



Møteinnkalling

Plan og byggesaksutvalget

Av hensyn til innkalling av varamedlemmer bes eventuelt gyldig forfall meldt snarest til tlf. 64 87 85 48

Møtested: Kommunestyresalen

Møtedato: 31.01.2012

Møtetid: Kl. 18.30

Det vil være fint om eventuelle spørsmål i forbindelse med sakene kan sendes på e-post til politisksekretariat@ski.kommune.no senest 3 dager før møtet slik at administrasjonen kan gi dere svar i møtet.

Til orientering:

Det blir ekstraordinært møte 27. mars med sikte på behandling av reguleringsplan for Follobanen.

Jernbaneverket kommer med en orientering om dette 6. mars.

TIL BEHANDLING:

PBU-1/12

REGULERINGSPLAN FOR FEM TOMTER LANGS MØRKVEIEN, SKOTBU

PBU-2/12

ENDRING AV REGULERINGSPLAN VED LAVETTVEIEN

PBU-3/12

OPPFØRING AV ENEBOLIG - ELLINGSRUDVEIEN 10B - KLAGESAK

PBU-4/12

SANDER ØSTRE, TUN A
FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN

Ski, 18.01.2012

Helge Bunæs
leder



Saksbehandler: Trygve Johansen

Arknr.: L13

Arkivsak: 11/2031-6

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

1/12

DATO

31.01.2012

REGULERINGSPLAN FOR FEM TOMTER LANGS MØRKVEIEN, SKOTBU

Forslag til vedtak:

Med henvisning til plan og bygningsloven §12- legges forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for fem tomter langs Mørkveien ut til offentlig ettersyn. Plankart og bestemmelser er datert 24.11.11.

Ingress/hovedbudskap:

Som oppfølging av kommuneplan 2011-2022 foreslås privat forslag til reguleringsplan for fem tomter langs Mørkveien lagt ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Ved utarbeiding av kommuneplan 2011-22 forelå et innspill fra grunneier Oddmund Hjemmen om å få innarbeidet en tomtrekke langs Mørkveien. Ved offentlig ettersyn av kommuneplanen var det ingen merknader til denne begrensede omdisponering til boligformål.

Ved kommunestyrets vedtak av 22.06.11 inngikk denne planendringen.

På vegne av grunneier har Follo Prosjekt As utarbeidet forslag til reguleringsplan for området. Forslag til reguleringsbestemmelser er de samme som ved øvrige boligområder for frittliggende småhusbebyggelse ("eneboligområdene") i Ski kommune. Planen viser 5 tomter, men disse er så vidt store at de kan bebygges så vel med enebolig, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsbolig. Ved tomannsbolig vil det også være mulig å dele aktuell tomt i to parseller.

Planarbeidet er gjennomført i nær kontakt med Ski kommune, og administrasjonens anbefalinger er tatt til følge.

En utfordring, som også ble registrert ved behandling av kommuneplanen, er at området grenser opp til verdifull naturtype: edelløvsskog. Dette er ivare tatt ved befaring hvor foreslåtte tomtegrenser ble justert slik at enkelttrær som bør bevares ligger utenfor byggeområdet.

For nærmere omtale av planen vises til vedlagte planbeskrivelse, plankart, bestemmelser mv.

Oppstart av planarbeidet er varslet slik plan- og bygningsloven forutsetter. Følgende har avgitt uttalelse til planarbeidet:

- Statens Vegvesen, brev av 06.10.11
- Nordre Follo Brannvesen, brev av 11.10.11
- Lokal Agenda 21-forumet i ski kommune, brev av 15.10.11
- Akershus fylkeskommune, brev av 14.10.11
- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 18.10.11

Brevene er referert og kommentert i forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg d. Administrasjonen kan slutte seg til forslagsstillers kommentarer.

Vurdering:

Andre steder i Ski kommune kunne det vært innvendinger til dårlig arealøkonomi ved å disponere så store tomter, noe fylkeskommunen har kommentert. Rådmannen anser at Skotbu er et av stedene i Ski kommune hvor man kan legge til rette også for store tomter, slik grunneier ønsker. Denne boligbyggingen vil være et supplement til det mer tettbygde boligfeltet som er under utbygging på andre siden av Mørkveien. Samfunnsmessige konsekvenser er ellers vurdert ved behandling av kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen direkte for Ski kommune.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Når hensynet til edelløvslogen er ivarettatt, kan det ikke sees at utbyggingen vil ha vesentlige konsekvenser for bærekraftig utbygging.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

Ski 15.12.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
Kommunalsjef samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart (utsnitt av kommuneplanen)
- b) Forslag til reguleringsplan, datert 24.11.11
- c) Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 24.11.11.
- d) Planbeskrivelse
- e) Risiko- og sikkerhetsanalyse
- f) Skråfoto
- g) Utdrag fra kommuneplanens konsekvensanalyse



Saksbehandler: Trygve Johansen

Arknr.: GNR 137/554 Arkivsak: 11/2240-2

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

2/12

DATO

31.01.2012

ENDRING AV REGULERINGSPLAN VED LAVETTVEIEN

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas endring av reguleringsplan slik at del av snuplass ved Sponveien omreguleres fra trafikk- til boligformål, i samsvar med søknad datert 18.10.11 fra Ingar Tukun, Lavettveien 9.

Vedtaket medfører endring av reguleringsplan for et område ved Finstad skole vedtatt 16.06.2010.

Ingress/hovedbudskap:

Etter søknad fra grunneierne foreslås at snuplass ved enden av privat veg omreguleres fra felles trafikkformål til byggeformål, slik at denne del av fellesarealet kan tillegges tilstøtende boligtomt.

Saksopplysninger:

Ingar Tukun, Lavettveien 9 søker ved brev av om endring av reguleringsplan slik at del av regulert trafikkområde omdisponeres til boligformål, og kan tillegges hans tomt.

Ved Lavettveien er det oppført en gruppebebyggelse hvor garasjer er bygget som fellesanlegg ved innkjøring til de 7 boligene. Ved enden av denne vegen ligger Tukuns eiendom.

Vegen er fellesareal for tilstøtende boligeiendommer.

Eiendommen grenser mot vest til Sponveien og det er regulert sammenhengende gangveg mellom Sponveien og Lavettveien med forbindelse til Finstad skole. Så vel Sponveien som Lavettveien er altså regulert som gangveger med kjøreatkomst til tiliggende boliger.

Reguleringsplanen er ikke gjennomført og begge veiene er fortsatt private veger.

Da Finstad skole nylig ble vesentlig om- og utbygget var det påkrevd med ny regulering av skoleområdet. Etter initiativ fra plan- og byggesaksutvalget ble denne reguleringen utvidet til også å omfatte Sponveien. Dette ble gjort fordi gjennomføring av denne del av reguleringsplanen (utbygging og kommunal overtakelse av vegen) ville kreve ekspropriasjon, dersom grunneierne ikke ved frivillig avtale avsto grunn til vegbygging. Hjemmel for ekspropriasjon bortfaller 10 år etter planvedtak.

Reguleringsplan for Finstad skole inkl. ny regulering av Sponveien ble vedtatt 16.06.10.

Ved enden av Sponveien er det regulert snuplass, med direkte forbindelse til Lavettveien og til skolen.

Tilknyttet søknaden har Tukun sendt inn en underskriftsliste hvor det framgår at naboer og øvrige grunneier til fellesarealet ikke har merknader til endringen.

En slik mindre endring av reguleringsplan kan vedtas med hjemmel i plan og bygningslovens §12-14, annet avsnitt:

"Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen."

I møte 17.06.09 vedtok kommunestyret å delegerer denne myndigheten til det nyopprettede plan- og byggesaksutvalget, som da erstattet tidligere fast utvalg for plansaker.

(Kommunestyrets behandling var knyttet til at plandelen av ny plan- og bygningslov trådte i kraft fra 01.07.09.)

De 7 boligene ved Lavettveien 3-15 ble oppført som gruppebebyggelse hvor parsellstørrelsene er vesentlig mindre enn ved vanlig frittliggende småhusbebyggelse. Lavettveien 9 har tomteareal 373 kvm, mens snittet for de 6 andre boligene er på 498 kvm. Dersom reg.end-ringen blir godkjent vil også Lavettveien 9 kunne få samlet tomteareal ca. 500 kvm.

Vurdering:

Det er mulig å bygge ut Sponveien uten den regulerte snuplassen. Tilkjøring til boligene vil da fortsatt skje ved snuing på egen tomt eller i avkjørsel til boligene. Ved kommunal drift av veiene vil det være mest hensiktsmessig å anlegge bom med gjennomkjøringsmulighet der Lavettveien grenser mot skoletomta, slik at også drift av vegene kan skje uten snuplass.

Gangforbindelse mellom Lavettveien og Sponveien er primært for å betjene dette boligområdet. Dette er ikke en viktig veglenke for annen gangtrafikk.

Rådmannen vil derfor tilrå at Tukuns søknad, som har tilslutning fra naboer og øvrige grunneiere, imøtekommes.

Ved reguleringsbehandling i 2009 ble det også fremmet ønske om at det ble lagt til rette for gjennomgang i Magasinleiren, da dette er den korteste gangforbindelse mellom Monsrudveien og Finstad skole. En slik gjennomgangsmulighet har ligget inne i kommuneplanen etter vedtak av kommunedelplan Ski vest i 1997, men leiren har vært inngjerdet og portene låst inntil nylig. Nå er området åpnet for gjennomgang, og denne snarveien blir benyttet.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Ski kommune.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ingen kjente.

Ski 16.12.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
Kommunalsjef samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart
- b) Ortofoto
- c) Skråfoto
- d) Reguleringsplan for et område ved Finstad skole, vedtatt 16.06.10
- e) Ingar Tukuns søknad om reguleringsendring datert 18.10.11
- f) Kart tilknyttet søknaden
- g) Bekreftelse fra øvrige eiere av fellesarealet (Lavettveien)
- h) Samlet saksframstilling, reguleringsvedtak 16.06.10



Saksbehandler: Kjell Ivar Moland

Arknr.: GNR 140/411 Arkivsak: 11/1860-12

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

3/12

DATO

31.01.2012

OPPFØRING AV ENEBOLIG - ELLINGSRUDVEIEN 10B - KLAGESAK

Forslag til vedtak:

1. Klage fra Astrid Kahrs tas ikke til følge.
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for klagebehandling.

Ingress/hovedbudskap:

Byggesaksavdelingen ga 03.11.2011 tillatelse til oppføring av enebolig med garasje i Ellingsrudveien 10 A (gnr 140 bnr 411). Dette er påklaget av advokat Thor Kahrs på vegne av nabo i Ellingsrudveien 8, Astrid Kahrs.

Tiltakseiendommen ble i 2010 fradelt gnr 140 bnr 84. Kahrs klaget den gang på delingsvedtaket, men klagen ble ikke tatt til følge. Dette vedtaket ble også påklaget, men klagen ble avvist av Fylkesmannen. Etter det opplyste er avvinningsvedtaket påklaget til Kommunal- og regionaldepartementet.

Klagen over byggetillatelsen er begrunnet med at vedtaket er ugyldig pga saksbehandlingsfeil, både fordi delingssaken ikke er endelig avgjort og fordi reguleringsmessige forhold er til hinder for bygging på eiendommen.

Administrasjonen kan ikke se at anførslene medfører at byggetillatelsen er ugyldig, og tilrår at klagen ikke tas til følge.

Saksopplysninger:

Tiltakseiendommen ligger i et boligområde som for alvor ble utbygd på 1960- og -70-tallet, for det meste med eneboliger. Eiendommen ligger i utkanten av boligområdet og grenser i øst mot et offentlig friområde, som danner en "buffer" mot Ellingsrud industriområde. Tiltakseiendommen er på 650 m² og ble i 2010 skilt ut fra en større eiendom. Mange av eiendommene her er nokså store, og det vil antakelig komme flere delings- og byggesøknader i dette området framover.

Klagers hovedinnvendinger har vært framsatt og vurdert både som klage over delingstillatelsen og som merknader til nabovarselet, men er ikke tatt til følge.

Klager har bedt om at byggesaken stilles i bero til departementets avgjørelse i delingssaken er endelig avgjort. Dette er vurdert av kommunen som en anmodning om utsatt iverksetting, men er ikke etterkommet. Klager har mottatt et eget brev om dette.

Vurdering av klagers anførsler:

Delingssaken ikke endelig avgjort

Kommunen ga 22.03.2010 tillatelse til deling av gnr 140 bnr 84, hvorved tiltakseiendommen bnr 411 ble etablert. Vedtaket ble påklaget av Kahrs, men klagen ble ikke tatt til følge. Det har senere vært flere omganger med klager og omgjøringsbegjæringer, sist et avvisningsvedtak hos Fylkesmannen. Avvisningsvedtaket er påklaget til Kommunal- og regionaldepartementet men er så vidt vi vet ikke avgjort der.

Etter forvaltningsloven medfører en klage over et vedtak ikke uten videre medfører at vedtaket suspenderes. Det må i tilfelle treffes et positivt vedtak om utsatt iverksetting. I denne saken besluttet Plan- og byggesaksutvalget 01.06.2010 at delingstillatelsen ikke skulle iverksettes "inntil Fylkesmannens endelige vedtak foreligger".

Fylkesmannens endelige vedtak forelå 26.10.2010 og stadfestet kommunens vedtak. Den utsatte iverksettingen falt derved bort, og det er ikke senere besluttet ytterligere utsettelse. Dette medfører at delingstillatelsen skal legges til grunn, og den som har rådighet over eiendommen har da et rettskrav på å få sin søknad behandlet i henhold til den gjeldende delingen.

Kommunen kan derfor ikke se at det er rettslig grunnlag for å avslå eller avvise byggesøknaden under henvisning til at delingssaken ikke er endelig avgjort. Klagers anførsel om dette kan derfor ikke føre fram.

Reguleringsmessige forhold er til hinder for bygging

Det er ikke bestridt at tiltakseiendommen i seg selv er regulert til boligformål, eller at det ikke ligger reguleringsmessige begrensninger på selve denne eiendommen. Klager anfører imidlertid at det er reguleringsmessige forhold på naboeiendommen gnr 140 bnr 104 som medfører at tiltakseiendommen ikke kan bebygges.

Også dette var en av anførslene i forbindelse med klage over delingsvedtaket, og ble utførlig behandlet om omtalt da. Administrasjonen kan ikke se at problemstillingen står annerledes i forhold til den aktuelle klagen.

Den reguleringsmessige situasjonen og historikken er som følger:

Eiendom gnr. 140 bnr. 104 ble i 1951 regulert til isolasjons- og parkbelte innenfor reguleringsplan "Regulering av bolig- og industriområde på Ellingsrud", stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 16. april 1951. Hensikten med isolasjonsbeltet var å skape en buffersone mellom industriområdet og boligbebyggelsen.

I 1970 var gnr. 140 bnr. 104 på nytt oppe til reguleringsmessig behandling. Begrunnelsen for å regulere på nytt ble beskrevet slik:

"Siden gjeldende reguleringsplan ble stadfestet i 1951, har det i Ellingsrudområdet foregått en betydelig utbygging av boliger og industri. Reguleringsplanen er til dels fraveket vesentlig.

Det gjør seg et klart behov gjeldende bl.a. for følger:

a) Etablere et effektivt isolasjonsbelte mellom boliger og industri.

b) Sikring av friområder for allmennheten i Ellingsrudområdet.

c) Ordning av trafikkforholdene i området – særlig mellom bolig- og industriarealene."

Reguleringsplanen ble vedtatt i Ski kommunestyre i sak 240/71. Planen med bestemmelser ble stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 5. april 1972.

Etter denne reguleringen, var bredden på friområdet utvidet i forhold til isolasjonsbeltet fra 1951, og slik sett utgjør dagens friområde en bedre buffersone mot Ellingsrud industriområde enn det gamle isolasjonsbeltet. Grensen for friområdet mot den aktuelle eiendommen var slik den er i dag, og innebar heller ikke den gang noen begrensning for utnyttelsen av eiendommen. Det var bl.a. ikke regulert noen byggegrense mot friarealet.

Den siste reguleringsmessige endringen som er gjennomført i forbindelse med Ellingsrud Friområde, knyttet seg til en utvidelse ved at unnarenet i Ellingsrudebakken ble innlemmet i friområdet. Dette vedtaket ble gjort 31.1.2002.

Fordi denne endringen kun berørte den nordre delen av friområdet og ingen boligeiendommer var berørt, ble det kun gjennomført en begrenset varsling av omkringliggende eiendommer og offentlige instanser. Denne reguleringsendringen berørte ikke gnr. 140 bnr. 104.

Det er således ikke tvilsomt at den gjeldende reguleringsmessige status er offentlig friområde. I reguleringsbestemmelsene er det ikke sagt noe om at planen har betydning for bebyggelse på tilstøtende eiendommer, dette er heller ikke vanlig.

Boligområdet og friområdet er regulert av forskjellige planer. Ingen av disse planene har bestemmelser som berører bruken av det andre planområdet.

Det kan forøvrig bemerkes at verken reguleringsplanen fra 1951 eller planen fra 1972 legger vegetasjonsmessige begrensninger på boligeiendommene som grenser opp til friområdet.

Tiltaket kan ikke sees å være i strid med reguleringsmessige forhold, og heller ikke denne anførselen kan føre fram.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ingen.

Konklusjon:

Administrasjonen kan ikke se at Astrid Kahrs kan høres med at byggetillatelsen er ugyldig. Administrasjonen tilrår derfor at klagen ikke tas til følge og at vedtaket om byggetillatelse opprettholdes. Saken blir da å sende til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.

Ski, 19.01.2012

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Vedtak
- b) Klage
- c) Kartutsnitt som viser planformål og bebyggelse



Saksbehandler: Erik A. Hovden

Arknr.: PLA 201002 Arkivsak: 11/227-12

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget
Rådet for likestilling av funksjonshemmede
Eldrerådet

SAKNR

4/12
3/12
3/12

DATO

31.01.2012
30.01.2012
30.01.2012

**SANDER ØSTRE, TUN A
FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN**

Forslag til vedtak:

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Sander Østre, Tun A, datert 05.09.11, ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget vil delvis erstatte reguleringsplanen for "Sander Østre", vedtatt 17.06.82.

Ingress/hovedbudskap:

Eksisterende plan forutsetter samlet plan for hvert delfelt før utbygging. Utbygger ønsker en høyere utnyttning med flere leiligheter og større byggehøyder. Det må derfor utarbeides en detaljreguleringsplan for feltet.

Det legges i planforslaget opp til 12 boliger i lavblokk og rekkehus rundt et felles tun. Dette er en økning med 5 leiligheter i forhold til dagens plan.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Sander Østre er i gjeldende reguleringsplan fra 1992 regulert til boligformål, med både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Etter bestemmelsenes § 4, skal det på tun A (dagens gårdstun på Sander Østre) oppføres "*sammenhengende bebyggelse som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.*" Maksimal mønehøyde er 8,5 meter fra gjennomsnittlig terreng.

Ved behandling av opprinnelig planforslag i 1992 forutsatte landbruksmyndighetene at tunet ikke kunne bebygges så lenge det hører jordbruksareal til eiendommen. I brev av 27.05.10 har landbrukskontoret frafalt denne forutsetningen, da eiendommen i framtiden bare vil ha 11 daa dyrka mark.

For å gjenskape det tidligere tunet, ønskes det oppført en lavblokk med leiligheter på stedet hvor den opprinnelige låven fra ca 1900 stod. Denne låven ble etter brann i 1965 erstattet med dagens lave driftsbygning.

Det ønskes en utnyttingsgrad på BYA 35 % for rekkehuset mot øst og BYA 40 % for lavblokken. All parkering skal skje i parkeringskjeller under bebyggelsen. Etter møte med naboene planlegges rekkehuset oppført med mønehøyde 10,5 meter fra gjennomsnittlig terreng. Lavblokken ønskes oppført med mønehøyde 14,0 meter. Denne skal plasseres ca 10 m lenger mot vest enn dagens driftsbygning. Det legges til rette for bygging i kompakt tre.

Det planlegges for 2 parkeringsplasser pr. bolig, samt sykkelparkering i parkeringskjeller.

Et sentralt tema ved planbehandlingen vil være om det skal aksepteres større tetthet og høyder enn dagens reguleringsplan tillater.

Saken ble lagt fram for kommunen i møte 26.03.10. Naboer, grunneiere og off. høringsinstanser ble varslet om planoppstart ved brev av 12.04.11. Frist for merknader var 12.05.11. Det kom inn en rekke merknader.

Det ble også avholdt et informasjonsmøte for naboene den 16.03.11. Referat ble sendt til deltakerne, og det kom også inn merknader etter dette.

Både planforslaget og innkomne merknader er beskrevet i det vedlagte planheftet. Forslagsstiller har her en gjennomgang av merknadene.

Rådmannen vil peke på enkelte merknader som berører sentrale forhold og som kan by på utfordringer i gjennomføringsfasen:

- Flere av naboene i øst (tun C), er særlig bekymret for at de nye boligene vil virke svært dominerende og gi skygge på deres utearealer ettermiddag og kveld. De er også bekymret for økt press på friarealet syd for tun A, og redusert kvalitet på dette. De er derfor mot økningen av boliger samt bygningenes størrelse.

Kommentar: Rekkehuset er trukket noe nordover, og etter en reduksjon av mønehøyden blir ikke solforholdene forverret i forhold til gjeldende regulering. Det blir også beholdt et grøntdrag mellom feltene på 2,5 meter. Ved å øke avstanden mellom bygningene til minst 8 meter forbedres forholdene ytterligere.

- Fellesbrev fra naboer, datert 29.03.11. Det uttrykkes skepsis til å gjenskape låvebygget som brant for mer enn 40 år siden. Dette vil virke unødig fremmed og ruvende i forhold til bebyggelsen som har etablert seg i området de siste 20 år. Det er også frykt for at etasjeskiller over garasjekjeller blir liggende vesentlig høyere enn dagens terrengnivå, slik at huset blir ennå mer ruvende.

Det anmodes primært om at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn, subsidiært anmodes det om at bestemmelsene må fastsette høyder innenfor rimelige grenser.

Kommentar: Lavblokken vil kunne få en mønehøyde på inntil 14 meter og en gesimshøyde på inntil 10,5 meter. Den skal plasseres ca 10 m lenger mot vest enn dagens driftsbygning. Den må videre søkes lagt så lavt i terrenget som mulig, for ikke å bli unødig ruvende. Dette innebærer at nivå for 1. etasje ikke legges høyere enn tilsvarende for dagens driftsbygning. Bygget tenkes oppført i massivtre og med trekledning. Solstudiene viser at det ikke vil gi dårligere solforhold for naboene. Ut fra områdets sentrale beliggenhet, bør det fortrinnsvis søkes en høy boligtetthet. Om det kan skapes et helhetlig bygningsmiljø rundt det gamle tunet, kan dette være en positiv kontrast til den lavreliggende småhusbebyggelsen rundt de øvrige tunene på Sander Østre.

- Løken og Helland, er bekymret for trafikken fra dette tunet som tenkes å få utkjøring til Sandertunet. Den vil forringe barnas hverdag på Sandertunet.

Kommentar: Tun A er forutsatt i dagens plan å skulle få utkjøring til Sandertunet. Statens Vegvesen har krevet utkjørselen til Kirkevegen stengt når det kommer nye boliger. Planforslaget innebærer en økning fra 7 til 12 nye boliger. Når man også tar med dagens 3 boliger på tunet, vil det i alt bli 15 boliger som får sin utkjøring til Sandertunet. Dette er å se på som en akseptabel tilleggsbelastning i området. Sandertunet er et forholdsvis trygt og rolig boligområde som også har fortau i hele lengden.

Vurdering:

Det er i utgangspunktet et riktig grep å legge opp til en høy utnyttelse i et sentrumsnært område. Utbyggingen vil ikke føre til tap av landbruks- eller friareal.

En utvidelse fra 7 til 12 nye boliger på tun A er ikke så stor at det vil skape uholdbare forhold for verken trafiksikkerhet eller lekearealer i området.

En kan ha forståelse for argumentet om å gjenskape en låve som forsvant for mer enn 40 år siden, men det kan ikke skje ved å påføre urimelige ulemper for naboer. Det synes imidlertid ved vedlagte soldigrammer godt gjort at naboeiendommene ikke vil få dårligere solforhold enn ved en utbygging etter gjeldende plan. Avstanden til eksisterende bebyggelse på tun C må imidlertid økes til minst 8,0 meter, jfr. brannforskriftene. Dette vil også bedre solforholdene for de nærmeste naboer ytterligere.

Sander Østre ligger innenfor konsesjonsområdet til Follo Fjernvarme. Det må derfor avklares om tilknytningsplikten skal gjøres gjeldende ved dette byggetiltaket.

En utbygging av tun A med 12 boenheter vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Økonomiske konsekvenser:

En utbygging som planen legger opp til, vil ikke føre til behov for oppgradering av kommunal infrastruktur.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Det er utarbeidet ROS-analyse (vedlegg k). Det foreligger ikke noen alvorlig risiko eller fare forbundet med reguleringen.

Konsekvenser for universell utforming:

Prosjektet er tilrettelagt for bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det planlegges heis fra garasjekjeller til tun og til begge etasjer i lavblokken. Rækkehuset vil få livsløpstandard. Her blir det ikke heis til 2. etasje, men alle nødvendige funksjoner skal tilrettelegges på inngangsplanet.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Hele eiendommen er i dag bebygd og/eller hage/gårdsplass. Prosjektet legger opp til en høyere utnyttelse enn det som er vanlig i dette området. Det vil ikke påvirke urørt naturmark.

Miljøkonsekvenser og forholdet til naturmangfoldloven:

Det er ikke gjort funn av sjeldne eller sårbare arter rundt tunet på Sander Østre. Det er benyttet foreliggende registreringer i kommunens databaser. Kunnskapsgrunnlaget anses for tilstrekkelig og tilfredsstillende. Det er knapt noe av området som kan sies å være naturmark. Tun og friområder skal opprettholdes, og nye bygg vil erstatte dagens bygg på stedet. Naturforholdene vil derfor ikke bli vesentlig redusert som følge av de tiltak planen gir hjemmel for. Eksisterende vegetasjon medregnet de store trær rundt på tunet vil i liten grad bli berørt, men bør skjermes ved utbygging. Dette vil bli vurdert nedfelt i reguleringsbestemmelsene, slik at det kan følges opp i byggesaken.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ski, 12.01.12

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart Ski sentrum.
- b) Gjeldende reguleringsplan vedtatt 17.06.92.
- c) Oversendelsesbrev fra Shark AS, av 20.10.11.
- d) Forslag til reguleringsplan, datert 05.09.11.
- e) Illustrasjonsplan, datert 24.10.11.
- f) Terrengsnitt med illustrasjonsprosjekt, datert 30.09.11.
- g) Perspektivskisse, datert 30.09.11, med 3d-modell.
- h) Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 05.09.11.
- i) Planbeskrivelse, datert 05.09.11.
- j) Notat: Vurdering av utnyttelse, datert 05.09.11.
- k) Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 29.09.11.
- l) Varslingsbrev ved oppstart, datert 12.04.10.
- m) Invitasjon til informasjonsmøte, datert 07.03.11.
- n) Referat fra informasjonsmøte, datert 16.04.11.
- o) Merknadskart, planoppstart
- p) Oppsummering og kommentarer til merknader, datert 05.09.11.
- q) Merknader:
 1. Statens Vegvesen, datert 03.05.10.
 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 06.05.10.
 3. Akershus fylkeskommune, datert 12.04.10.
 4. Landbrukskontoret i Follo, datert 27.05.10.
 5. Ole og Guri Nielsen, datert 19.04.10.
 6. Jan-Inge Berge, datert 27.04.10.
 7. Mailveksling med Marianne Løken og Håvard Helleland, datert 27.04.10.
 8. Per Lillegård, datert 05.05.10.
 9. Stefan og Anne-Lise Johansson, datert 07.05.10.
 10. Guri og Ole Nielsen, datert 15.05.10.
 11. Helene Berge, datert 09.05.10.
 12. Mailveksling med Ingunn Grande, datert 24.03.11.
 13. Flere naboer, datert 29.03.11.
 14. Marianne P. Løken, datert 30.03.11.
- r) Rapport fra arkeologisk registrering, datert 08.08.10.