post med vedlegg sendt Einar Thorsrud 01.12.2020 samt møte med Vestby kommune 13.01.2021. Asplan Viak AS bistår OBOS Block Watne AS med planfaglig vurderinger på Store Brevik.

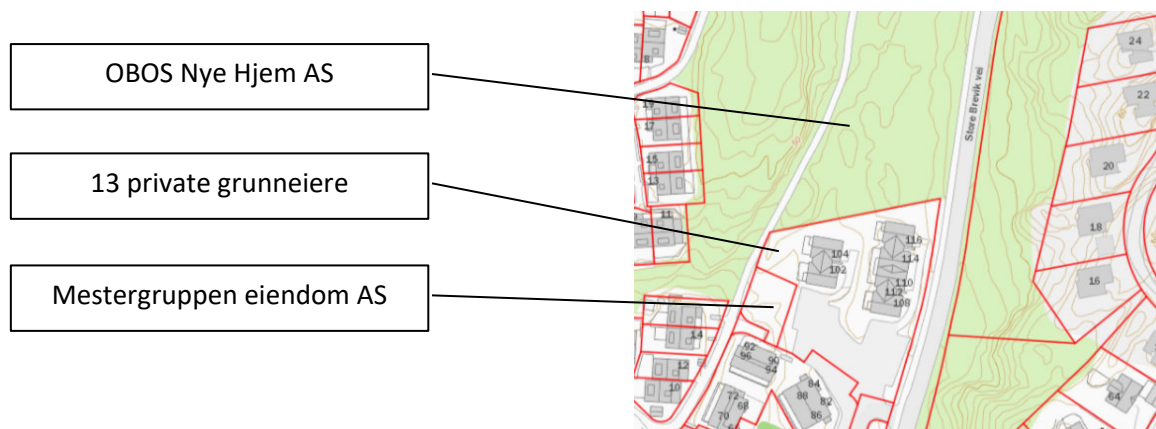
OBOS Nye Hjem AS er grunneier og OBOS Block Watne AS utbygger for de gjenstående ubebygde arealene som i dag er regulert til byggeformål på gjeldene reguleringsplaner for området. Dette svaret sendes inn på vegne av begge.

Kommentarer til de oversendte dokumentene:

### PLANKART

Vi har ingen kommentarer til feltene B1-B9 eller B21-B22, B27 eller B34.

Felt NT1 omfatter et område som i dag eies av OBOS Nye Hjem AS og er regulert til forretning/kontor med feltnavnet L Forretningssenter. Det resterende arealet ligger i et område som er regulert til P Parkbelte i industriområde og PP Privat vei, dette arealet eies av de 13 som eier bolig på felt B65 og Mestergruppen eiendom AS. Innsippet omfatter kun arealet som eies av OBOS Nye hjem.



Figur 1. Utsnitt som viser eiendomsforholdene i den sydlige delen av foreslått felt NT1

Dette området er i kommuneplanen vedtatt i 2019 avsatt til eksisterende boligformål. Det er derfor noe overraskende at det nå foreslås regulert til «naturområde» som ifølge veilederen «er arealer som skal ha liten grad av inngrep, og kan brukes som formål på områder med utvalgte naturtyper

eller grøntareal og som skal være uberørte i eller ved byer, tettsteder og andre bebygde områder.» Med tanke på at dette ikke er en utvalgt naturtype og at området i dag ikke kan sies å ha kvaliteter som bidrar positivt til området, kan dette virke som et vikarierende argument fra kommunens side for å unngå krav om erstatning.

Grunneier har tidligere uttrykt ønske om å bygge konsentrert småhusbebyggelse eller 4-6 mannsboliger på feltet som i dag er regulert til forretning og kontor. Dette vil også være mer i tråd med kommuneplanen enn dagens reguleringsformål.



Figur 2. Utsnitt av gjeldene regulering til vestre og utkast til områdeplan til høyre. Arealet som ønskes beholdt som byggeformål er det som er vist med blått på gjeldene regulering.

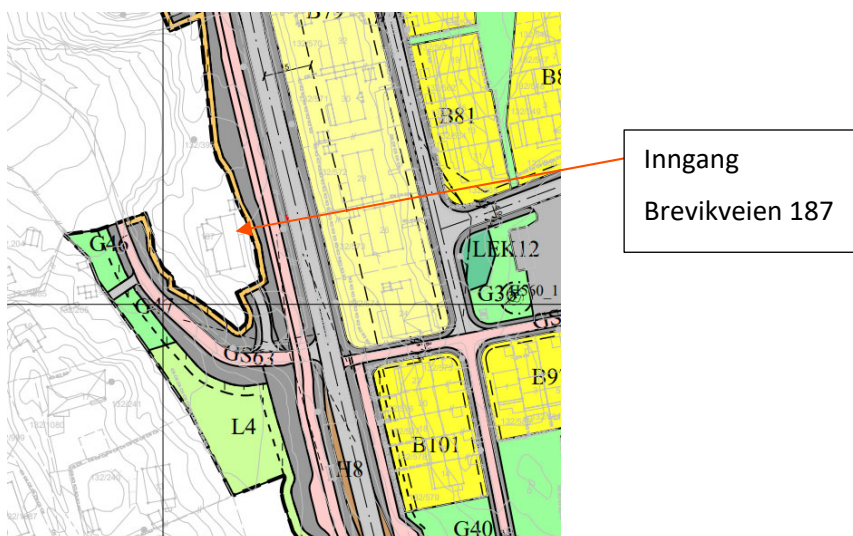
Felt P20 ligger i et område som i dag er regulert til offentlig friområde, gang-/sykkelvei og forretning/kontor med feltnavnet L Forretningssenter. Grunneier har ikke behov for en parkeringsplass her dersom det ikke bygges ut boliger/forretning eller annet med behov for parkering på resten av det som heter felt L gjeldene regulering.

Her vil det også være behov for å diskutere økonomisk kompensasjon dersom denne reguleringen blir vedtatt.

Felt GS 14 og deler av felt GS i vest ligger i området som i dag er regulert til forretning/kontor. Her vil det også være behov for å diskutere økonomisk kompensasjon dersom denne reguleringen blir vedtatt i og med disse gangveiene er flyttet fra der de er regulert i dag inn på regulert byggeområde.

Felt SF2 og ET2 (gang og sykkelvei langs Brevikveien)

Etablering av en ny gang-/sykkelvei langs Brevikveien medfører at grensen for annen veigrunn bli liggende svært nær husveggen på fritidsboligen i Brevikveien 187. Det ble sagt i møtet med kommunen at dette var for å kunne gi plass til skråning mot G/S-veien, men det er lite hensiktsmessig med en skråning helt inn mot inngangspartiet og trappen. Vi ber om at skråning erstattes med forstøtningsmur slik at eksisterende adkomst frem til inngangen på fritidsboligen ivaretas.

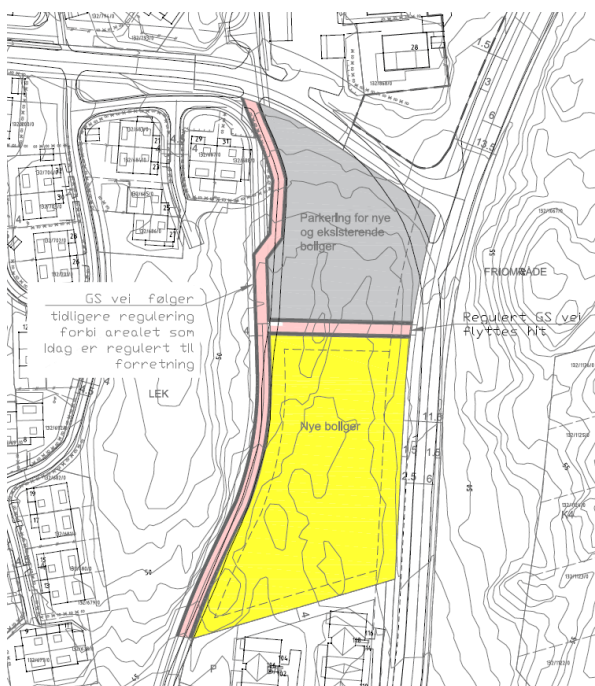


Figur 3. Utsnitt av forslag til områdeplan ved Brevikveien 187.

### Alternativt forslag til plankart for Felt L (i planforslaget NT1, GS, GS 14 og P20)

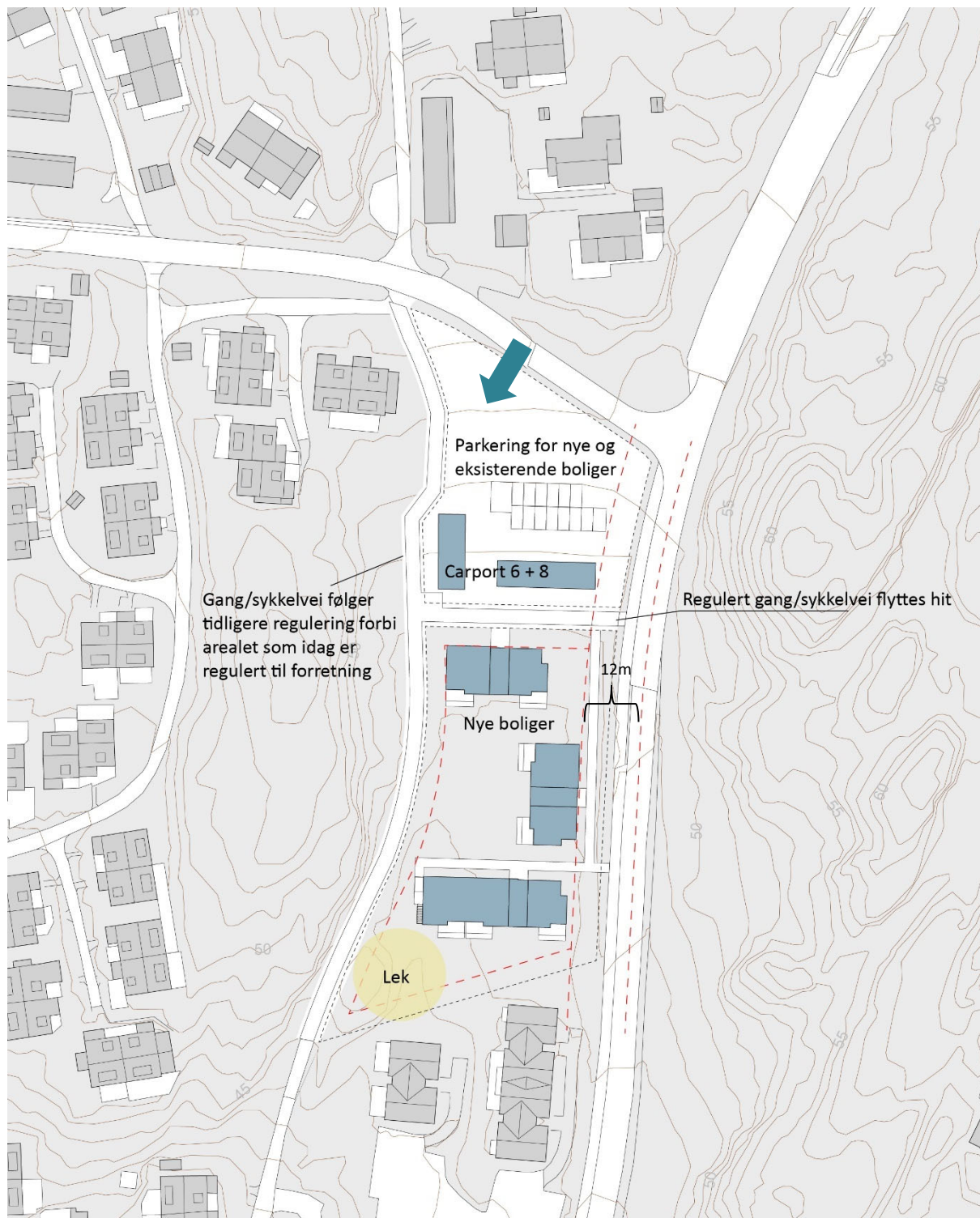
Grunneiers forslag til løsning etter møtet med kommunen er å beholde den foreslåtte felles parkeringen i nord og å legge til rette for nye boliger i syd. Gangvei GS 14 legges slik som i forslag til områdeplan mens gangveien i vest legges slik den er regulert i dag forbi det som er regulert til forretningstomt og svinger inn på trase foreslått i områdeplanen ved dagens regulerte gangvei/friområde.

Kjøreadkomst til de nye boligene kan da være fra Falkeveien og innkjøring til felt P20, evt. med mulighet for utrykningskjøretøy til å komme fra Store Brevik vei. Det blir da færre avkjøringer fra Store Brevik vei enn med gjeldene regulering til forretning/kontor.



Figur 4. Grunneiers forslag til løsning med felles parkering i nord og nye boliger i syd. Gangveien i vest legges slik den er regulert i dag forbi det som er regulert til forretningstomt og svinger inn på trase foreslått i områdeplanen ved dagens regulerte gangvei/friområde. GS 14 på tvers flyttes i samsvar med forslag til områdeplan.

Utbygger og grunneier ser for seg at arealet reguleres til konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer og bygges ut med 4- eller 6-mannsboliger. Det foreslås at det etableres 1 carport pr. nye bolig helt syd på felt P20, og at de øvrige p-plassene disponeres i fellesskap av de som skal benytte denne parkeringsplassen.



Figur 5. Illustrasjon av mulig utnyttelse av arealet til boligformål. Bygg og parkering for 14 leiligheter (2 biloppstillingsplasser pr. bolig + en HC-plass) er vist på det arealet som i dag er regulert til forretning/kontor. Gangvei GS14 foreslås flyttet i samsvar med forslag til områdeplan (kutter gjennom dagens regulerte byggeområde for forretning/kontor).



Figur 6. Mulig utbygging med 4- og 6-mannsboliger (her vists med pulttak), til sammen 14 leiligheter i hht. forslaget over. Krysset Falkeveien x Store Brevikvei er her lagt om og terrenget er fylt opp mellom gs veien og kjøreveiene for å få tilstrekkelig slak adkomst til parkering og boliger.

Foreslått areal til byggeområde for boliger er 3504 m<sup>2</sup>, med foreslått bebyggelse gir dette en BYA på ca. 25%, dersom man skiller ut lekeplassen som eget felt vil BYA naturlig nok bli høyere.

Med tanke på nærheten til grøntområde G23, nærmiljøanlegg/lekeplass på Brevik skole og eksisterende lekeplasser i nærområdet mener vi at det er tilstrekkelig med en litt stor sandlekeplass innenfor byggeområdet, men at det ikke er behov for en kvartalslekeplass.

| Lekeplass krav/definisjoner i kommuneplanen:                                                                                                                                                                                                        | Lekeplass dekning for felt L                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>I en avstand på maksimum 100 meter trafiksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m<sup>2</sup> som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides med egnet lekestyr, benk og bord.</i>             | Sandlekeplass etableres innenfor byggeområdet, i sydvest med nærhet til grøntareal og gs-vei.                                                                                                                            |
| <i>I en avstand på maksimum 200 meter trafiksikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.000 m<sup>2</sup> som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter. Lekeplassen skal ligge inntil et naturområde.</i> | Innenfor 200 m trafiksikker gangavstand finner vi følgende opparbeidede lekeplasser på minimum 1000 m <sup>2</sup> : Lek 8 og til dels Lek 5 (her må kjørevei krysses).<br><br>OBOS er grunneier til disse lekeplassene. |
| <i>I en avstand på maksimum 400 meter trafiksikker gangavstand fra bolig skal det være et større lekefelt på minimum 4.000 m<sup>2</sup>.</i>                                                                                                       | Det er mindre enn 400 m til Brevik skole. Ny lekeplass ved Brevik skole regnes som et "større lekefelt".                                                                                                                 |

## PLANBESTEMMELSER

### Høyde

Det har, som det fremgår i planbeskrivelsen, vært en rekke ulike planbestemmelser i området opp gjennom årene. Vi ønsker derfor at det legges inn en presisering av at høyde gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng, selv om dette i dag følger av kravene i TEK-17 §6-2. Vi ber også om at det presiseres at høyde på carport/garasje gjelder når disse er frittstående, og ber om at det

legges på litt høyde for å unngå store terrengendringer der hvor garasjens innkjøring er høyere i terrenget enn garasjens bakkant. Vi ber om at de feltene som er under bygging nå og de gjenstående ubebygde feltene får tilsvarende bestemmelse om takvinkel som B10. Foreslåtte endringer vist med rød tekst

## **§ 2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse**

*B1-15, B17-31, B33-B36*

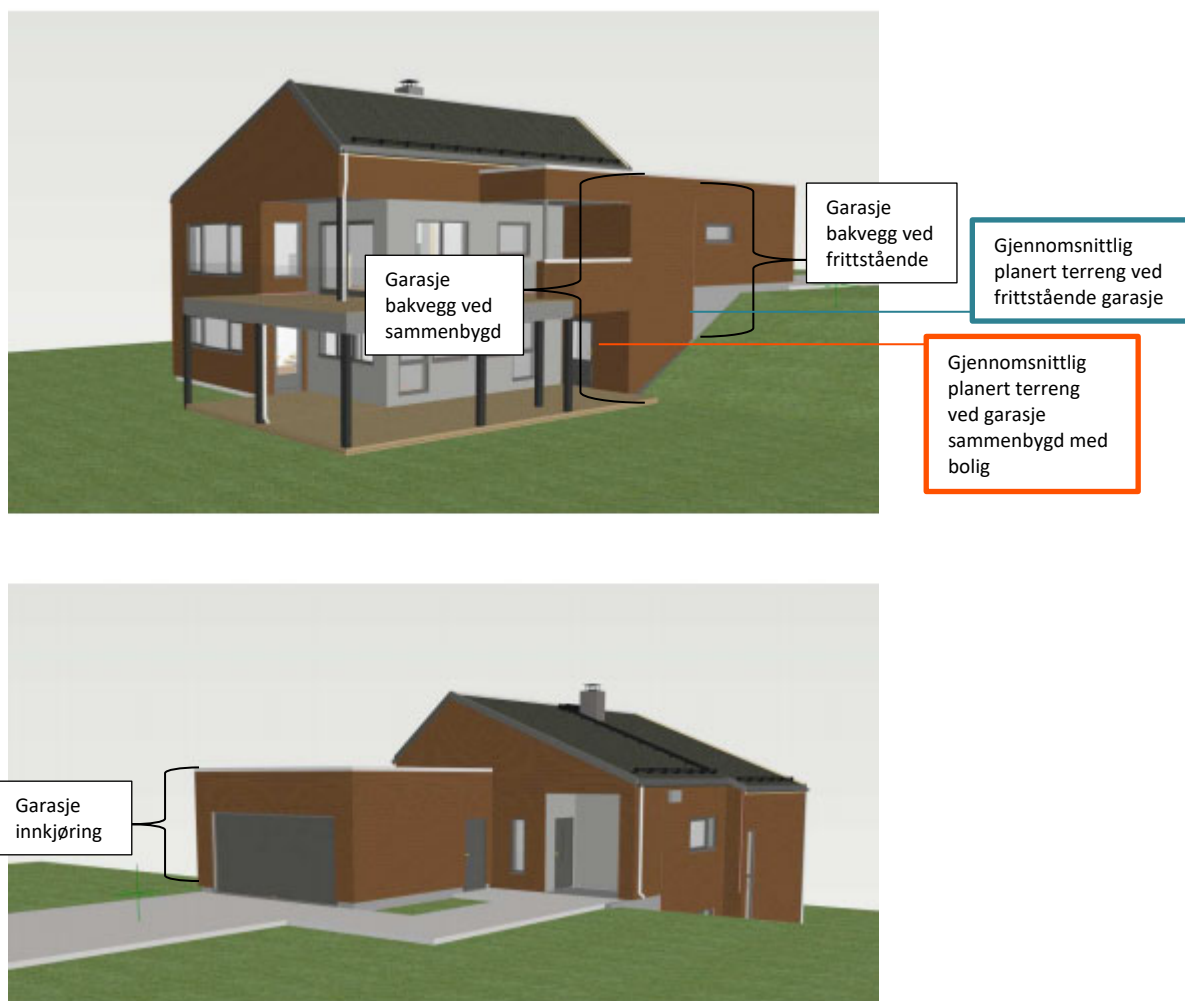
*I feltene kan det oppføres frittliggende enebolig, eneboliger i kjede eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. Sekundærleiligheter tillates ikke etablert.*

*For de deler av feltet som skal bygges ut ved individuell eneboligutbygging skal tomtestørrelse være minst 650 m<sup>2</sup>. For de øvrige eneboligområdene som bygges ut samlet innenfor det enkelte delfelt, skal tomtestørrelse være minst 500 m<sup>2</sup>.*

*Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Alle bygninger skal ha saltak, med vinkler mellom 22 og 45 grader. I felt B1-B10, B14-B15 og B17-B18 skal saltak ha vinkler mellom 18 og 45 grader.*

*Ved frittstående garasje/carport er maksimal gesimshøyde 3 meter, målt ved innkjøring. Maksimal gesimshøyde for øvrig er 4 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

Bakgrunnen for ønsket om endring i høydebestemmelsen er forholdene på de ubebygde feltene B1, B2, B3, B4, B5 og B6. På deler av disse feltene heller terrenget sterkt, og der hvor adkomsten til garasje/carport er på et høyere terrengnivå enn resten av garasjen vil bestemmelsen slik den står kunne gi nesten ubrukelig lave garasjer.



Figur 7, illustrasjon av garasje ved bolig i terreng som faller fra adkomstveien.

#### Forslag til bestemmelser for det nye boligfeltet på tidligere kontor/forretningsareal

For det nye boligfeltet foreslår vi at det blir mulig med bygg med slakere takvinkel og pulttak, dette for å få noe lavere bygninger og danne en overgang mellom boligene i vest og Store Brevik vei. Mulighet for å bygge pulttak er ikke nødvendig for å kunne bygge ut, men et ønske.

Ønsket tillegg i bestemmelsenes §3, konsentrert småhusbebyggelse:

#### **B (XX)**

*I feltet kan det oppføres fire- eller seksmannsboliger med tilhørende anlegg.*

*Maksimalt bebygd areal for den enkelte tomt 35 %-BYA.*

*Maksimal mønehøyde er 9,5 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter, ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde på 8 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Alle bygninger skal ha saltak med vinkler mellom 22 og 45 grader eller pulttak med vinkler mellom 6 - 11 grader.*

*Parkering skal ligge på felt P20.*

Bestemmelsenes §§ 6 og 7 må endres tilsvarende slik at NT1 tas ut og bruken av P20 presiserer at denne skal benyttes av det nye boligområdet i tillegg til eksisterende boliger.

#### Eierskap til fellesarealer

I reguleringsplanveilederen står det at «fellesområdene skal være til eksklusiv bruk for de eiendommer de er felles for», og i forbindelse med friområder er dette ytterligere presisert «hva som

skal være offentlige friområder og parker, og hva som skal være felles for særskilt angitte eiendommer».

Vi stilte før møtet med kommunen spørsmål ved fellesbestemmelsene knyttet til parkering, spesielt med tanke på P20 som vil være en ny parkeringsplass og slik ikke er bundet opp til den gamle reguleringen med dennes bestemmelser. På møtet ble det opplyst at tilknytningen til velforeningen nå er tatt ut av forslag til bestemmelser, men vi har ikke sett det reviderte forslaget og vet derfor ikke hvilke områder disse arealene skal være felles for. Forholdet til eierskap vil være aktuelt å diskutere dersom grunneier skal avstå arealer (felt P20 og NT1) til eksklusiv bruk for eksisterende boliger uten at dette også knyttes til ny utbygging. Hvem skal bekoste dette grunnervervet og opparbeidelsen?

### **§ 6 Parkering**

*I områdene kan det opparbeides parkeringsplasser, garasjer/garasjeanlegg og carporter med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter.*

*Parkeringsplassene P1-P5, P9-P16 og P20 skal være felles for ?*

*Parkeringsplassene P6-P8 skal være felles for boligeiendommene i B65 og B66.*

*Parkeringsplassene P17-P19 skal være felles for boligeiendommene i B19, B23-B26 og B28-B32.*

### **§ 7 Grøntstruktur**

*Nettstasjoner og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur kan tillates innenfor områdene.*

*Turvei TV2 skal være asfaltert og ha belysning.*

*I parkområdet GP kan det anlegges parsellhager.*

*Friområdene G1-G9, G11-15, G44-G47, G50 og turveiene TV1-TV2 skal være offentlige.*

*Friområdene G10, G16-G43, G48-G49, parkområdet GP og naturområdene NT1-NT3 skal være felles for ?*

*Friområdet G51 skal være felles for B1-B9, B21-B22, B27 og B33-B35.*

## **SLUTTKOMMENTAR**

Med tanke på tidligere kommunikasjonen i forbindelse med at OBOS Block Watne AS mistet et relativt stort uregulert område som tidligere var avsatt til utbyggingsformål helt nord på Store Brevik IV, så fremstår denne saksbehandlingen ved omgjøring av regulert byggeområde til naturformål og parkeringsplass som noe uryddig. Det er derfor positivt at kommunen har åpnet for en vurdering av omreguleringen av felt L, både med tanke på ny bruk og eventuell erstatning. Vi mener at en regulering til boligformål og fellesparkering er et godt kompromiss slik eiendomsforholdene og dagens regulering er i forhold til foreslått områdeplan.

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS



**Jannicken Throndsen**

Arkitekt/planlegger

T: 91546955 | 417 99 417

E: [jannicken.throndsen@asplanviak.no](mailto:jannicken.throndsen@asplanviak.no)

Kopi:

OBOS Block Watne AS ved Frank Pettersen

OBOS-advokatene ved Pål Grønnæss

OBOS Nye Hjem AS ved Einar Thorsrud og Bjørn Skjønsberg