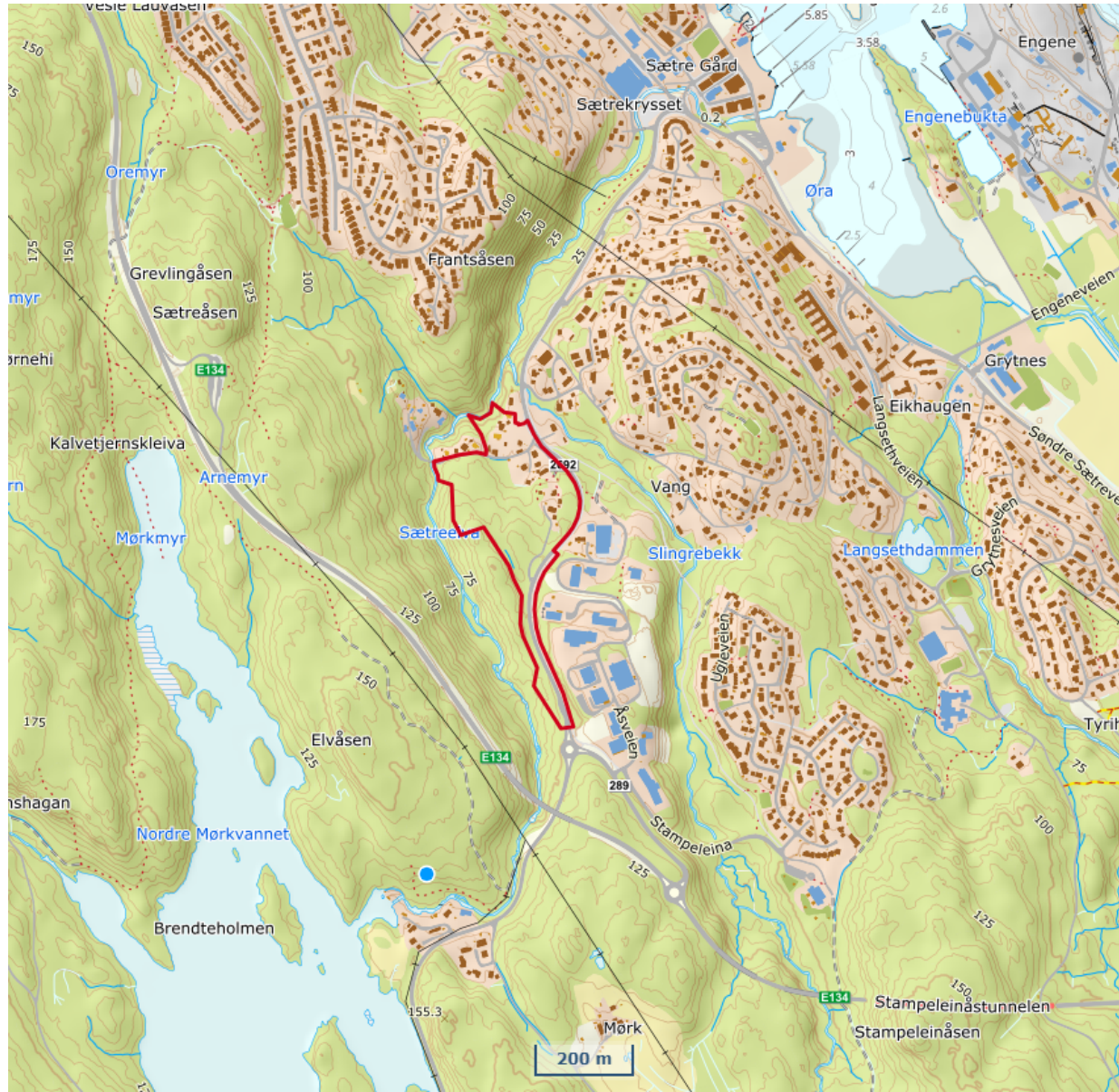




Asker
kommune

301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1

Andregangsbehandling - forslag til detaljregulering



Planområdet – Sætrebakken, Sætre

Kort om planforslaget

- Planarbeidet startet i 2017. Planen har blitt tilpasset ny kommuneplan for Asker som ble vedtatt i 2023
- Det planlegges for rekkehus og leiligheter, med henholdsvis 32% og 25% BYA utnyttelse.
- Illustrasjonsplanen viser en utbygging med totalt 55 boenheter, fordelt på 38 rekkehus og 17 leiligheter. Illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende.



Tidligere behandling

- Planforslaget har vært til behandling i Utvalget for plan og bygg den 14.06.2023. Utvalget vedtok å sende planen videre til formannskapet med to tilleggspunkter:
 - Innarbeiding av forslag til gang og sykkelvei bort til busslomme ved Åsveien industriområde, på vestsiden av fylkesveien.
 - Vurdering av mulighet for å anlegge tursti ned mot brua over Sætreelva i Bjørndalen.
- Formannskapet behandlet planforslaget i møte 20.06.2022. Innstillingen fra utvalget ble enstemmig vedtatt med et tilleggspunkt:
 - Nødvendig rensekapasitet for avløp skal være sikret etablert før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i planen.

Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Før saken legges ut til høring skal det innarbeides et forslag om G/S vei fra feltet og opp til busslomme på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.

Oppfølging

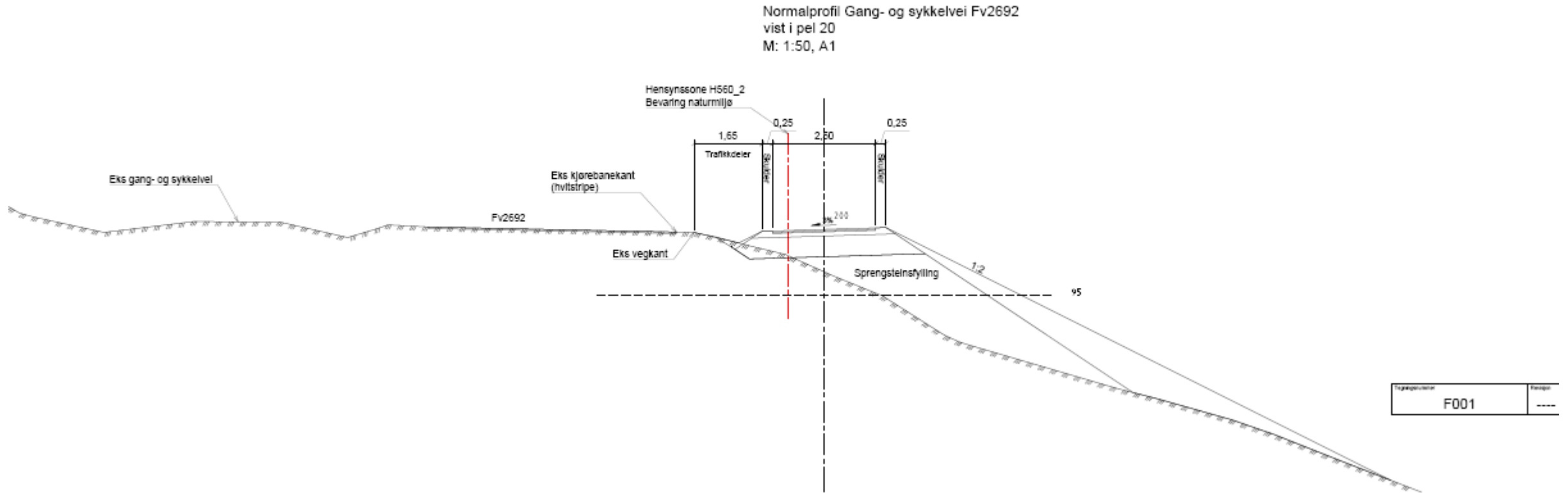
Planområdet ble utvidet og det ble prosjektert en gang og sykkelvei langs vestsiden av Sætrebakken frem til busslomme ved Åsveien industriområde, på vestsiden av fylkesveien. Tegningene av veien fulgte planen på Høring og offentlig ettersyn.

Fylket, som er veieier, ga innspill om at de stiller krav om utforming av G/S vei langs fylkesvei. De ga også innspill om at det må settes av midlertidig riggområde langs Sætrebakken for å bygge G/S vei.

Det ble tydelig at G/S vei på vestsiden av Sætrebakken kunne få negative konsekvenser for naturmiljø og føre til inngrep i tett oppimot Sætre elva, i strid med kommuneplanen.

Konsekvensene av G/S veien ble derfor vurdert spesielt med tanke på potensiale for bruk og konsekvenser for naturmiljø.

Ny G/S vei langs Sætrebakken - konsekvenser



Ny G/S vei langs Sætrebakken – Overvekt av negative konsekvenser

- Veifylling på bekostning av naturmiljø og kantsone mot vassdrag.
- Et fåtall av beboere i planen vil ha kortere vei til holdeplassen ved Åsveien kontra Bjørndalen
- Kun liten bedring av trafiksikkerhet for gående pga. fartsgrense opprettholdes.
- Liten påvirkning på trafikkmengden
- Økt andel harde flater gir økt mengde overvann i grøfter og dreneringer.
- Forurenset overvann kan påvirke Sætreelva, spesielt i anleggsperioden.
- Drift av veien gir økte kostnader.

	Verdi 0-alternativ (opprinnelig planforslag)	Omfang revidert planforslag	Konsekvens (etter gjennomføring av avbøtende tiltak)
Naturmiljø	Liten negativ verdi	Stort negativt omfang	Stor negative konsekvens
Kollektivtrafikk	Middels positiv verdi	Lite positivt omfang	Liten positiv konsekvens
Trafiksikkerhet	Liten til middels negativ verdi	Middels positivt omfang	Middels positiv konsekvens
Trafikk og transport	Liten til middels negativ verdi	Lite negativt omfang	Liten negativ konsekvens
Overvann	Liten til middels negativ verdi	Middels negativt omfang	Middels negativ konsekvens
Forurensing	Liten til middels negativ verdi	Middels negativt omfang	Middels negativ konsekvens
Kostnader	Liten negativ verdi	Middels negativt omfang	Stor negativ konsekvens

Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

Oppfølging

Det er vurdert som fullt mulig å etablere tursti ned mot brua ved Bjørndalen. Det er innarbeidet bestemmelser som legger til rette for etablering av tursti gjennom feltet GN1.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at turstien skal være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for felt BK1-6 og BB1-2



Vedtaks punkt fra førstegangsbehandling

Vedtaket

*Nytt kulepunkt 6.2.3:
Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige
tiltak gis, må nødvendig
rensekapasitet på avløp være sikret etablert.*

Oppfølging

Kulepunktet er lagt inn i planens bestemmelser.

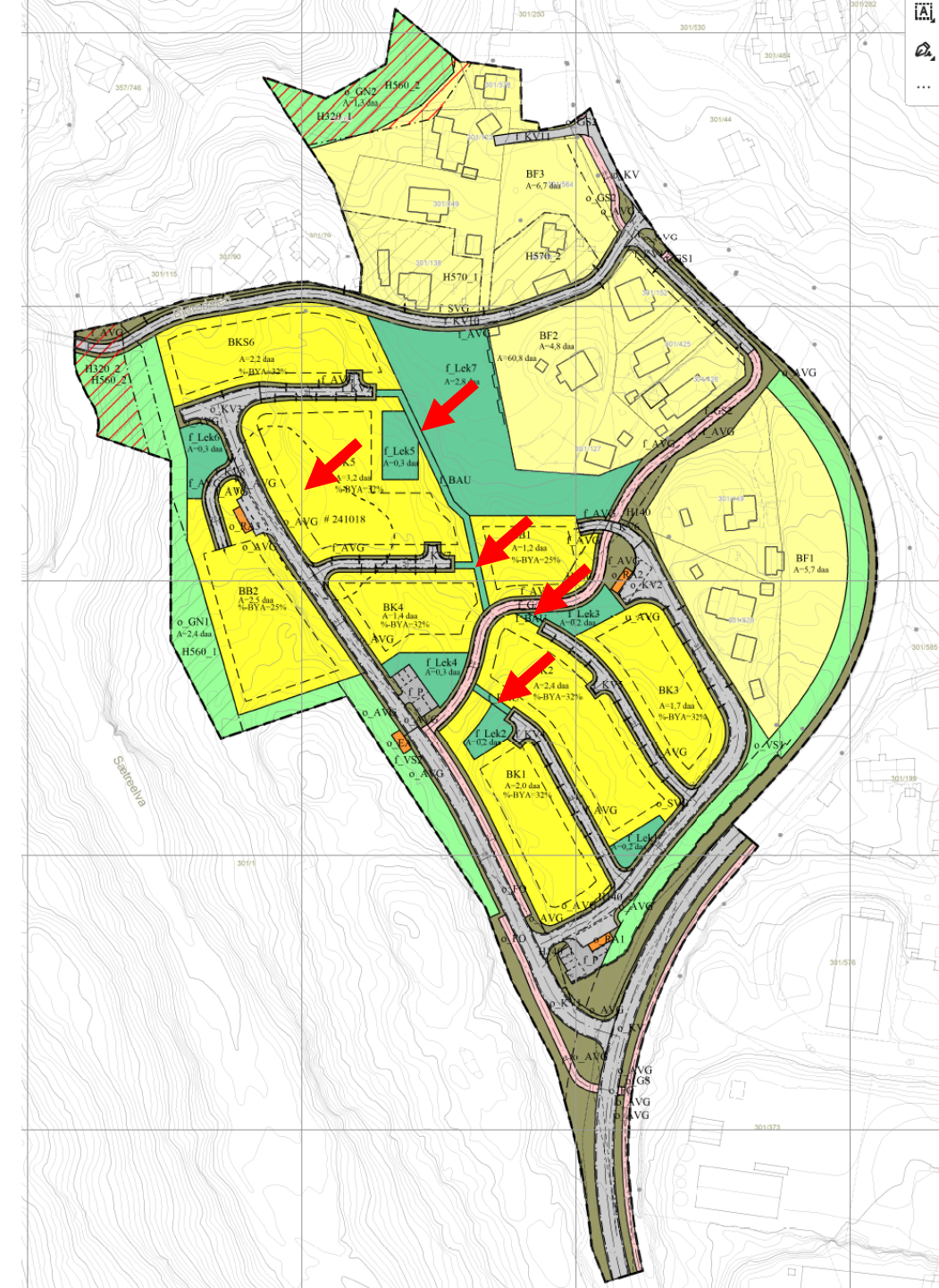
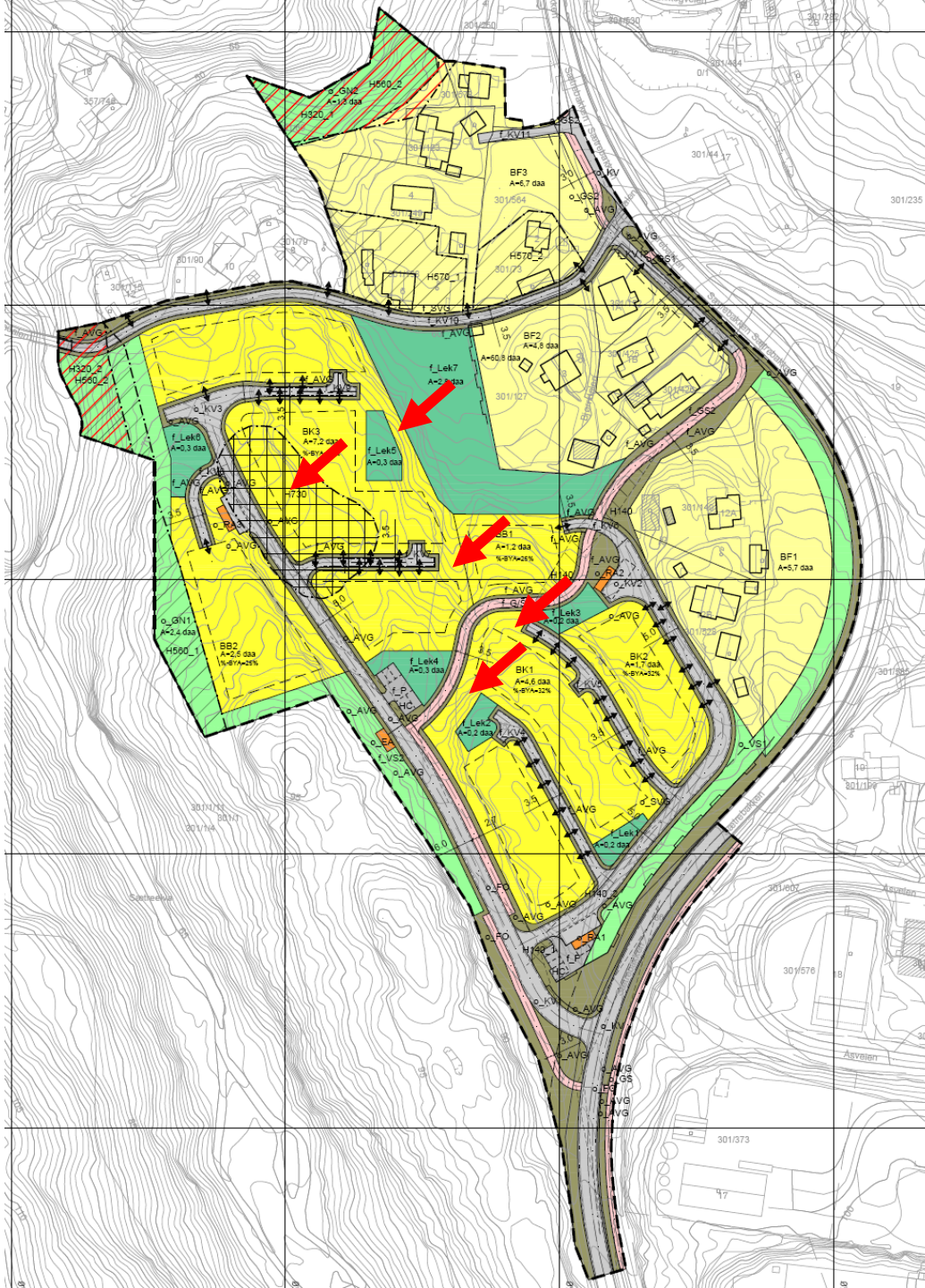
Merknader til planforslaget

- Trafikale forhold, spesielt knytta til fylkesveien, og teknisk gjennomføring ved etablering av nytt kryss.
- Viktigheten av gode bestemmelser som sikrer bomiljø mot støy.
- Sikring av gode interne gangforbindelser inne i planområdet.
- Merknader ang. bestemmelser og oppfølging av automatisk fredet kulturminne.

Endringer i planforslaget etter høring og offentlig ettersyn

- Bestemmelser som sikrer utgraving av automatisk fredet kulturminne
- Bestemmelse for å hindre biltrafikk på intern gang og sykkelvei.
- Støy bestemmelser som sikrer at støyskjerm mot veien har god nok effekt.
- Sikring av interne stiforbindelser i kart og bestemmelser.
- Tilpasning av bestemmelser for uteareal til rekkehus oppimot ny kommuneplan.
- Økning av BYA% for rekkehusfelt fra 30% til 32%







Asker
kommune



Møteinnkalling

Utvalg	Dato	Sted
Utvalg for plan og byggesak	08.05.2024 kl. 17:00	Asker rådhus

Merknad

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 66 90 92 22 eller e-post
Politisk.sekretariat@asker.kommune.no
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed fra møtesekretær.

Befaring 06.05.2024 kl. 16.00
Østre Jansrud 131
Solfjellveien/Hallenåsen

Sakskart

Saker til behandling

26/24	24/07572-1	Godkjenning av protokoll fra møte 17.04.2024
27/24	23/09061-4	301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1 - Sluttbehandling
28/24	24/06792-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til nybygg fritidsbolig, gbnr. 41/235 Vierndroget 22

29/24 24/06528-1 Klage på vedtak om avslag tilbygg, Østre Jansrud 141,
gbnr. 9/316

30/24 24/07004-1 Klage over avslag på søknad om dispensasjon for levegg -
Unntatt etter offentlighetsloven Offl. § 13 jf. fvl. § 13 (1) nr.1

Referatsaker

R-
5/24 24/07684-1 Referatsaker utvalg plan og byggesak 08.05.2024

Asker, 25.04.2024
Håvard Vestgren
Leder i utvalg



Møteprotokoll

Utvalg for plan og byggesak

Dato	Tid	Sted
08.05.2024	17:00 – 18:30	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Håvard Vestgren.

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Håvard Vestgren (H)	
Nestleder	Rikard Gaarder Knutsen (FrP)	
Varamedlem	Trygve Jørgen Lia (H)	Kirsti Kierulf (H)
Utvalgsmedlem	Anniken Poetzsch Elisenberg (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Ove Røed (H)	
Utvalgsmedlem	Christian Skrede (V)	
Utvalgsmedlem	Farah Ali (A)	
Utvalgsmedlem	Helge Haugen (MDG)	
Utvalgsmedlem	Christin Jeanette Gerner-Mathisen (INP)	

Forfall:

Kirsti Kierulf (H)

Til stede fra administrasjonen:

Direktør	Eli Aubert
Juridisk rådgiver	Anita Kotte Syversen
Virksomhetsleder	Ingvild Skaset
Kommuneplansjef	Tor Arne Midtbø

Det var ingen merknader til innkallingen, og møtet ble satt med 9 medlemmer til stede.

Saksliste

Side

Saker til behandling

26/24	24/07572-1	Godkjenning av protokoll fra møte 17.04.2024	3
27/24	23/09061-4	301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1 - Sluttbehandling	3
28/24	24/06792-1	Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til nybygg fritidsbolig, gbnr. 41/235 Vierndroget 22	5
29/24	24/06528-1	Klage på vedtak om avslag tilbygg, Østre Jansrud 141, gbnr. 9/316	5
30/24	24/07004-1	Klage over avslag på søknad om dispensasjon for levegg. Unntatt etter offentlighetsloven Offl. § 13 jf. fvl. § 13 (1) nr.1 - Unntatt etter offentlighetsloven Offl. § 13 jf. fvl. § 13 (1) nr.1	6

Referatsaker

Saker til behandling

26/24 Godkjenning av protokoll fra møte 17.04.2024

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	08.05.2024	26/24

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 17.04.2024 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 17.04.2024 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

27/24 301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1 - Sluttbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	08.05.2024	27/24
2 Kommunestyret	11.06.2024	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering For Sætrebakken felt B1 med plankart datert 11.03.2024 og bestemmelser datert 22.02.2024, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Rådgiver Peder Brandt innledet til saken og svarte på oppklarende spørsmål (presentasjon).

Haugen (MDG) fremmet forslag følgende forslag til endringer:

Følgende inntas i bestemmelsene:

- Etter utgraving av steinalderboplass skal det lages et varig informasjonsskilt som forklarer hvilke funn som er avdekket. Teksten til informasjonsskiltet utarbeides i samarbeid med kulturminnemyndighetene.

Forslag til endring ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling med den vedtatte endringen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til detaljregulering For Sætrebakken felt B1 med plankart datert 11.03.2024 og bestemmelser datert 22.02.2024, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Følgende formulering tas inn i bestemmelsene datert 22.02.2024: Etter utgraving av steinalderboplass skal det lages et varig informasjonsskilt som forklarer hvilke funn som er avdekket. Teksten til informasjonsskiltet utarbeides i samarbeid med kulturminnemyndighetene.

[Lagre vedtak]

28/24 Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til nybygg fritidsbolig, gbnr. 41/235 Vierndroget 22

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	08.05.2024	28/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 3. november 2023.

Klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 3. november 2023.

Klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

29/24 Klage på vedtak om avslag tilbygg, Østre Jansrud 141, gbnr. 9/316

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	08.05.2024	29/24

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.2023 om avslag på søknad om dispensasjon for tilbygg.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.2023 om avslag på søknad om dispensasjon for tilbygg.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

[Lagre vedtak]

30/24 Klage over avslag på søknad om dispensasjon for levegg. Unntatt etter offentlighetsloven Offl. § 13 jf. fvl. § 13 (1) nr.1

Unntatt etter offentlighetsloven Offl. § 13 jf. fvl. § 13 (1) nr.1

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for plan og byggesak	08.05.2024	30/24

Saksdokumentet er unntatt offentlighet

Referatsaker

Saksnr.	Arkivsak	Tittel
R-5/24	24/07684-1	Referatsaker utvalg plan og byggesak 08.05.2024

1.	Liste over delegerte vedtak ble enstemmig tatt til orientering.
2.	Refereres fra dokumentjournal ble enstemmig tatt til orientering.
3.	Helge Haugen (MDG) stilte spørsmål om et skilt i strandsonen i Sjødalsveien. Jurist Anita Syversen svarte ut spørsmålet.
4.	Trond Røed stilte (H) spørsmål om oppfølging av vedtak i sak 72/23 i kommunestyret i 14. november 2023. Direktør Eli Aubert svarte ut spørsmålet.



Saksframlegg

Arkivsak
24/07572-1

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

Møtedato
08.05.2024

Godkjenning av protokoll fra møte 17.04.2024

Leders forslag til vedtak:

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 17.04.2024 godkjennes slik den foreligger.

1. Sammendrag

Vedlagt følger protokoll fra møte 17.04.2024

Håvard Vestgren
leder

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Protokoll Utvalg for plan og byggesak 17.04.2024



Saksprotokoll

Arivsak
24/07572

Saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
08.05.2024 26/24

Godkjenning av protokoll fra møte 17.04.2024

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.05.2024 sak 26/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Protokoll fra møte i utvalg for plan og byggesak 17.04.2024 godkjennes slik den foreligger.



Saksframlegg

Arkivsak
23/09061-4

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak
Kommunestyret

Møtedato
08.05.2024
11.06.2024

301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1 - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering For Sætrebakken felt B1 med plankart datert 11.03.2024 og bestemmelser datert 22.02.2024, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1. Sammendrag

Saken gjelder sluttbehandling av detaljregulering for Sætrebakken felt B1. Det skal tas stilling til om planforslaget skal endelig vedtas.

Planforslaget legger til rette for utbygging med konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter i et skogsområde i det prioriterte vekstområdet rundt Sætre. Flere mindre boliger vurderes som positivt med tanke på å sikre et variert bomiljø som passer et bredt spekter av folk, i ulike livsfaser.

Sætrebakken er fylkesvei. Trafikksikkerhet og utforming av avkjørsler, gang- og sykkelarealer og krysningpunkt har vært sentrale tema i planarbeidet. Fylket har vært tett involvert i dette arbeidet, og godkjent de valgte løsningene oppimot fylkesveien.

Nedbygging av skog gir utslipp av klimagasser fra jordsmonnet, skogen ville også tatt opp klimagasser hvis den hadde fått stå. Det legges til rette for energieffektive løsninger med for eksempel bergvarme og solceller på tak og utstrakt bruk av tre i fasader. Muligheten for utslippsfri eller fossilfri byggeplass skal vurderes før igangsettelsestillatelse kan gis.

Ved førstegangsbehandling ble det i tillegg til kommunedirektørens innstilling vedtatt to tilleggspunkter (se kap. 3.3 vedr oppfølging):

- det skulle innarbeides et forslag til G/S vei fra planen og bort til busslomme på vestsiden av fylkesveien.
- tiltakshaver skulle vurdere en tursti ned til brua over Sætreelva ved Bjørndalen.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen, og kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Dersom utvalget finner at planforslaget ikke bør vedtas, kan planen sendes tilbake, eventuelt med retningslinjer for videre arbeid med planen som skal oppfylles før den kan fremmes til ny behandling.



Figur 1: Planområdet

2. Bakgrunn for saken

Planens hensikt er å legge til rette for utvikling av varierte boligtyper for et mangfold av innbyggere. Planforslaget følger opp kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for boligutvikling rundt Sætre. Planarbeidet ble startet i Hurum kommune og er videreført etter sammenslåingen.

2.1 Tidligere behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalg for plan og byggesaker den 14.06.2023 (utvalgssak 70/23), hvor det ble fattet vedtak om at planforslaget legges på høring og offentlig ettersyn. I tillegg til kommunedirektørens innstilling ble det vedtatt to tilleggspunkter. Et punkt som fastsatte at det skulle innarbeides et forslag til G/S vei fra planen og bort til busslomme på vestsiden av fylkesveien. Tilleggspunkt nummer to påla tiltakshaver å vurdere en tursti ned til brua over Sætreelva ved Bjørndalen.

Innstillingen og tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

Link til saken: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clils5cviyhqx0q1ba4rr7kmr&v=l#result>

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i formannskapet den 20.06.2023 (sak 127/23). Innstillingen fra utvalget for plan og byggesaker den 14.06.2023 ble vedtatt. Det ble også vedtatt et tillegg i planens bestemmelser om at nødvendig renskapasitet for avløp er sikret etablert før det kan gis igangsettingstillatelser for tiltak i planen.

Innstillingen og tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

Link til saken: <https://www.asker.kommune.no/politikk/politiske-moter-og-dokumenter/?pid=clin5v7wzz16k0q1b9jh6375a&v=l#result>

3. Arbeid og prosess etter høring og offentlig ettersyn

3.1 Medvirkningsprosess

Det har ikke blitt gjennomført medvirkning utover det som følger av normal prosess for varsling og offentlig ettersyn etter plan og bygningsloven. Oppstart av planarbeid ble varslet 13.06.2017 i Røyken og Hurum avis. Den 21.10.2021 ble det varslet på nytt i forbindelse med en utvidelse av planområdet. Utvidelsen av planområdet ble også kunngjort i Asker og Bærum budstikke.

I forbindelse med førstegangsbehandling var utvalget for plan og byggesaker på befaring i planområdet. Naboer ble varslet om befaringen. En nabo møtte opp på befaringen.

Etter førstegangsbehandling har planen vært på ordinær høring og til offentlig ettersyn.

3.2 Innkomne merknader

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.08.2023-25.09.2023, totalt 7 uker. Det kom inn 4 høringsuttalelser, ingen innsigelser. Samlede høringsuttalelser og kommentarer til alle høringsuttalelsene er vedlagt saken.

Merknadene til planen omfattet trafikale forhold knyttet til fylkesveien forbi planområdet. Viken hadde flere innspill knyttet til prosess, utforming og opparbeiding av kryss og avkjørsel fra fylkesveien. Avbøtende tiltak for støy ble løftet frem, samt sikring av gode forbindelser for gående internt i planen. Viken hadde også merknader knyttet til kulturminner i planområdet, spesielt om vilkårene for frigivelse av automatisk fredet kulturminne.

3.3 Oppfølging av politisk behandling

Ved Førstegangsbehandling ble det lagt til tre vedtakspunkter, (punkt 2, 3 og 4) i tillegg til kommunedirektørens innstilling:

- 2. Før saken legges ut på høring skal det innarbeides et forslag om gang og sykkelvei fra feltet og opp til busslommen på vestsiden av fylkesveien, med krysningspunkt ved busslommen.*

I høringen og til offentlig ettersyn ble planområdet utvidet med areal for gangvei langs vestsiden av fylkesveien, frem til bussholdeplassen i syd. Tegninger av gang- og sykkelveien, samt en vurdering av konsekvensene ved etablering av gang- og sykkelvei fulgte planforslaget på høringen.

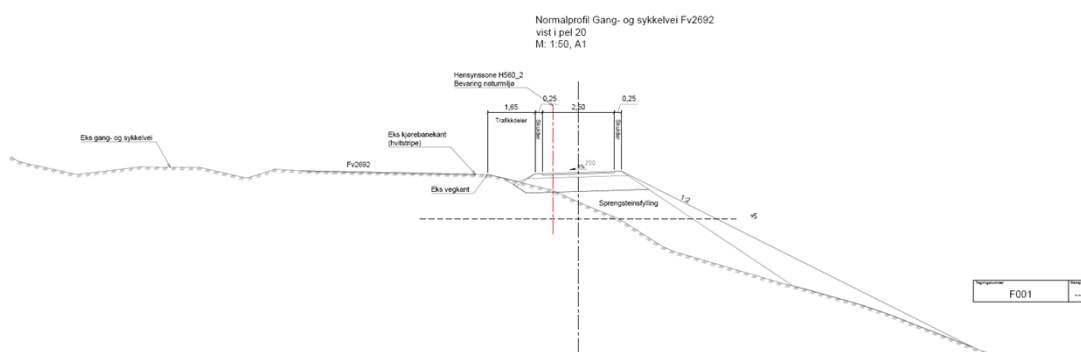
Tilbakemeldingen fra fylket var at en gang- og sykkelvei langs fylkesvei må følge statens normer for vei- og gateutforming. Det må reguleres minimum 1,5 meter trafikkdel og grøft langs veien. Teknisk plan av veien må godkjennes av fylket før planen kan behandles av kommunen. Det vil være behov for midlertidig rigg- og anleggsområde som må sikres i plan. Det må legges inn rekkefølgekrav om at fylket skal godkjenne byggeplaner før igangsetting.

Prosjektering av forslag til gang- og sykkelvei viste at veien ville ha betydelige konsekvenser for naturområdet mot Sætreelva. I det bratte terrenget vil en gang- og sykkelvei ha behov for en utfylling. Arealet er i kommuneplan regulert til 5100: LNFR, med hensynsone H560_1 Bevaring naturmiljø – Vassdrag og H560_2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2. Naturmangfoldet i dette området har ikke blitt kartlagt i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget, og etablering av gang- og sykkelvei med utfylling strider mot kommuneplanens bestemmelser.

Kommunen stilte derfor krav om at det ble utarbeidet en forenklet konsekvensvurdering av gang- og sykkelveien.

Konsekvensvurderingen viste at gang- og sykkelveien frem til bussholdeplassen ved Åsveien har en overvekt av negative konsekvenser. Særlig negative konsekvenser for naturmiljø, sammenstilt med få eller ingen positive konsekvenser for reisende, og liten effekt på trafiksikkerhet taler mot regulering av gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til bussholdeplassen ved Åsveien.

For å i størst mulig grad unngå negative konsekvenser av planen ble forslaget om gang- og sykkelvei på vestsiden av fylkesveien frem til busslomma tatt ut av planforslaget.



Figur 2 Tverrprofil av gang- og sykkelvei på vestsiden av Sætrebakken som viser omfang av inngrep i hensynsone bevaring naturmiljø

3. Før 2. gangs behandling skal tiltakshaver ha vurdert lagt inn en tursti ned mot brua over Sætre-elva i Bjørndalen.

Det tillates etablering av tursti til Bjørndalen gjennom feltet GN1 i planens bestemmelser. Se bestemmelse 3.5.1 Naturområde, o_GN1-2.

4. Nytt kulepunkt 6.2.3:
Før igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak gis må nødvendig rensekapasitet på avløp være sikret etablert.

Kulepunktet er lagt inn i planens bestemmelser.

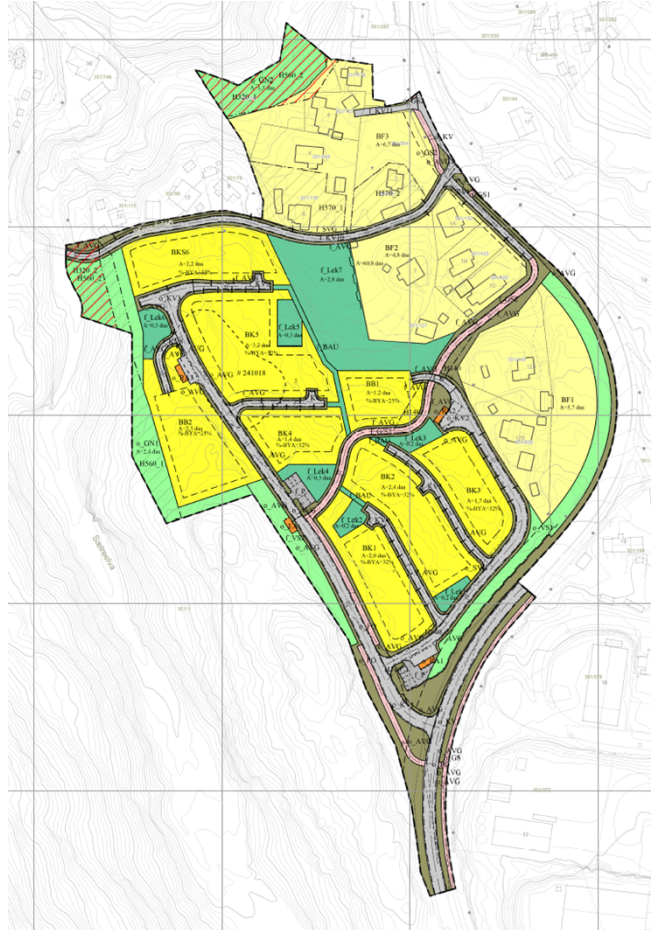
3.4 Endringer i plankart-, bestemmelser og beskrivelse med utredninger

Basert på høringsuttalelsene er det foreslått følgende justeringer av plankart og - bestemmelser:

- Lagt inn bestemmelser og bestemmelsesområde for sikring av automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet må frigis før det kan gjennomføres tiltak her.
- Bestemmelser som sikrer at støyskjerming mot vei gir tilstrekkelig effekt.
- Sikring av interne stiforbindelser og smett i kart og bestemmelser.

- Tursti til Bjørndalen tillates opparbeidet i GN1, turstien skal vises i utenomhusplan.

I tillegg er det gjort mindre redaksjonelle endringer i plankart og bestemmelser som følge av endring i feltnavn og oppdeling, i tillegg til retting av skrivefeil, presisering av ordbruk og oppdatering av kartdata. Planbeskrivelsen er oppdatert tilsvarende.



Figur 3: Plankartet som fremmes

4. Kommunedirektørens vurdering

4.1 Helhetsforankring

Planforslaget er i henhold til kommunens overordnede arealstrategi. Planen bidrar til foretting rundt lokalsenteret Sætre. Planforslaget har blitt endret og utviklet for å imøtekomme merknader fra høringen og offentlig ettersyn.

4.2 Sakens relevans for FNs tre bærekraftsdimensjoner: Miljø

Planen omfatter nedbygging av skog. Omtrent 3.3 daa skog endres til boligareal. Arealbruksendringen medfører et utslipp av klimagasser. Miljødirektoratas kalkulator for beregning av klimagassutslipp ved arealbruksendringer viser at planforslaget gir et netto utslipp på 123 tonn CO₂ ekvivalenter fordelt på 20 år.

Klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer er viktig å ta med i vurderingen av planer. For planen i Sætrebakken vurderes det som samfunnsnyttig å bygge ut et mindre areal med skog innenfor gangavstand til sentrum. Når det først skal gjøres en arealbruksendring er det viktig at dette skjer på rett sted og at man bygger effektivt for å begrense utslippene av klimagasser.

Gang- og sykkelveien som ble tegnet inn i henhold til vedtak i førstegangsbehandlingen er vurdert til å gi en overvekt av negative miljøkonsekvenser. Veien fører til økt utslipp av CO₂ som følge av arealbruksendring, ødelegger naturområder og ligger nære et viktig vassdrag. Veien vil bare være til nytte for et fåtall beboere helt syd i planen hvis disse skal bruke bussen. Kommunedirektøren mener at eksisterende gang- og sykkelvei på østsiden av Sætrebakken gir tilstrekkelig adkomst til bussholdeplassen, uten negative konsekvenser for natur og miljø.

I planforslaget er det utredet ulike alternative energikilder og oppvarmingsalternativer. Utredningen viser at utbygging med energibrønner og varmepumper vil gi mest effekt. Det er også lagt til rette for solceller på tak.

Det er en del viktig og sårbar natur i ytterkanten av planområdet, Sætreelva er den mest sentrale. Naturen beskyttes gjennom grønne formål og hensynsoner i plankartet. Bestemmelsene sikrer at det ikke gjennomføres tiltak som forringer naturverdiene. Trær som felles i planområdet skal legges ut i tilstøtende naturområder. Dette er et positivt tiltak som bygger opp om det biologiske mangfoldet.

Det har blitt gjennomført kartlegging av naturmangfold i planområdet. Nødvendige tiltak for sikring av naturmangfoldet er innarbeidet i planens kart og bestemmelser. Naturmangfoldloven §8-12 er oppfylt i planforslaget.

Sosiale forhold

Planforslaget omfatter ulike boligtyper i flere størrelser. Det bygges tett med gode fellesarealer. En variert boligsammensetning vil bidra til at folk i ulike livssituasjoner bosetter seg i planområdet. Planen legger til rette for at det kan danne seg et hyggelig nabolag, tett på Sætre og tett på naturen. Dette vurderes som positivt i et folkehelseperspektiv.



Figur 4: Illustrasjon av bebyggelse etter planen sett fra sydøst

Det planlegges ny barneskole i Sætre. Det er rekkefølgekrav om at skolekapasiteten må være sikret etablert før det kan gis igangsettelsestillatelser for tiltak i planen.

Planområdet er stedvis bratt. Gang- og sykkelveien som går sentralt i planområdet er også relativt bratt. Dette vurderes som uheldig med tanke på universell utforming. Det ble gjort flere forsøk på å gjøre veien slakere, men dette gir store, uønskede terrenginngrep. Det er sikret at en universelt tilgjengelig lekeplass sentralt i planområdet skal ferdigstilles som del av de første tiltakene i planen.

Planen omfatter en rekke lekeplasser, og en større ballplass ved Bjørndalen. Lekeplasser og ballplassen vil være et tilskudd til hele lokalmiljøet. Dette vurderes som en positivt for barn og unge i nærområdet. Planen ligger i relativt kort avstand fra ny skole på Grytnes og flere barnehager. Skoleveien fra planområdet til Grytnes vurderes som trygg. Det mest risikoutsatte punktet er ved kryssing av Sætrebakken ved Bjørndalen. Fartsgrensen her er 40 km/t.

Økonomi

Planforslaget omfatter ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er i hovedsak to rekkefølgekrav som må innfris før planområdet kan utvikles. Det følger av kommuneplanen at tilstrekkelig kapasitet for håndtering og rensing av avløp må være sikret før det kan bygges nye boliger i Sætreområdet.

Det andre rekkefølgekravet er skolekapasitet. Barneskolen i Sætre er vedtatt flyttet til Grytnes. Reguleringsplanen for skolen er under utarbeidelse og estimert ferdigstilling av skolen er i 2027-28.

5. Konklusjon

Planforslaget vurderes som et positivt tilskudd til stedsutviklingen på Sætre. Alternativer til eneboliger vurderes som spesielt relevant i området. Planforslaget bidrar til å redusere utviklingspresset knytte til eneboliger i randsone av Sætre. Planen legger til rette for et inkluderende og sosialt bomiljø med fellesarealer og uformelle møteplasser.

Planforslaget medfører at et område med skog bygges ned. Dette gir et utslipp av klimagasser. Planområdet er del av et prioritert vekstområde med kollektivtilbud og gangavstand til Sætre sentrum, skole, arbeidsplasser og butikker. Det er lagt inn flere tiltak i planen som skal begrense klimagassutslipp. Alt i alt er de positive konsekvensene av utbyggingen vurdert til å være større enn de negative. Når man først bygger ned skog må det sikres at dette har en positiv nettoeffekt for samfunnet.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering/områderegulering for Sætrebakken felt B1 med plankart datert 11.03.2024 og planbestemmelser datert 22.02.2024 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

V1_Plankart_11032024
V2_Planbestemmelser_03042024
V3_Planbeskrivelse_01102024
V4_Konsekvensutredning for ny GS-vei_m_tegninger_11102023
V5_ROS-analyse_04202023
V6_Merknader offentlig ettersyn 2023
V7_Merknadsbehandling offentlig ettersyn
V8_Vurdering av naturverdier_04202023
V9_Geoteknisk rapport_04132023
V10_Trafikkanalyse Sætrebakken_04142023
V11_Vegtegninger_04172023
V12_Notat VA plan_03272023
V13_Overvannsrapport_03272023
V14_Plan VA_03272023
V15_Plan overvann_03272023
V16_Støyrapport_04142023
V17_Energiutredning_04192023
V18_Godkjent søknad om fravik fv. 2692
V19_Illustrasjonsplan_01102024
V20_Sol-skyggediagram_04202023
V21_Varsel om utvidet planområde_07072023
V22_Endringslogg 2. gangsbehandling



Saksprotokoll

Arivsak
23/09061

Saksbehandler
Peder Edward Brand

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak
2 Kommunestyret

Møtedato	Saksnr.
08.05.2024	27/24
11.06.2024	

301/1 Detaljregulering for Sætrebakken felt B1 - Sluttbehandling

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.05.2024 sak 27/24

Behandling

Rådgiver Peder Brandt innledet til saken og svarte på oppklarende spørsmål (presentasjon).

Haugen (MDG) fremmet forslag følgende forslag til endringer:

Følgende inntas i bestemmelsene:

- Etter utgraving av steinalderboplass skal det lages et varig informasjonsskilt som forklarer hvilke funn som er avdekket. Teksten til informasjonsskiltet utarbeides i samarbeid med kulturminnemyndighetene.

Forslag til endring ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling med den vedtatte endringen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Forslag til detaljregulering For Sætrebakken felt B1 med plankart datert 11.03.2024 og bestemmelser datert 22.02.2024, vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Følgende formulering tas inn i bestemmelsene datert 22.02.2024: Etter utgraving av steinalderboplass skal det lages et varig informasjonsskilt som forklarer hvilke funn som er avdekket. Teksten til informasjonsskiltet utarbeides i samarbeid med kulturminnemyndighetene.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06792-1

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

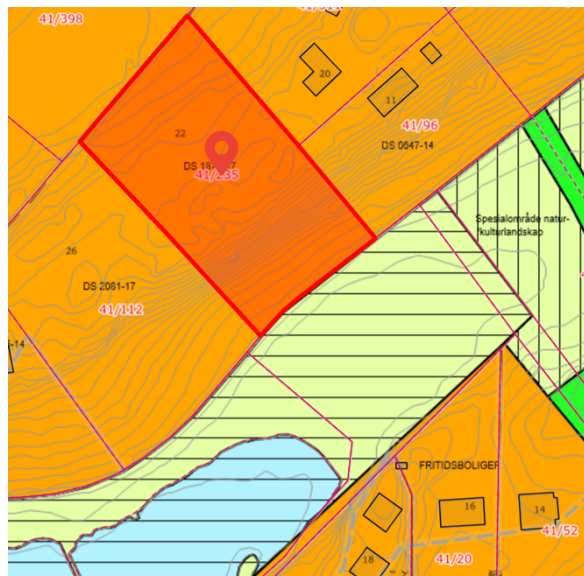
Møtedato
08.05.2024

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til nybygg fritidsbolig, gbnr. 41/235 Vierndroget 22

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 3. november 2023.

Klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

1.1 Hva saken gjelder

Saken gjelder søknad om tillatelse til nybygg fritidsbolig og dispensasjon fra kravet om detaljert bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene § 2.5 for Brønnøya. Søknaden ble avslått av kommunen i vedtak 3. november 2023. Vedtaket er påklaget i foreløpig klage 24. november 2023 fra Dalan advokatfirma på vegne av tiltakshaver. Utfyllende klage i saken er datert 19. februar 2024. Tiltakshaver har også levert redegjørelse mottatt 12. februar 2024. Utvalg for plan og byggesak skal ta stilling til om det kommer frem nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å endre kommunens tidligere vedtak.

Bakgrunnen for at saken legges frem for utvalget er delvis at bestemmelsen selv henviser til at bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet, samt at det er flere byggesaker som er/kommer til behandling som omfattes av plankravet. Utfallet av denne saken kan derfor få betydning også for andre saker, selv om dispensasjon alltid må vurderes konkret for det aktuelle byggetiltaket.

1.2 Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bakgrunnen for avslaget er at en dispensasjon fra kravet til detaljert bebyggelsesplan vil tilsesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad. Reguleringsplanen stiller krav om detaljert bebyggelsesplan for elleve av tomtene på Brønnøya, og den aktuelle eiendommen er blant disse.

Ved vedtakelsen av gjeldende plan- og bygningslov i 2009, ble bebyggelsesplan erstattet med detaljreguleringsplan. Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Konkret i reguleringsplanen for Brønnøya er hensikten bak krav om detaljert bebyggelsesplan hovedsakelig å verne om den naturen som befinner seg på tomtene nevnt i bestemmelsen, samt å verne om Viernbukta naturreservat som ligger sør for tomtene. En bebyggelsesplan vil gjennom en helhetlig vurdering av tomtene kunne verne om viktig natur og naturreservat gjennom konkret vurdering av plassering av bebyggelsen samt eventuelt andre nødvendige tiltak. Det er særlig bebyggelsens plassering og utforming som er sentralt i denne forbindelsen.

Før det kan gis tillatelse til tiltak for disse elleve tomtene, må det foreligge en detaljplan for området. Bebyggelsens plassering og utforming vil da bli vurdert mer helhetlig i plansammenheng, og ikke ved dispensasjonsbehandling i den enkelte sak. Dette sikrer også kravet til medvirkning for samtlige tomteeiere og for berørte myndigheter. Statsforvalteren har også uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden da tiltaket strider med nasjonale/regionale føringer for strandsoneforvaltning og

bevaring av viktig naturmangfold. Statsforvalteren vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak.

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er etter kommunedirektørens syn ikke oppfylt i saken. Om vilkårene hadde vært oppfylt, anser kommunen at det likevel ikke bør gis dispensasjon, jf. «kan-skjønn» i pbl. § 19-2.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket av 3. november 2023 og at klagen blir sendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

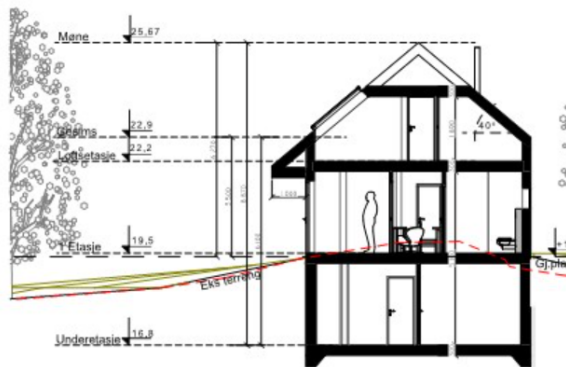
Det er svært omfattende dokumentasjon og korrespondanse i denne saken. Det er den mest sentrale dokumentasjonen som følger som vedlegg til saken, ut ifra at det er dispensasjon fra kravet til bebyggelsesplan som utvalget skal ta stilling til.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Det er søkt om oppføring av fritidsbolig i tre plan. Bruksareal er oppgitt til 70 kvm. Bygningen utføres i treverk og har saltak på 40 grader. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 2.5 om kravet til detaljert bebyggelsesplan.

Plassering og bebyggelse fremkommer nedenfor:





2.2 Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brønnøya, vedtatt av kommunestyret 28. juni 1995. Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

I reguleringsbestemmelsene er det inntatt bestemmelser i § 2.5 om detaljert bebyggelsesplan:

§ 2.5 «Før tomtene på nordsiden av Viernbukta naturreservat, bnr. 112, 132, 235, 341 og 443-449 tillates bebygd, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet, som fastlegger bebyggelsens plassering og utforming.»

I kommuneplanens arealdel (2018-2030) er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse.

2.3 Naturmangfold

Det er gjort følgende naturfunn på tomten i kommunens kartbase:

- Kalkskog – Frisk kalkfuruskog – Verneverdi: Viktig.
 - Det er registrert kalkskog og rik edelløvskog med verneverdi B.
- Viktig fuglelokaliteter

Statsforvalteren skriver følgende om naturmangfoldet på eiendommen:

«I de vedlagte naturfaglige rapportene er det dokumentert viktig naturmangfold i området. Det er blant annet i BioFokus sin rapport fra 2020 vist til at det er flere truede naturtyper. I «sone 2» er det kartlagt naturtypen kalkfuruskog (sårbar, VU). I «sone 3»: åpen grunnlendt kalkmark (omtalt som sårbar/VU i rapporten, men i boreonemoral sone som her er den EN/sterkt truet i rødlista). Det er også registrert noen rødlistede arter, blant annet i rapporten til SWECO nevnes legesteinfrø (NT), som er en nær truet flerårig urt. Legesteinfrø er også viktig for den sterkt truede sommerfuglen Ethmia pusiella, som er påvist på eiendommen i 1983 og i nærheten i 2016. Denne

arten er funnet svært få steder i Norge, og Brønnøya og Nesøya er et svært viktig område for arten.

Brønnøya har et rikt naturmangfold med rødlistede arter som er avhengig av at det fortsatt er store ubebygde arealer og naturpregede tomter. Sommerfugler og andre arter er avhengig av å ha tilgang på et større ubebygde areal utover den enkelte tomt for å overleve».

3. Tidligere behandling

3. november 2023 fattet kommunen følgende vedtak, delegasjonssak 2060/23:

«Søknaden avslås, jf. reguleringsplanen § 2.5.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 2.5. Kommunen finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.»

4. Klagens innhold

Klager anfører hovedsakelig:

- Tiltaket er ikke betinget av dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan
- Kommunen har anvendt feil kommuneplan
- Hensynssone i ny kommuneplan erstatter reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan
- Reguleringsplanen er endret ved vedtak i kommunestyret og bygningsrådet i 2018, som tilsidesetter kravet til bebyggelsesplan
- Krav om helhetlig plan er vel ivaretatt med BioFokus sin generelle rapport fra 2010 og den spesielle rapporten for klagers eiendom fra 2020
- Dersom kravet fortsatt gjelder, er vilkårene for dispensasjon oppfylt
- Kommunen har tatt utenforliggende hensyn, og det er mangler ved begrunnelsen
- Det er gitt flere rammetillatelser tidligere uten at plankravet er innfridd
- Det er ikke tilstrekkelig utredet om tidligere praksis er feil eller ikke
- Prosess med bebyggelsesplan ble igangsatt i 2009/2010 og senere avsluttet, og dette kravet er nå «historie»

Tiltakshaver har også levert utfyllende redegjørelse i saken, samt etterfølgende epost 15. april 2024 som nærmere begrunnelse for at vilkårene for dispensasjon er oppfylt (disse er inntatt avslutningsvis i vedlegg 2 til saken).

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29. Kommunedirektøren vil først ta stilling til anførselen om at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon. Derneft vil kommunen vurdere anførselen om at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

5.1 Vurdering av klagerens anførsler om at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene § 2.5

Kommunedirektøren er uenig med klageren i om tiltaket er avhengig av dispensasjon. Etter kommunens syn er bestemmelsen klar og tydelig, og eiendommen er blant de som omfattes av bestemmelsen.

Klageren stiller også spørsmål ved om tidligere praktisering ved at det er gitt tillatelser uten detaljplan eller dispensasjon er feil eller ikke. Kommunen har beklaget tidligere feil i saksbehandlingen. Reguleringsbestemmelsen er tydelig, og den er bindende etter pbl. § 12-4. Bestemmelsen kan kun fravikes ved endring av plan, eller ved dispensasjon.

Kommunen har anvendt riktig kommuneplan. Selv om vedtaket er truffet etter at ny kommuneplan er vedtatt, er det tidligere kommuneplan som gjelder i denne saken. Vedtaket om ny kommuneplan ble fattet med innsigelse fra Statsforvalteren, hvilket innebærer at den nye kommuneplanen ikke kommer til anvendelse på Brønnøya. I tillegg skal kommunen legge til grunn det plangrunnlaget som gjaldt ved utløpet av saksbehandlingsfristen, jf. pbl. § 21-7 femte ledd. Dette får uansett ingen betydning for utfallet av saken, siden det er reguleringsplanen som stiller krav om detaljert bebyggelsesplan. Verken tidligere eller ny kommuneplan overstyrer, eller tilsidesetter, reguleringsplanens krav om bebyggelsesplan.

Det er riktig at det ble igangsatt en prosess med bebyggelsesplan i 2009, men denne ble aldri slutført. Prosessen ble stilt i bero, i forbindelse med planprosessen for ny reguleringsplan for hele Brønnøya. Den «nye» reguleringsplanen ble senere opphevet i 2017. Det medfører derfor ikke riktighet at reguleringsplanen er endret av kommunestyret eller bygningsrådet. Reguleringsplanen av 1995 er gjeldende plan, og kravet om bebyggelsesplan gjelder fortsatt.

Statsforvalteren har også i en tidligere klagesak for eiendommen Vierndroget 42 (vedtak 06.02.2023, ref. 22/35242) uttalt at:

«Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurderinger på de vesentlige punkter. Etter vårt syn fremgår plankravet klart av § 2.5 i planen. Tillatelse til tiltak forutsetter da detaljregulering eller dispensasjon fra plankravet.»

5.2 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Dispensasjon kan gis med hjemmel i pbl. § 19-2. Det stilles to vilkår for å kunne gi dispensasjon. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en

samlet vurdering. Man har likevel ikke noe rettskrav på å få innvilget dispensasjon selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

I vedtaket kom kommunen frem til at hensynet bak kravet om bebyggelsesplan blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Dette er nærmere vurdert og begrunnet på sidene 10-12 i vedtaket. Kommunedirektøren fastholder disse vurderingene, og viser bl.a. til naturmangfoldet på tomta, som er nærmere omtalt ovenfor i punkt 2.3. Biofokus sin rapport fra 2020 viser også at naturmangfoldet på eiendommen tilsier at det bør utarbeides en detaljplan.

Kommunen viser også til statsforvalterens uttalelse i saken:

«Det ble stilt krav om bebyggelsesplan for noen få tomter på øya, hvor nærheten til et svært viktig område med viktig naturmangfold tilsa at man skulle ta ekstra hensyn. Dette skulle sikres gjennom en bebyggelsesplan. Vi mener dette premisset er viktig å fastholde på og vil anbefale kommunen å ikke innvilge dispensasjon fra plankravet. Naturmangfoldet sikres best gjennom planlegging, ikke gjennom dispensasjon.»

Statsforvalteren viser i sin uttalelse til at naturmangfoldet ikke vil være tilstrekkelig ivaretatt gjennom dispensasjon. Det vises til at man bør se naturmangfoldet i sin helhet gjennom en planprosess.

Kommunen uttaler også følgende i vedtaket:

«For å tilstrekkelig ivareta naturmangfoldet på ikke bare omsøkt tomt, men alle tomtene oppramset i reguleringsplanbestemmelsen mener kommunedirektøren at det må lages en samlet og helhetlig plan for alle tomtene. Slik helhetlig plan må gjennom en planprosess for å i tilstrekkelig ivareta hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning.»

(...)

«Dersom det hadde vært innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen § 2.5 ville dette ha berørt allmenheten ved at det potensielt kunne medført negative konsekvenser for miljø. Etter kommunedirektørens vurdering er det kun gjennom planprosess at naturmangfoldet for alle tomtene og naturreservatet blir ivaretatt tilstrekkelig etter naturmangfoldloven kapittel 2 §§ 6 til 12.»

Det er verd å merke seg at reguleringsplanen for Brønnøya er forholdsvis gammel, ifra 1995. Naturmangfoldloven ble vedtatt i 2009, og denne er derfor ikke tilstrekkelig hensyntatt i 95-planen. Dette medfører at kravet om bebyggelsesplan for disse elleve tomtene er enda mer aktuelt nå, enn da planen ble vedtatt i 95. Bygningsrådet omtalte denne problemstillingen i sak om å ivareta naturmangfoldloven på Brønnøya i møte 22. august 2018 (sak 75/18), og fra saksfremlegget gjengis:

«Ved forvaltningen av Brønnøya er det gjeldende reguleringsplan fra 1995 som gjelder for byggesaksbehandlingen. Som nevnt over ivaretar ikke planen hensynene til naturmangfoldloven, som er kommet i ettertid. Dette betyr at «byggeretten» etter reguleringsplanen gjelder foran hensynet til vern av naturinteressene etter naturmangfoldloven. Det er med andre ord ikke adgang til å avslå en byggesøknad fordi den kommer i konflikt med viktige naturinteresser etter naturmangfoldloven. Det er derfor svært viktig at kommunen i sin byggesaksbehandling aktivt bidrar til å ivareta naturverdiene så godt det lar seg gjøre. Det viktigste virkemidlet vil da være å bidra til at tiltak får en plassering på tomten som ivaretar hensynet til naturverdiene i så stor grad som mulig. Dette vil være spesielt viktig når de 70 ubebygde tomtene etter hvert skal bygges ut.»

I denne byggesaken vil nettopp en detaljplan danne grunnlag for å avveie utbyggerinteressene mot naturinteressene. En detaljplan vil sikre at bebyggelsens plassering og utforming blir tilstrekkelig avveid mot hensynet til naturmangfold, og at dette vurderes samlet for de elleve tomtene. Dersom det gis dispensasjon fra kravet om bebyggelsesplan, vil altså ikke kommunen kunne sikre naturmangfoldet på eiendommen i like stor grad.

Siden 95-planen ikke ivaretar hensynet til naturmangfoldet vil en dispensasjon i dette tilfellet vesentlig tilside sette hensynet bak kravet om detaljplan. Det er enda viktigere med en detaljplan nå, enn det var i 1995, sett i lys av rettsutviklingen og da særlig i forhold til ivaretagelsen av naturmangfold. Dersom det blir utarbeidet en detaljplan som ivaretar naturmangfoldet, vil denne straks være bindende for eiendommen og byggetiltak, jf. pbl. § 12-4 om rettsvirkningen av reguleringsplan. Dette er det ikke mulig å oppnå gjennom dispensasjonsbehandling i den enkelte sak.

En detaljplan vil bl.a. kunne ta stilling til om deler av arealet må reguleres til annet enn utbyggingsformål, om det er verdifull natur som må sikres gjennom vern ved hensynssoner eller bestemmelser, og hvor store inngrep som kan tillates på tomta. I denne saken er det bl.a. søkt om full kjeller på 90 kvm der det etter det opplyste er fjell, noe som krever svært omfattende terrenginngrep/sprengningsarbeider. Om dette kan tillates bør vurderes samlet for tomtene, gjennom en helhetlig plan, der det avklares hvilke terrenginngrep området «tåler» i forhold til bl.a. naturmangfoldet. Det omsøkte tiltaket illustrer etter kommunens syn hvorfor det er behov for at det utarbeides en detaljplan for eiendommen. Klageren har vist til at dette er ivaretatt ved naturrapport for eiendommen fra 2020. I denne rapporten er imidlertid konklusjonen at *«Det er meget positivt at hytta settes opp uten store sprengningsarbeider»*. Kommunedirektøren vil derfor anta at rapporten er utarbeidet for et av de tidligere byggeprosjektene fra 2017 eller 2020, og ikke byggeprosjekt som denne saken gjelder.

Kommunedirektøren opprettholder derfor vurderingen av at en dispensasjon vil tilsidesette hensyn bak plankravet i vesentlig grad.

5.3 Vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Når det gjelder fordeler og ulemper anser kommunedirektøren at vilkårene for dispensasjon heller ikke her er oppfylt. Det vises til vurderingene på sidene 12-14 i vedtaket.

Fordelen ved å gi dispensasjon vil først og fremst være å unngå en ressurskrevende planprosess. Sett i lys av tidligere planprosess for Brønnøya fra 2016, har klager definitivt et poeng i at det kan være en fordel både for tomteeiere og kommunen, å unngå en prosess om detaljregulering. Kommunen vil imidlertid anta at en detaljplan for 11 eiendommer, vil ha en langt smidigere planprosess enn en detaljplan for hele øya, som i 2016. Det vesentlige i en detaljplan for disse 11 eiendommene vil være å avklare bebyggelsens plassering og utforming, i forhold til særlig naturmangfoldet i området. Kommunen har imidlertid forståelse for at klager opplever krav til en slik prosess som frustrerende/urimelig, og at det er regulerte byggetomter der eierne ønsker å komme i gang med bygging. Dette hensynet må derfor avveies mot de ulempene som også foreligger.

Det foreligger imidlertid klare ulemper ved en dispensasjon. Kommunedirektøren gjengir fra vedtaket:

«Uttalelsen fra Statsforvalter og de ulike naturrapportene viser at det foreligger viktig natur på tomten og at slik natur bør ivaretas. Når det er forelagt så klare rapporter og uttalelser som sår tvil ved hvorvidt tomten kan bebygges uten en bebyggelsesplan trekker dette i retning av at hensynet bak bebyggelsesplan gjør seg gjeldende med full styrke. På bakgrunn av naturmangfoldet og behovet for en helhetlig vurdering mener kommunen at det vil være en tungtveiende ulempe å dispensere fra krav om bebyggelsesplan.»

I tillegg vil det alltid være en ulempe ved å dispensere fra krav til bebyggelsesplan at man ikke får like omfattende, grundig og demokratisk behandling av plassering av tiltaket som ved en planprosess.

Tiltakshaver mener at det er tilstrekkelig med en utomhusplan, sammenholdt med de aktuelle naturrapportene som foreligger. Kommunedirektøren er ikke enig i dette, og viser til vurderingene i vedtaket:

«Da det i denne saken er anført at man kan legge tidligere utomhusplan til grunn vil kommunen vise til at en slik utomhusplan ikke har gått gjennom de prosesser som en plan krever. Tidligere utomhusplan vil eventuelt binde

tomter som da ikke har fått anledning til å uttale seg og medvirke til slik begrensing på egen tomt. Utomhusplanen kan derfor ikke benyttes for alle tomter. Hensikten med en helhetlig utomhusplan er at den skal gjøre seg gjeldende for alle tomter og ikke kun de som ønsker det. Dersom utomhusplanen kun blir benyttet av enkelte tomter, mens de resterende ikke skal være bundet av utomhusplanen vil ikke utomhusplanen ha den helhetlige effekten som kunne avbøte for manglende bebyggelsesplan. Manglende planprosess anser kommunen derfor som en tungtveiende ulempe ved slik løsning. Utomhusplanen i forbindelse med arbeid på ny bebyggelsesplan har heller ikke vært gjennom tilstrekkelige høringsprosesser og har dermed ikke gått gjennom vurdering av berørte instanser.

Ved en løsning der det kun benyttes naturrapporter for å avklare plassering har ikke vurderingen av plasseringen for bebyggelsen gått gjennom demokratiske planprosesser. I tillegg har naturrapportene ikke en helhetlig plan for alle tomtene som omfattes av bestemmelsen. På bakgrunn av dette sett i lys av Statsforvalters uttalelse vil en slik stykkevis vurdering av naturen være uheldig. Videre vil kommunedirektøren vise til at plasseringen av bebyggelse nært naturreservat kan være av interesse for allmenheten og at bevaring av viktig natur uansett påvirker allmenheten samt nasjonale og regionale interesser.»

Klageren har bl.a. vist til at det er unødig ressurskrevende både for kommunen og tiltakshaver om det skal utarbeides en detaljplan. Det er vist til at hensynene er ivaretatt ved fagkyndige utredninger. Kommunen er ikke enig med klageren i dette. Slike utredninger legger ikke opp til medvirkning fra berørte parter og fagmyndigheter i samme grad som en planprosess. Faglige utredninger er heller ikke rettslig bindende, det er det kun reguleringsplanen eller ny detaljplan som er, jf. pbl. § 12-4. Etter pbl. § 21-4 har tiltakshaver krav på tillatelse, dersom reguleringsplanen er overholdt. Det er derfor behov for at det utarbeides en detaljplan, slik at naturmangfold sikres ivaretatt ved en rettslig bindende plan. Det er i tillegg en god stund siden den generelle BioFokusrapporten fra 2010 er utarbeidet, og rapporten for eiendommen fra 2020 synes å ta utgangspunkt i et annet byggetiltak enn det som er omsøkt i denne saken.

Kommunen har forståelse for klagers «frustrasjon», sett i lys av at plankravet ikke tidligere er praktisert korrekt. Klageren har vist til at det tidligere er gitt rammetillatelser, uten at plankravet er innfridd. Kommunen har beklaget denne feilen, men så vidt kommunedirektøren har oversikt over er samtlige av disse eldre tillatelsene bortfalt etter treårsfristen i pbl. § 21-9. Uansett kan ikke en tidligere feilaktig saksbehandling legges til grunn for denne saken, eller senere saker for den saks skyld. Dette er også vurdert i vedtaket:

«Kommunen vil spesielt vise til Statsforvalterens uttalelse om at tidligere akseptert utomhusplan beror på en saksbehandlingsfeil og at kommunen ikke er bundet av tidligere ulovlig praksis.»

Kommunedirektøren fastholder at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

5.4 Om dispensasjon kan gis

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt. Kommunen «kan» ikke innvilge dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Kommunen vil likevel i det følgende vise til hvorfor den ikke ville ha innvilget dispensasjon, dersom vilkårene hadde vært oppfylt.

Kommunen har mottatt søknad om generell dispensasjon fra samtlige tomter som er omfattet av reguleringsplanen § 2.5. Dersom det innvilges dispensasjon fra bestemmelsen vil dette kravet komme fra et flertall av tomtene som er omfattet av den. Dispensasjonsadgangen skal i hovedsak kun benyttes som en snever unntaksbestemmelse der bestemmelsen ikke får tiltenkt virkning på den enkelte tomt. Dersom reguleringsplanen § 2.5 får et uønsket utfall for alle tomter omfattet av bestemmelsen må bestemmelsen endres eller oppheves gjennom planprosess.

Kommunedirektøren anser derfor at dispensasjon uansett ikke bør gis, selv om vilkårene etter pbl. § 19-2 hadde vært oppfylt.

6. Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder avslaget, og at klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 1 Avslag på søknad om dispensasjon
- 2 Klager fra tiltakshaver og advokat

- 3 2010 BioFokusrapport (vedlegg til klage)
- 4 Søknad om dispensasjon
- 5 Supplerende søknad om dispensasjon
- 6 Søknad om nybygg
- 7 Statsforvalterens uttalelse
- 8 Fylkeskommunens uttalelse
- 9 Eposter fra tiltakshaver
- 10 Varsel om avslag
- 11 Mangelbrev
- 12 Statsforvalterens vedtak 06.02.2023
- 13 Reguleringsbestemmelser
- 14 Reguleringsplankart (originalt)



Saksprotokoll

Arivsak
24/06792

Saksbehandler
Fredrik Harvik Thoresen

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
08.05.2024 28/24

Klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til nybygg fritidsbolig, gbnr. 41/235 Vierndroget 22

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.05.2024 sak 28/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Utvalg for plan og byggesak opprettholder kommunens vedtak av 3. november 2023.

Klagen sendes til statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Saksframlegg

Arkivsak
24/06528-1

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandles av
Utvalg for plan og byggesak

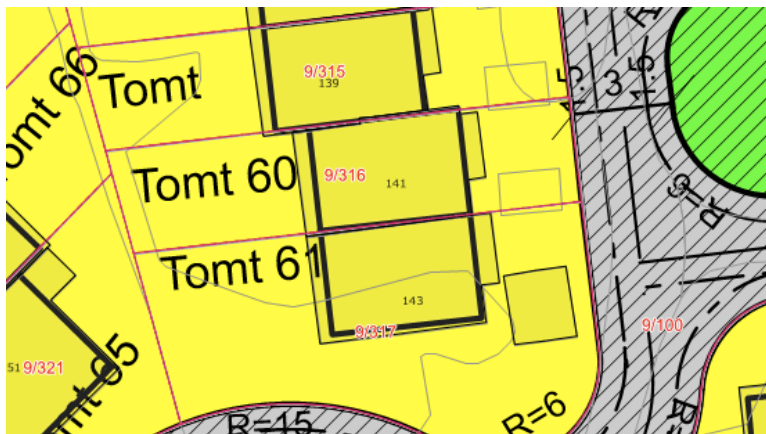
Møtedato
08.05.2024

Klage på vedtak om avslag tilbygg, Østre Jansrud 141, gbnr. 9/316

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.2023 om avslag på søknad om dispensasjon for tilbygg.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



1. Sammendrag

Saken gjelder klage fra tiltakshaver på vedtak av 07.12.2023 om avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for tilbygg til rekkehus.

Eiendommen gbnr. 9/316 Østre Jansrud 141 ligger i området med spesielle kvaliteter (SB) som består av rekkehus med innslag av flerfamiliehus. Nærområdet har enhetlig bebyggelsesstruktur og bygningsutforming.

Det er søkt om tilbygg på ca. 5,5 kvm i første etasje med utvidelse av inngangspartiet for boligen. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert plassering jf. reguleringsbestemmelsene og bebyggelsesplanen.

Kommunedirektøren har vurdert det slik at bebyggelsesstrukturen for dette boligområdet er ivaretatt, og at tiltaket vil svekke dette. Kommunedirektøren ser at en utvidelse av inngangspartiet vil gi en mer funksjonell bolig, men det vil gjelde de fleste boligene på området. Tiltaket vil medføre at man mister lys, luft og åpenhet rundt bygget og dersom flere vil bygge ut, så vil endringene bli store. Kommunedirektøren er kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 19-2 annet ledd.

Klager mener dispensasjon kan gis. Klager viser til at det er fullt mulig med tilbygg i varierende størrelse på området og likevel fullt ut ivareta bebyggelsesstrukturen. Klager viser til at tiltaket er lite og at flere andre på området har fått bygge ut.

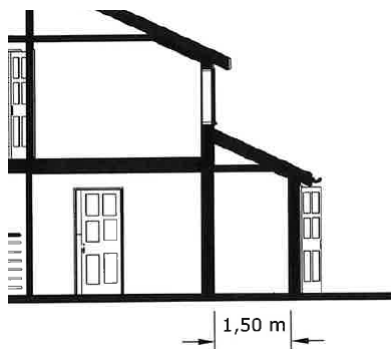
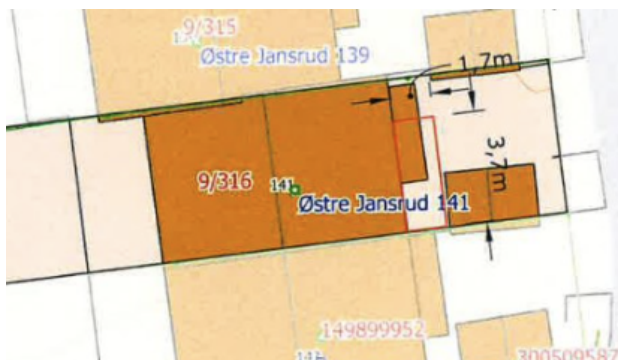
Det fremgår av vedtaket at tiltaket også er avhengig av dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan, og fra reguleringsbestemmelse § 4 om maksimal utnyttelse. Kommunedirektøren mener dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan ikke er nødvendig da det faktisk foreligger en bebyggelsesplan. Kommunedirektøren mener videre at vurderingene for dispensasjon fra maksimal utnyttelse er ufullstendige da vurderingene er gjort etter feil plangrunnlag. Avviket med feil plangrunnlag blir dog ikke avgjørende for avslaget.

Utvalg for plan- og byggesak må vurdere i hvilket omfang hensynet bak reguleringsbestemmelsene og bebyggelsesplanen gjør seg gjeldende, og dernest hvilken innvirkning det har på muligheten til å gi dispensasjon. Reguleringsplanen er av eldre dato, men bebyggelsesstrukturen er enhetlig med enkelte unntak.

2. Bakgrunn for saken

2.1 Søknaden

Det er søkt om tilbygg i første etasje for utvidelse av gang/entré, her vist med rød markering (utdrag fra søknaden):



Tilbygget utgjør ca. 5,5 kvm. Totalt samlet utnyttelse vil inklusiv den omsøkte utvidelsen utgjøre 64,5 kvm, noe som gir bebygd areal (BYA) på 37 %.

Det er innsendt en dispensasjonssøknad hvor det refereres både til reguleringsbestemmelsene § 1 og § 4.

2.2. Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brendsrud av 24.11.1982. Planens bestemmelser av betydning for saken lyder:

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist på planen. Detaljert bebyggelsesplan og plan for uteområdene skal godkjennes av bygningrådet før bygging kan finne sted.

§4

Max. Utnyttelsesgrad for 9/100 tilsvarer det antall hus som er vist på planen.

Det er utarbeidet en «bebyggelsesplan» datert 21.02.83, som utfyller reguleringsplanen jf. reguleringsbestemmelsen § 1.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 (KPA) ligger eiendommen i boligområdet med spesielle kvaliteter (SB). Bestemmelsene i KPA punkt 14.4 flg. gjelder for eiendommen jf. 14.4 første avsnitt.

I KPA punkt 14.4.1 fremkommer det: «*Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.*»

I KPA punkt 14.4.3 om utnyttelse fremgår det: «*I boligområder der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m2), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.*»

3. Saksopplysninger

3.1 Tidligere behandling

Det ble 07.12.2023 fattet slik vedtak:

«Søknaden avslås, jf. reguleringsplanen § 1 og § 4.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 1 krav til bebyggelsesplan avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 1 regulert plassering avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen § 4 avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.»

3.2 Klagens innhold

Det er klagens anførsler vedrørende dispensasjon fra regulert plassering og bebyggelsesplanen som omtales, da klagebehandlingen primært gjelder denne dispensasjonen.

Klager anfører at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og at dispensasjon bør gis.

Klager mener kommunens utsagn om hensyn bak krav til plassering ikke stemmer med reguleringsbestemmelsen og at reguleringsbestemmelsen om plassering er ivaretatt. Det fremkommer i klagen:

«Kommunedirektørens utsagn om at hensynet bak krav til bebyggelsens plassering er å ivareta rekkehusfeltets utforming med tanke på enhetlig og homogent utseende stemmer ikke med tekstens innhold. Det er klart beskrevet i reguleringsplanen at hensynet til plassering er at det skal være tilstrekkelig areal mot interne gangveier og øvrig ute-/fellesareal slik at det er sikret plass for drift og vedlikehold. Dette hensynet er ivaretatt, som kommunedirektøren selv skriver, se ovenfor: «Det anses ikke at hensynet til avstand til interne veier eller felles ute-/fellesareal blir berørt av omsøkt tiltak. Omsøkt tiltak vil ikke påvirke vedlikehold og drift av dette arealet».

Klager viser til at det er fullt mulig med tilbygg i varierende størrelse på området og likevel fullt ut ivareta bebyggelsesstrukturen. Klager mener kommunedirektøren har overvurdert at tilbygget svekker eksisterende bebyggelsesstruktur og viser til at den aktuelle rekkehusrekken allerede har et utbygg på en etasje. Klager viser til at tilbygget blir liggende bak uteboden og blir lite synlig.

Klager fremhever at utvidelse av gangen gir en klar fordel i bruk av boligen og at størrelsen på nåværende gang gjør det problematisk å ha plass til ytterklær, sko, barnevogn og annet utstyr til barn.

Klager viser videre til andre godkjent lignende søknader i Østre Jansrud 5, 19, 21, 27, 31, 97, 103 og 105. Klager viser til at når de kjøpte rekkehuset for ett år siden så hadde de et ønske om å bygge på gangen og så at kommunen tidligere har godkjent tilsvarende tilbygg som det søkes om. Klager poengterer også at styret i sameiet og naboer ikke har hatt merknader til tiltaket.

4 Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren anser at klagen er fremsatt rettidig, jf. forvaltningsloven § 29 og plan- og bygningsloven § 1-9.

Kommunen kan fravike reguleringsbestemmelsene ved å gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd, forutsatt at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd er oppfylt.

Det er to vilkår som *begge* må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon etter første ledd:

1. Hensynene bak bestemmelsene kan ikke bli vesentlig tilsidesatt
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene

Det fremgår i vedtaket at det er tre dispensasjoner som er vurdert.

1. Dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan jf. reguleringsbestemmelsen § 1.
2. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 4 om maksimal utnyttelse
3. Dispensasjon fra regulert plassering jf. reguleringsplanens § 1.

4.1 Dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan jf. reguleringsbestemmelsen § 1

I klageomgangen ser kommunedirektøren det slik at behovet for dispensasjon nr.1 om krav til bebyggelsesplan, ikke gjør seg gjeldende i saken.

Reguleringsbestemmelsene og plankartet er fra år 1982. I 1983 er det utarbeidet en plan som er benevnt «bebyggelsesplan». Bebyggelsesplanen utfyller reguleringsplanen og viser mer detaljert bebyggelse. Reguleringsbestemmelsene har egne bestemmelser om etasjer, høyder og området. Idet området faktisk er utbygget i henhold til planene, så mener kommunedirektøren at reguleringsplanens krav til bebyggelsesplan må anses oppfylt.

Bebyggelsesplanen er av betydning for plassering av bebyggelse jf. reguleringsbestemmelsen § 1. Regulert plassering behandles nedenfor.

Kommunedirektøren bemerker at planene er utarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven av 1965. Det var først i plan- og bygningsloven 1985 at det kom egne utfyllende prosessuelle og materielle bestemmelser til bebyggelsesplan i § 28-2.

4.2 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 4 om maksimal utnyttelse

Kommunedirektøren er enig med klager i at vurderingene gjort for dispensasjon nr. 2 om maksimal utnyttelse, er ufullstendige.

Kommunedirektøren viser til at det er KPA punkt 14.4.3 som er bestemmende for maksimal utnyttelse på eiendommen jf. KPA punkt 14.4 første ledd. I KPA punkt 14.4.3 fremgår det at der reguleringsplanen ikke angir BYA (% eller kvm), så skal grad av utnyttelse ikke overstige BYA 20 %. Vurderingen i vedtaket om utnyttelse på eiendommen, er ikke gjort mot denne bestemmelsen. Vurderingene er gjort mot reguleringsbestemmelsen § 4. Kommunedirektøren viser dog til at BYA i henhold til søknaden viser BYA 37 %, noe som klart overstiger de tillatte 20% jf. KPA punkt 14.4.3.

Kommunedirektøren mener avviket ikke blir avgjørende for avslaget, men dersom utvalget, eller Statsforvalteren, kommer til at det kan innvilges dispensasjon fra regulert plassering jf. reguleringsbestemmelsen § 1, så må saken tilbake til kommunedirektøren slik at det kan foretas ny fullstendig vurdering av dispensasjon fra maksimal tillatte utnyttelse jf. KPA 14.4.3.

4.3 Dispensasjon fra regulert plassering jf. reguleringsplanens § 1 og bebyggelsesplanen

Hovedinnholdet og de avgjørende vurderingene i vedtaket og avslaget, er vurderingene for dispensasjon fra regulert plassering jf. reguleringsbestemmelsene § 1 og bebyggelsesplanen. Kommunedirektøren viser til vedtaket, men kommenterer vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd.

Hensynet bak krav til plassering og bebyggelsesplanen

I reguleringsplanen § 1 fremgår det at bebyggelsen skal plasseres i forhold til veier, plasser og grøntområder som vist i planen. I tillegg så sier § 1 at det skal lages en detaljert bebyggelsesplan og plan for uteområdet, før bygging. I bebyggelsesplanen er det gitt en detaljert utforming av hvert hus, sett i sammenheng med uteområdene.

Et hensyn bak reguleringsbestemmelsen og bebyggelsesplanen, er å unngå for mange og store bygg innenfor reguleringsområdet. Det er også et hensyn å skape lys, luft og åpenhet mellom boligene ved å fordele disse som vist i planene.

Ved å bygge ut hver enkelt enhet ytterligere, så endrer man hensynene bak reguleringsplanen og bebyggelsesplanen. Byggene vil gå utover planenes totale utnyttelse og hindre lys, luft og åpenhet. Isolert sett kan tiltaket i seg selv synes å ha liten påvirkning da det kun er 5,5 kvm, men det vil påvirke bebyggelsesstrukturen. Tiltaket vil helt konkret påvirke eiendommen og området ved at man mister lys, luft og åpenhet ved å tette igjen mot frittliggende bod.

Kommunedirektøren viser til at det innenfor boligområde med spesielle kvaliteter (SB område), så skal det enkelte områdes karakter ivaretas. En endring i bebyggelsesstrukturen vil kunne endre områdes karakter.

Det er i klagen vist til at noen rekkehus på området har fått bygget ut. I vedtaket fremkommer det:

«Kommunen var på befaring og observerte svært lik utforming på de ulike boenhetene i omsøkt rekkehusrekke. Det ble observert noen avvik slik som tiltakshaver viser til, men disse forelå på andre rekkehusrekker. I tillegg var det ikke mange slike avvik og kommunen anser de avvikene som foreligger for saksbehandlingsfeil som ikke ønskes videreført. Det er også observert en utbygging på gbnr. 9/300 som kommunen vil undersøke om er lovlig utført. Dette vil følge en egen oppfølging og saken har uansett ikke påvirkning på vedtakets innhold, da det anses som at den generelle bebyggelsesstrukturen for området er ivaretatt. Ytterligere dispensasjoner vil svekke eksisterende bebyggelsesstruktur og medføre bit-for-bit tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen.»

Det er enkelte rekkehus som tidligere (ca. år 1998-2001) har fått bygget ut inngangspartiet, noe som svekker hensynet bak bebyggelsesstrukturen på området. Kommunedirektøren viser likevel til at hver enkelt dispensasjon må vurderes konkret.

Kommunedirektøren viser til at det i KPA punkt 14.4.1 fremgår at «Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, farge, skala og form». Dette forsterker at bebyggelsesstrukturen og reguleringsplanens hensyn skal videreføres.

Det vises ellers til vedtaket.

Kommunedirektøren finner under tvil at hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse § 1 og bebyggelsesplanen, blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon i saken.

Vurderingen av fordeler og ulemper

Det er i klagen vist til at størrelsen på nåværende gang gjør det problematisk å ha plass til ytterklær, sko, barnevogn og annet utstyr til barn. Klager mener fordelen ved å øke gangarealet må tillegges betydelig vekt da det vil bety mye for familien. Kommunedirektøren ser at en større gang/entré er en fordel, men bemerker at det vil gjelde de fleste tilsvarende boliger på området.

Ulempene vil være at tiltaket medfører mindre åpenhet og avstand mellom bygningene. Bebyggelsesstrukturen vil bli endret. Det ytre volum på tomten (og området) vil stige. Kommunedirektøren bemerker at utnyttelsen for eiendommen vil bli BYA 37 %, mens KPA tillater 20% jf. KPA punkt 14.4.3. Det vises for øvrig til at tiltaket kun gjelder 5,5 kvm, noe som i seg selv ikke er stor endring.

Det vises ellers til vedtaket.

Kommunedirektøren mener under tvil at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene.

Dersom utvalget kommer til at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt, så *kan* man gi dispensasjon jf. § 19-2 første ledd. Kommunedirektøren bemerker at ingen har krav på dispensasjon. Utvalget bør ta i betraktning at en tillatelse til tiltaket kan gi presedensvirkning for de andre rekkehusene på området.

Dersom utvalget kommer til at dispensasjon kan gis fra reguleringsbestemmelsen § 1 og bebyggelsesplanen, så må saken returneres til kommunedirektøren for ny vurdering av dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelse jf. KPA punkt 14.4.3.

5 Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som gir grunn til å endre på vedtaket.

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at utvalg for plan og byggesak opprettholder vedtaket, og at klagen sendes til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Østre Jansrud 141 - Avslag - Tilbygg og bruksendring
Utomhusplan gbnr. 9 100
Østre Jansrud 141 - Klage på avslag
E-post
Tegn. nr. E5 Fasade mot øst med bod.pdf
38D_bestemmelser
38D_plankart
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Søknad om tilbygg og bruksendring
Tegninger
Situasjonsplan
Nabovarsel

Kvittering for nabovarsel
9 316 Ufullstendig søknad - Tilbygg og bruksendring
9 316 Vedrørende krav om ansvarserklæring - Tilbygg og bruksendring
9 316 Supplerende dokumentasjon - Tilbygg og bruksendring
Avstandserklæring Østre Jansrud 139
Avstandserklæring Østre Jansrud 143
Bekreftelse fra styret
Situasjonskart med mål
Gjennomføringsplan
Erklæring om ansvarsrett Norsk Brannkonsept AS
BYA
9 316 Varsel om avslag - Tilbygg og bruksendring
9 316 Dispensasjonssøknad - Tilbygg og bruksendring
Samsvarserklæring - Signert
Avstandserklæring Østre Jansrud 139
Avstandserklæring Østre Jansrud 143
Bekreftelse fra styret
Byggesøknad
E- post
Dispensasjon søknad - tekst
Gjennomføringsplan
Kvittering nabovarsel nr 139
Kvittering nabovarsel nr 143
Nabovarsel
Situasjonskart med mål
Tegningsunderlag
Utrekning %BYA
Vedlegg - Godkjent Søknad 105
Vedlegg - Reguleringsbestemmelser Brendsrud



Saksprotokoll

Arivsak
24/06528

Saksbehandler
Petter Andreas Thorud

Behandlet av
1 Utvalg for plan og byggesak

Møtedato **Saksnr.**
08.05.2024 29/24

Klage på vedtak om avslag tilbygg, Østre Jansrud 141, gbnr. 9/316

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 08.05.2024 sak 29/24

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Klagen tas ikke til følge. Utvalg for plan- og byggesak opprettholder vedtak av 07.12.2023 om avslag på søknad om dispensasjon for tilbygg.

Klagen oversendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.



Asker
kommune

Notat til referatsak

Vår referanse
24/07684-1

Vår saksbehandler
Jorunn Sørli Tryti

Dato
25.04.2024

Referatsaker utvalg plan og byggesak 08.05.2024

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentet er elektronisk godkjent.