



Møteinnkalling

Plan og byggesaksutvalget

Av hensyn til innkalling av varamedlemmer bes eventuelt gyldig forfall meldt snarest til
tlf. 64 87 85 32

Møtested: Kommunestyresalen

Møtedato: 24.05.2011

Møtetid: Kl. 18.30

TIL BEHANDLING:

PBU-17/11

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED FINSTADTUNET, SKI
TETTSTED

PBU-18/11

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SNIPETJERNVEIEN 7-8,
REGNBUEN NÆRINGSOMRÅDE

PBU-19/11

BØLERÅSEN SENTER
FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN

PBU-20/11

GÅRDSTUNET NORDRE FINSTAD - FORSLAG TIL MINDRE REGULERINGSENDRING

PBU-21/11

KLAGE PÅ OVERTREDELSESGBYR FOR ULOVLIG HUGGING AV TRÆR PÅ EIENDOMMEN
SIGGERUDVEIE 951

Ski, 12.05.2011

Jørn Yngve Sørum
leder



Saksbehandler: Trygve Johansen

Arknr.: PLA 2131

Arkivsak: 07/1809-32

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget
Plan og byggesaksutvalget
Kommunestyret

SAKNR

16/10
17/11
/

DATO

01.06.2010
24.05.2011

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED FINSTADTUNET, SKI TETTSTED

Forslag til vedtak:

Med henvisning til plan og bygningsloven §12-13 vedtas forslag til reguleringsplan med bestemmelser for et område ved Finstادتunet, sist datert 02.05.11.

Vedtaket av planforslaget medfører endring av reguleringsplan for områdene rundt Kråkstadveien, stadfestet 24.10.79.

Ingress/hovedbudskap:

Reguleringsforslaget legger til rette for videre utbygging av Finstادتunet ved omdisponering av kommunens eiendom mellom Finstادتunet og Kråkstadveien fra boligformål til institusjon. I forhold til gjeldende reguleringsplan gir planforslaget også byggemuligheter også ved at tomteutnytting samt mulig byggehøyde økes.

Finstادتunet har i dag atkomst via Delerudbakken – Eikeliveien med tilknytning til et kapasitetssvakt kryss med Åsveien. Tilkjøring skjer på boligveier uten fortau.

Etter vurdering av ulike alternativer, innebærer reguleringsforslaget at Finstادتunet får ny kjøreatkomst direkte fra Kråkstadveien. Tilstøtende boligområder vil da ikke bli belastet med gjennomkjøring til Finstادتunet. Uttalelsene ved offentlig ettersyn er i hovedsak positive til valgt atkomst.

Saksopplysninger:

Finstادتunet ligger innenfor reguleringsplan for områdene rundt Kråkstadveien vedtatt 24.10.79. Reguleringsbestemmelsene er endret 21.06.89 og 26.01.05, da bestemmelsene for alle boligområdene i Ski kommune ble revidert i en samlet prosess.

Finstادتunet gnr. 137/438 er regulert til offentlig formål/institusjon. Kommunens tilstøtende eiendom gnr. 135/571 er regulert til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse. Denne eiendommen foreslås nå omregulert til institusjon.

Gjeldende reguleringsplaner tilsier maks. 2 etasjer. Reguleringsforslaget åpner for større byggehøyder.

Selv om planforslaget også medfører endring av formål, tomteutnytting og byggehøyder, er det omlegging av atkomsten som har påkalt størst oppmerksomhet ved planbehandling.

Alternativene som har vært vurdert er:

- Alternativ 0. Opprettholde dagens atkomst fra Åsveien via Eikeliveien og Delerudbakken
- Alternativ 1. Delerudbakken med avkjørsel fra Kråkstadveien ved dagens gangveg
- Alternativ 2. Ny avkjørsel fra Kråkstadveien, ca. 100m syd for Delerudbakken
- Alternativ 3. Høysletta

For beskrivelse av alternativene og begrunnelse for valg av alt. 2 vises til saksframlegget ved første gangs behandling av planforslaget, vedlegg I.

I samsvar med plan- og byggesaksutvalgets vedtak av 01.06.10 har reguleringsforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 15.06. – 31.08.10.
(Annen gangs behandling har måttet avvete pga. kapasitetsmangel i administrasjonen.)

Sammendrag og kommentar til merknadene ved offentlig ettersyn:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 31.08.10

Bemerket at den framlagte Risiko og sårbarhetsanalyse ikke er tilfredsstillende.

Kommentar:

Det er utarbeidet ny ROS-analyse. Denne er oversendt fylkesmannen.

Akershus Fylkeskommune, brev av 04.08.10

Arkeologiske undersøkelser er gjennomført, uten at det ble gjort funn i området. De som skal utføre arbeidet i marka bør gjøre oppmerksom på at dersom man i arbeidet støter på fornminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles. Når det gjelder nyere tids kulturminner, anser fylkesrådmannen at de SEFRAK-registrerte bygningene (Våningshus og to uthus tilhørende gården Delerud) kan ha lokal verneinteresse. Kommune bør vurdere om bygningene eller noen av dem kan bevares å integreres ved utbygging av Finstادتunet.

Kommentar:

Ved de gårdene som har gitt grunnlag for framveksten av Ski tettsted vil gårdstunene alltid kunne ha lokal verneinteresse, da de forteller noe vesentlig om tettstedets historie.

(Gårdstunene ved Nordre Finstad og Søndre Finstad er regulert for bevaring.)

Innenfor planområdet er det tre SEFRAK registrerte bygg, knyttet til tidligere Delerud gård:

Våningshus (reg.nr. 508/001) oppført 1897-98, senere tilbygd og ombygd. Våningshuset ligger på 137/3, som opprettholdes som boligtomt.

Fjøs/uthus (reg.nr. 508/002) oppført 1897-98, påbygd i nord 1915. ligger også på gnr. 137/3.

Låve/uthus (reg.nr. 508/003) oppført 1897-98, flyttet 1915-18 pga. plassmangel i tunet.

Dette uthuset ligger på kommunens eiendom, som foreslås regulert til institusjon.

Uthusene ligger innenfor byggegrense mot Kråkstadveien, og er følgelig i strid med gjeldende reguleringsplan. Planen fra 1978 angir ikke noe om verneinteresse ved disse byggene.

Samlet er det ikke noe intakt gårdstun eller et bygningsmiljø med verneinteresse. Heller ikke som enkeltobjekt kan rådmannen se at bygningene har verneinteresse, mellom annet fordi de senere er vesentlig endret. Med sin funksjon, uforming og beliggenhet like opp til Kråkstadveien er det ikke mulig å integrere uthusene ved videre bygging ved Finstادتunet. Verneinteressene har altså vært vurdert, men har ikke gitt føringer for planarbeidet. Låve/uthus ligger også i frisisone til nytt kryss, og må av den grunn rives eller flyttes, jf. neste merknad.

Statens Vegvesen, brev av 30.08.10

- er i utgangspunktet negative til at det etableres flere kryss/avkjørsler fra Kråkstadveien. Vegvesenet har imidlertid forståelse for at det er ønskelig å begrense trafikken i boligområder, og kan derfor vurdere å akseptere planforslaget. De er imidlertid betenkt med hensyn til sikt i nytt kryss og ber om at det utarbeides detaljplan for nytt kryss før planvedtak. Detaljplanen skal godkjennes av SV før planvedtak.

Det bør tydeligere framgå av plankart/bestemmelser at uthuset på gnr. 137/571 må rives/flyttes, for å oppnå tilstrekkelig sikt i krysset.

Dersom ny avkjørsel kan etableres iht. vegnormalenes krav, bør det vurderes om all trafikk til Høysletta kan benytte ny avkjørsel, slik at eksisterende kryss Kråkstadveien / Høysletta kan stenges for all trafikk.

Av plankartet framgår det at eksisterende avkjørsel fra Kråkstadveien til gnr. 137/3 skal stenges og tilknyttes ny avkjørsel over gnr. 137/571. Av planbestemmelsene framgår imidlertid at gnr. gnr. 137/3 kan tilknyttes gangveg ved Delerudbakken. Denne motsetning må avklares. Eksisterende atkomst til gnr. 137/3 må stenges når ny avkjørsel er opparbeidet.

Kommentar:

Etter offentlig ettersyn har en foretatt en detaljert gjennomgang og kvalitetssikring av planlagt veg til Finstادتunet. Vegen kan anlegges med akseptabel stigning iht. Statens Vegvesens vegnormer. Cotehøyde for ny veg er nå vist på reg.plan, tilsvarende en stigning på mindre enn 80 o/oo.

Vegen er nå flyttet noe lengre nord, og bort fra tilstøtende boligeiendommer for å lette gjennomføring av veganlegget ved at fylling og evt. støttemur kan anlegges uten inngrep i tilstøtende eiendommer.

Ved kontroll av sporingskurver har en registrert at nytt kryss er tilstrekkelig dimensjonert for aktuelle kjøretøytyper, inkl. buss. (buss må nytte kjøremåte B, det vil si bruke begge kjørefelt, noe som er påkrevd ved de fleste kryss i tettstedet.)

Ved befaring har en også konstatert at vertikalkurvatur (høybrekk) ved Kråkstadveien ikke vil begrense sikt fra Kråkstadveien til ny avkjørsel.

Ved ovenstående gjennomgang har en rimelig sikkerhet for at ny veg og nytt kryss kan anlegges i samsvar med Statens Vegvesen vegnormer. Det er imidlertid ikke utarbeidet en fullstendig detaljplan for ny veg, da målsettingen er at vegen i størst mulig grad skal tilpasses utomhusanleggene ved byggetrinn 3 ved Finstادتunet. (Vegen skal i hovedsak kun gi atkomst til Finstادتunet.) Reguleringsbestemmelsene åpner for justering av detaljer ved vegen, noe som er mulig da kun Ski kommune blir berørt som grunneier. For å ivareta Statens Vegvesens behov for kvalitetssikring av nye anlegg, presiserer reguleringsbestemmelsene at detaljplan for nytt kryss og atkomstveien skal være godkjent av Statens Vegvesen før anleggsstart. Statens Vegvesen er orientert om dette, og har ved mail av 04.05.11 akseptert en slik plantilnærming.

Det framgår nå av plankartet at uthus på kommunes eiendom må rives da bygget ligger i regulert frisikt.

Ved anlegg av ny veg vil eksisterende snuplass ved Høysletta bli fjernet. Planforslaget åpner derfor for utkjøring fra Høysletta til ny veg. Kjøring andre vegen (fra Finstادتunet til Høysletta) tillates ikke. Stenging av krysset Kråkstadveien – Høysletta vurderes som lite ønskelig, mellom annet fordi det ikke er snuplass i søndre del av vegen.

Det framgår nå av plankart og bestemmelser at gnr. 137/3 skal ha framtidig atkomst over gnr. 137/571 og at eksisterende avkjørsel skal stenges når ny atkomst er opparbeidet.

Høysletta Vel, v/styret, brev av 30.09.10

Gir en omfattende begrunnelse for at Høysletta ikke bør være atkomst til Finstادتunet.

Kommentar:

Uttalelsen er tatt til følge. (Da vurderingene deles og merknaden er tatt til følge er det ikke påkrevd med detaljert gjennomgang av uttalelsen, som er vedlagt.)

G.H. Wiik, B. S. Johannessen og S. Bjørntad, brev av 31.10.10

At kommunen fremmer et forslag som verken berører Delerudbakken eller Høysletta er positivt. I saksframlegget bør det også presiseres at Statens Vegvesen og Politiet har uttalt seg meget kritisk til Delerudbakken som atkomst til Finstادتunet.

De er positive til at det ikke vil skje noen endring ved Delerudbakken.

De antar det må være feil i bestemmelsene vedr. atkomst til gnr. 137/3.

Kommentar:

Når planforslaget ikke opprettholder Delerudbakken som kjøreatkomst, er det ikke påkrevd med ytterligere understrekning av motforestillingene til slik atkomst.

Kjøremønster og eiendomsforhold ved øvre del av Delerudbakken opprettholdes uendret.

Det er nå presisert i bestemmelsene hvordan atkomst til gnr. 137/3 skal anlegges, jf. kommentar til Statens Vegvesens merknad.

A. Meland, G. Solberg og M. Skeie, brev av okt. 10

Beskriver problemene med dagens trafikk i Delerudbakken – Eikeliveien og problemene ved utkjøring til Åsveien. Ber om at alt. 2 legges til grunn for ny regulering.

Kommentar

Trafikkforholdene ved Delerudbakken, Eikeliveien og kryss ved Åsveien, har vært avgjørende for valg av framtidig atkomst til Finstادتunet. Uttalelsen er tatt til følge.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Utbygging av institusjonen er viktig for å dekke lokale pleiebehov.

Opparbeiding av ny kjøreatkomst vil begrense kjøring på boligveier og direkte tilkjøring fra det overordnede vegnett kan samlet begrense transportarbeidet.

Ingen kjente verdifulle naturforekomster berøres av utbyggingen.

Utbyggingen vil ha positive virkninger for bærekraftig utvikling.

Konklusjon:

Rådmannen tilrår at reguleringsforslaget vedtas.

Ski 02.05.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
Kommunalsjef samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart
 - b) Forslag til reguleringsplan, sist datert 02.05.11
 - c) Forslag til reguleringsbestemmelser, sist datert 02.05.11
 - d) Utsnitt av gjeldende reguleringsplan
- Merknader ved offentlig ettersyn.
- e) Fylkesmannen i Oslo og Akershus
 - f) Akershus fylkeskommune
 - g) Statens Vegvesen
 - h) Høysletta Vel
 - i) G.H. Wiik, B.S. Johannessen og S. Bjørnstad
 - j) A. Meland, G. Solberg og M. Skeie
- k) Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 02.05.11
 - l) Første gangs behandling av planforslaget, Plan og byggesaksutvalgets møte 01.06.10, med samtlige vedlegg

Plan og byggesaksutvalgets behandling 01.06.2010:

Enstemmig vedtatt:

Forslag til vedtak tiltres.

Vedtak:

Med henvisning til plan og bygningsloven §12-13 legges forslag til reguleringsplan med bestemmelser for et område ved Finstادتunet, datert 12.05.10 ut til offentlig ettersyn.

Vedtak av planforslaget vil medføre endring av reguleringsplan for områdene rundt Kråkstadveien, stadfestet 24.10.79.



Saksbehandler: Trygve Johansen

Arknr.: PLA 201005 Arkivsak: 11/153-11

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

18/11

DATO

24.05.2011

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SNIPETJERNVEIEN 7-8,
REGNBUEEN NÆRINGSOMRÅDE**

Forslag til vedtak:

Med henvisning til plan og bygningsloven §12-14 legges forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7-8 datert 07.04.11 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Vedtak av planforslaget vil medføre endring av reguleringsplan for Regnbuen Næringsområde, vedtatt 07.10.92.

Ingress/hovedbudskap:

For å dekke Brødrene Dahls behov for utvidelser ved Regnbuen Næringsområde fremmes privat forslag til ny regulering av Snipetjernveien 7 og 8. Eiendommene foreslås slått sammen ved at mellomliggende veg reguleres som byggeområde med målsetting om bygging av høytlager som vil binde sammen byggene på Snipetjernveien 7 og 8. Som erstatning for dagens veg planlegges ny veg rundt Snipetjernveien 7.

Saksopplysninger:

Brødrene Dahl as har i lang tid drevet virksomheten ved Snipetjernveien 8, Regnbuen. For å dekke behov for utvidelse har Brødrene Dahl kjøpt Snipetjernveien 7 ("Byggmakker"). For samlet utnyttning av eiendommene fremmer Marlow-Ramfelt arkitekter forslag til ny regulering hvor nåværende veg mellom eiendommene utgår og erstattes av ny veg rundt Snipetjernveien 7. Tidligere veggrunn reguleres som byggeområde for å kunne oppføre et høytlager som vil binde sammen byggene på de to eiendommene. Planforslaget medfører at høytlageret kan få takhøyde 25m, mens øvrig del av eiendommen foreslås med maks. takhøyde 18m, som ved gjeldende reguleringsplan for Regnbuen.

For omtale av planbakgrunn og planforslaget vises til søkers planbeskrivelse, vedlegg f.

Oppstart av planarbeidet er kunngjort slik plan- og bygningsloven forutsetter. Fylkeskommunen, fylkesmannen og nabo har avgitt uttalelser. De har ingen innvendinger til målsettingen med planarbeidet.

Vurdering:

Ski kommune har vært holdt løpende orientert om Brødrene Dahls sonderinger for å dekke sine behov for utvidelse av virksomheten på Langhus. Kommunen har forsøkt å bistå i prosessen, og rådmannen er positiv til at utvidelsen nå planlegges ved etablert virksomhet på Regnbuen.

Ved planforberedelsene har forslagsstiller drøftet forslaget med kommunens planavdeling og tatt til følge de innspill som administrasjonen har gitt. Enkelte detaljer gjenstår for avklaring gjennom den planprosessen et reguleringsforslag skal underlegges.

Omlegging av den kommunale vegen kan ikke se å medføre noen ulemper for kommunen som vegeier eller for trafikkavvikling. (Vegen vil også være kjøreatkomst til planlagt motocrossbane i Assurdalen.) Ny veg er regulert og skal opparbeides med samme standard som eksisterende veg. Brødrene Dahl må bære alle kostnader ved opparbeiding av ny veg.

Ved vurdering av foreslått høyde på mellomlageret, har en særlig vurdert virkningene sett fra omgivende hovedveier og naturområder. I reguleringsplan for Regnbuen er det avsatt en grøntsoner mellom hovedveiene og næringsområdet. Dette grøntbeltet er i hovedsak inntakt, men brutt i en sone mellom E6 og Br. Dahl. Del av nåværende bygg er klart eksponert mot E6. Mellombygget vil bli mindre eksponert, men med høyde 25m vil bygget kunne framstå som silhuett så vel sett fra E6 som fra omgivende naturområder. Administrasjonen har vært skeptisk til at nybygget vil være 2-3 normaletasjer høyere enn gjeldende plan åpner for, men har akseptert at høydene kan vurderes ved utlegging av planen til offentlig ettersyn. Det er derfor påkrevd å signalisere at høydebestemmelsene kan bli endret før sluttbehandling av planforslaget.

(Som referanse: Det høyeste bygg i Ski sentrum er Ski rådhus med gesimshøyde 21,3 m og største takhøyde ved tilbaketrukket teknisk påbygg 23,5m. I reguleringsplan for Fugleåsen (felt Q4), som avventer sluttbehandling i kommunestyret, er maks. takhøyde 20,0m.)

Del av utelagrene skal overdekkes. Rådmannen er enig med forslagsstiller i at en slik overdekning kan være å foretrekke, særlig pga. virkningene for omgivelsene. Takoverbyggene medfører imidlertid økt tomteutnytting, slik planforslaget beskriver. Rådmannen har ingen innvendinger til dette da en overdekning og avskjerming av utelagrene kan være å foretrekke. Mot nord vil overdekket utelager ligge utenfor byggegrense mot veg. Dette kan godkjennes når det framgår av en samlet plan for utelagring, godkjent av plan og byggesaksutvalget. Reguleringsforslaget viser imidlertid også et telt i østre del. Planforslaget viser dette som et midlertidig bygg som planlegges revet i 2010. En reguleringsplan bør imidlertid ikke gi rettighet til etablering av midlertidige bygg, og 8-10 år kan ikke defineres som midlertidig etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det private planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn slik det foreligger, men rådmannen presiserer at denne detaljen i planforslaget må påregnes tatt ut ved sluttbehandling av planforslaget. Evt. søknader om midlertidige anlegg må da behandles av plan- og byggesaksutvalget på vanlig måte, uten bindinger i reguleringsplan.

Planforslaget innebærer at det etableres flere inn- og utkjøringer til eiendommen. Med tanke på at dette er et rendyrket næringsområde, er det ikke grunn til å ha streng holdning med hensyn til avkjørsler til offentlig veg. Planforslaget aksepteres på dette punkt.

Ski kommunen blir foruten som planmyndighet også berørt som vegeier/vegmyndighet og som grunneier. Gjennomføring av planen forutsetter at det inngås avtaler mellom Brødrene Dahl og Ski kommune som grunneier før gjennomføring av tiltak. Dette vil bli behandlet i annen sammenheng, men planforslaget er grunnlaget for et slikt samarbeide.

Økonomiske konsekvenser:

Omlegging av vegene eller gjennomføring av andre tiltak skal ikke ha negative økonomiske konsekvenser for Ski kommune.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Planforslaget innebærer en høyere utnytting av et område som er regulert og tatt i bruk til næringsformål. Dette kan i noen grad begrense nedbygging av naturområder.

Utbygger ønsker også å utvikle et miljøvennlig anlegg, basert på innovative energiløsninger, slik at det nye lageret kan oppnå energimerke B, som er en klasse bedre enn hver av de to gamle byggene som innlemmes i prosjektet.

Det kan vanskelig påvises andre negative konsekvenser av planendringen enn mulig negativ effekt ved endring av landskapsbilde som følge av økte byggehøyder.

Konklusjon:

Rådmannen antar at planforslaget vil være lite konfliktfyllt, og anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn slik det er sendt inn, med mulighet for justeringer før sluttbehandling, slik det framgår av kommentarene foran.

Ski 05.05.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef Samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart (gjeldende reguleringsplan)
- b) Forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7-8, datert 07.04.11
- c) Utomhusplan/illustrasjonsplan
- d) Forslag til reguleringsbestemmelser
- e) Gjeldende reguleringsbestemmelser
- f) Forslagsstillers planbeskrivelse
- g) Terrengsnitt/fasader
- h) Oversikt over næringsområdet
- i) Illustrasjoner/perspektiv
- j) Uttalelser ved igangsetting av planarbeidet
- k) Risiko og sårbarhetsanalyse

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- l) Grunnundersøkelser, Noteby, jan. 2011
- m) Forprosjekt på energiløsninger, Nordisk Energikontroll, jan. 2011



Saksbehandler: Erik A. Hovden

Arknr.: PLA 201006 Arkivsak: 11/228-13

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

19/11

DATO

24.05.2011

**BØLERÅSEN SENTER
FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN**

Forslag til vedtak:

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Bøleråsen senter, datert 31.03.11, ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget vil delvis erstatte reguleringsplanen for "Felt Q3, Langhus", vedtatt 30.01.85.

Ingress/hovedbudskap:

Ved Bøleråsen senter er bare deler av regulert senterområde bebygd. Grunneier fremmer privat forslag til detaljregulering som legger til rette for bygging av boliger på nordre del av senterområdet, noe som vil være i strid med gjeldende reguleringsplan. I tillegg planlegges det for en oppgradering og utvidelse av dagens forretningssenter.

Et sentralt tema ved planbehandling er om det fortsatt er påkrevd å ha reserverte arealer for framtidig senterutvikling, behov som i dag ikke er kjent. Trafikkavvikling i og rundt planområdet, særlig med tanke på trygg skoleveg, vil bli vektlagt

Saksopplysninger:

Eiendommen er på i alt 8,1 daa, og er regulert til byggeområde for forretning. Tilsvarende planforslag ble avslått i 1999 da eiendommen var del av området avsatt til off. sentrumsformål som skulle betjene tilliggende boligområder og boligområdet på Jonsrudåsen iht generalplanen fra 1968 og reguleringsplan fra 1985.

Eksisterende senter synes å gi et dekkende tilbud på offentlig og privat service for boligområdene på Bøleråsen. Del av regulert senterområde kan derfor vurderes disponert til andre formål.

Det planlegges i alt 32 leiligheter i boligdelen, fordelt på 3- og 4-roms leiligheter. Det planlegges for 1,25 parkeringsplass pr. bolig, samt mulighet for sambruk av bolig- og senterparkering.

Planoppstart ble varslet 7.12.10. Naboer, grunneiere og off. høringsinstanser ble varslet ved brev av 13.12.10. Frist for merknader var 14.01.11.

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:

- Einerveien grendelag, er særlig bekymret for at trafikken til mange nye boliger og et utvidet forretningsareal vil gi økte utfordringer for trafikksikkerheten på en skoleveg med allerede bekymringsfull sikkerhet.

Kommentar: Det vil være viktig at trafikken organiseres på en slik måte at trafikksikkerheten blir bedre. Det er lagt opp til å unngå fremmedtrafikk gjennom reguleringsområdet, samt at rygging og vending skal reduseres til et minimum. Parkeringssonene for de ulike brukere mellom boligkomplekset og forretningsbygget er separert slik at unødvendig kjøring skal unngås. Se planbeskrivelsen s 17 og 18. videre er snarvegen for gående gjennom planområdet slik at fotgjengere og syklister tvinges til å bruke de eksisterende gang-/sykkelvegene rundt planområdet. Varelevering og renovasjon skal kunne foregå uten å påvirke øvrig trafikk i området.

- Akershus fylkeskommune viser særlig til barn og unges interesser, og at det i nærmiljøet må finnes tilfredsstillende og tilstrekkelige arealer for lek og opphold. Videre vises det til at prinsippet om universell utforming skal sikres i planen, i den grad det er mulig, både inne og ute.

Kommentar: Eksisterende leke- og oppholdsarealer i nærområdet blir ikke påvirket av tiltaket. Sandlekeplasser vil bli etablert mellom bygningene i trygge omgivelser og med gode solforhold.

Prinsipper og retningslinjer for universell utforming legges til grunn for prosjektering av bygningene og alt uteareal. Dette er nedfelt i forslag til reguleringsbestemmelser. Rådmannen mener at man i dette prosjektet bør ha høye ambisjoner om at boligene bør være utformet etter prinsippene om universell utforming, også med tanke på bygningers planløsning. Bestemmelsenes pkt 3.3 bør presiseres noe i denne sammenheng.

- Bøleråsen skole, er i notat av 23.02.11 særlig opptatt av elevenes trafikksikkerhet. Trafikkbildet rundt skolen byr i så måte på mange utfordringer. Dagens atkomst til varemottak for melkeleveranse på skolens vestside ble etablert ved den siste utvidelsen av skolen i 2000. Det ble da gitt dispensasjon for å krysse gangvegen fra parkeringsplassen foran Bøleråsen senter. Mange foreldre parkerer også her når de skal levere barn på skolen. Denne muligheten vil forsvinne ved planlagt utbygging av senteret. Det vil føre til en kraftig økning av trafikken i den eneste regulerte atkomsten. Dette vil gå ut over trafikksikkerheten rundt skolen. Det skisseres flere muligheter for å løse disse problemene.

Kommentar: Det er nå avsatt midler fra "Aksjon skoleveg" til å bygge et nytt anlegg for avlevering og henting av skolebarn. Dette vil avlaste skolens atkomstområde vesentlig. Kommunen må finne nye permanente løsninger på skolens utfordringer og behov. Det må etableres en permanent løsning for den vareleveringen som i dag skjer ved tilkjøring over sentertomta. Dette er et ansvar som ikke kan legges på utbygger eller eier av senteret.

Vurdering:

Rådmannen er av den oppfatning at det foreliggende planutkastet er godt gjennomarbeidet og åpner for en ny type urban bebyggelse som vil kunne dekke et behov i området. Gjennomføring av planforslaget vil bety en opprydding og oppgradering i området både rent estetisk og i forhold til trafikkmønster og –sikkerhet. Det legges opp til en vesentlig høyere utnyttning av eiendommen enn ved gjeldende reguleringsplan. Dette kan aksepteres da all parkering til boligdelen vil skje i parkeringskjeller. Store deler av parkeringslokket vil få en parkmessig opparbeidelse og kunne bli et attraktivt uteområde for beboere. Vedlagte solstudier viser at planlagt utbygging ikke vil ha betydelige konsekvenser for solforholdene for tilliggende bebyggelse. Det kan bli noe skygge på barnehagens uteareal deler av dagen om vinteren når solen står lavt. Men dette gjelder mest i ettermiddagstimene, når barnehagen er stengt.

Gesimshøyden for boligdelen på 170 moh. gir rom til opp til tre boligetasjer over en felles parkeringsgarasje. Senterdelen vil få gesimshøyde i samsvar med gjeldende regulering.

Det foreslås en lav parkeringsdekning for boligdelen med 1,25 plass pr bolig. I forslag til kommuneplanens bestemmelser foreslås en parkeringsdekning på minst 1,5 plass for beboerparkering og 0,5 plass for gjester pr boenhet. Dette er i tråd med etablert praksis ved regulering. Rådmannen mener at det i bestemmelsene skal kreves en slik parkeringsdekning også her, mens det ved byggesaken kan vurderes om det er tilstrekkelig å opparbeide noe færre plasser. Dersom utviklingen viser at dette ikke er tilfredsstillende må kommunen kunne kreve opparbeidet resterende plasser tilsvarende 2,0 plasser pr bolig. Det gjøres derfor oppmerksom på at foreslått parkeringskrav kan bli endret etter offentlig ettersyn.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne viser at området ikke er spesielt utsatt for sannsynlige uønskede hendelser med store konsekvenser.

Økonomiske konsekvenser:

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

Den ubebygde plassen nord i planområdet brukes som atkomst for melkeleveranser til Bøleråsen skole med lastebil, som gjesteparkering til skolen og som snarveg av gående skolebarn og av foreldre som kjører barn til skolen. Trafikkforholdene ved skolen er generelt tilfredsstillende både når det gjelder kjøremønster og parkering. Planforslaget fører til at atkomst og varemottak på vestsiden av skolen må erstattes med en permanent og tilfredsstillende løsning.

Konsekvenser for universell utforming:

Gjennomføring av prosjektet vil medføre en forbedring av forhold for bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Ingen negative konsekvenser som følge av planforslaget er avdekket.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Hele eiendommen er i dag bebygd og/eller planert som parkeringsplass, og prosjektet legger opp til en høyere utnyttning enn det som er vanlig i dette området. Det vil ikke påvirke urørt naturmark.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ski 05.05.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart Langhus.
- b) Oversiktskart Bøleråsen senter, eksisterende regulering.
- c) Forslag til reguleringsplan, datert 31.03.11.
- d) Brev av 22.03.11 fra Stein Halvorsen AS.
- e) Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 22.03.11, vedlagt mottatte merknader, 6 stk.
- f) Notat av 23.02.11 fra Bøleråsen skole.



Saksbehandler: Trygve Johansen

Arknr.: PLA 2126

Arkivsak: 11/340-8

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

13/11

20/11

DATO

08.03.2011

24.05.2011

GÅRDSTUNET NORDRE FINSTAD - FORSLAG TIL MINDRE REGULERINGSENDRING

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for området ved gårdstunet Nordre Finstad datert 04.05.2011.

Illustrasjonsplan datert 04.05.2011 legges til grunn for videre planlegging og utbygging, jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.3 om bebyggelsesplan.

Før bygging av ny avkjørsel igangsettes, skal detaljplan for vegens tilslutning til Vestveien være godkjent av Ski kommune.

Vedtaket medfører endring av reguleringsplan for området ved gårdstunet Nordre Finstad gård, vedtatt 28.11.07.

Ingress/hovedbudskap:

Ved forberedelse til bygging av boliger ved gårdstunet Nordre Finstad har det vist seg ønskelig å endre planen ved at boligene får en annen utforming og utstrekning enn det som framgikk av illustrasjonsplan ved regulering.

Revidert planforslag er i samsvar med plan- og byggesaksutvalgets vedtak av 08.03.11 da et tidligere forslag om endret avkjørsel fra Vestveien ble avvist.

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for et område ved gårdstunet ved Nordre Finstad gård ble vedtatt av kommunestyret 28.11.2007.

I plan og byggesaksutvalgets møte 08.03.11 ble det fremmet et privat forslag til reguleringsendring hvor så vel boligens utforming som avkjørsel fra Vestveien ble endret. Plan og byggesaksutvalget fattet da følgende enstemmige vedtak:

"Utvalget er positiv til de foreslåtte bygningsmessige endringer, men opprinnelig regulert løsning om atkomst fra Vestveien skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging."

Ved brev av 04.05.11 sender h-arkitektene inn et revidert forslag hvor tilkjøring til Vestveien skjer fra rundkjøring, i samsvar med planutvalgets tidligere vedtak.

Søker ber om at detaljplan for atkomstveien kan avventes til veien skal anlegges. Dette er uproblematisk, jf. forslag til vedtak.

Nabo som også skal bruke atkomstveien, har ingen merknader til planforslaget.

For bakgrunn av saken, beskrivelse av planforslaget mv. vises til vedlagte samlet saksframstilling til utvalgets møte 08.03.11.

Vurdering:

Rådmannen er positiv til planene, jf. saksframlegget til møte 08.03.11.
Atkomstvegen kan anlegges som omsøkt, men det kreves detaljplan for vegens tilslutning til Vestveien før arbeidet med vegen igangsettes.

Økonomiske konsekvenser:

Forutsetningsvis ingen for Ski kommune.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Boligbygging med relativ høy tetthet, med vektlegging av god design og målsetting om energivennlige boliger, er i samsvar med bærekraftig utvikling.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler forslaget vedtatt som mindre endring av reguleringsplan.

Ski 05.05.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
Kommunalsjef samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart
- b) Brev av 04.05.11 fra h.arkitektiner
- c) Forslag til mindre endring av reguleringsplan, datert 04.05.11
- d) Forslag til illustrasjonsplan, datert 04.05.11

- e) Samlet saksframstilling, sak 13/11 i plan og byggesaksutvalgets møte 08.03.11

(med samtlige vedlegg, hvor gjeldende reg.plan, bestemmelser, planbeskrivelse mv. inngår)

Plan og byggesaksutvalgets behandling 08.03.2011:

Utvalget fremmet følgende forslag til vedtak:

Utvalget er positive til de foreslåtte bygningsmessige endringer, men opprinnelig regulert løsning om atkomst fra Vestveien skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging.

Utvalget forslag ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonens forslag til vedtak falt.

Vedtak:

Utvalget er positive til de foreslåtte bygningsmessige endringer, men opprinnelig regulert løsning om atkomst fra Vestveien skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging.



Saksbehandler: Helge Klevengen

Arknr.: GNR 97/6 Arkivsak: 11/215-5

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

21/11

DATO

24.05.2011

KLAGE PÅ OVERTREDELSESGEBYR FOR ULOVLIG HUGGING AV TRÆR PÅ EIENDOMMEN SIGGERUDVEIE 951

Forslag til vedtak:

Plan og byggesaksutvalget har vurdert klagen fra Eli og Tomas Lindqvist datert den 02.04.2011.

Med henvisning til § 7 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan for Bru og plan- og bygningsloven § 32-8, finner man det riktig å opprettholde vedtak om bruk av overtredelsesgebyr datert den 17.03.2011.

1. Den utførte hogsten i sårbarhetsbeltet til Langen er utført uten nødvendig tillatelse fra kommunen. Eier av eiendommen Siggerudveien 951 ilegges derfor et overtredelsesgebyr på kr. 2000,-.

Klagen vil bli oversendt Fylkesmannen som endelig klageinstans.

Ingress/hovedbudskap:

Langen er vurdert som et sårbart vassdrag med regionalt perspektiv da området tilhører Morsavassdraget som er utpekt til pilotvannområde for praktisk gjennomføring av EUs Rammedirektiv for vann.

Vanndirektivet ved Forskrift om rammer for vannforvaltning (også kalt vannforvaltningsforskriften) er gjeldende fra den 01.01.2007 og beskriver hvordan arbeidet med helhetlig vannforvaltning skal gjennomføres i Norge. Det overgripende målet for vannforvaltning i Norge er at alt vann minst skal ha god kjemisk og økologisk tilstand innen 2021, mens utvalgte vannområder som bl.a. Vansjø- og Hobølvassdraget (Morsa) skal nå dette målet innen 2015.

Vannforvaltningsforskriften er vedtatt med bakgrunn i vannresurs-, forurensnings- og plan- og bygningsloven og stiller strenge krav til kommunene, herunder forvaltning av kantsoner.

Langs Langen er det regulert et naturvernområde i form av et sårbarhetsbelte, hvor hensikten er å bevare "veggene" i landskapsrommet og den naturlige vegetasjonen. Tiltak i sårbarhetsbeltet skal vurderes ut fra særlige hensyn til virkningen av tiltaket sett fra vassdraget, og om forholdene ellers ligger til rette for det og at allmennhetens interesser ikke blir berørt.

I henhold til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Bru § 7 a), skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende landskap og vegetasjon. Det heter i reguleringsbestemmelsene bl.a. at:

"Skjøtsel på hytte- og boligeiendommer skal ta sikte på å bevare det naturlige vegetasjonsbeltet, og skal godkjennes av Ski kommune. Unntatt fra dette er vanlig rydding og fjerning av døde trær og planterester i en radius på 8 meter fra vegglinn på hytta/boligen, dog ikke nærmere vannet enn 3 meter. Eksisterende hageanlegg kan opprettholdes, men ikke utvides på bekostning av det naturlige vegetasjonsbeltet. Det kan videre aksepteres hogst av enkelttrær i begrenset omfang, men hogsten skal godkjennes av Ski kommune.

For bolig- og hytteeiendommer kan det utarbeides (flerårige) skjøtelsplaner som må godkjennes av Ski kommune.

Langs bredden av vassdraget skal det jfr. vannressurslovens § 11 opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr."

Saksopplysninger:

Etter henvendelse om mulig hogst i sårbarhetsbeltet til Langen, ble det gjennomført befarings på eiendommen den 27.01.11. Det ble registrert at det hadde blitt felt en del trær vest for garasjen. Trærne var hugget opp og lå i lunne innfor området.

Eiendommen ligger innenfor sårbarhetsbeltet til Langen og hvor det i reguleringsplanen § 7, er satt krav til at all hogst skal godkjennes av kommunen. Siden hogsten ikke var godkjent av kommunens skogsbestyrer var tiltaket utført uten at nødvendig tillatelse forelå.

I henhold til pbl. § 32-8 ble det den 28.01.2011 utstedt varsel om bruk av overtredelsesgebyr på inntil kr. 5000,-. Før kommunen fattet vedtak om gebyrets størrelse, ble det gitt en frist for uttalelse innen den 01.03.2011.

Hjemmelshaver har i sin uttalelse datert den 06.02.2011, redegjort for manglende innhenting av tillatelse med begrunnelse om at hogsten var på et begrenset område som ikke var synlig fra Langen. Bakgrunnen for hogsten var ønske om å fjerne små trær og døde trær for å bedre vekstvilkår for andre planter og ved til eget forbruk.

Med bakgrunn i befaringsen som ble utført av kommunens skogsbestyrer den 24.01.11, og som vurderte hogsten som et mindre tiltak som trolig kunne blitt godkjent dersom kommunen hadde blitt kontaktet før tiltaket ble igangsatt, fant plan- byggesaksavdelingen det riktig å vedta et overtredelsesgebyr på kr. 2000,-. Vedtaket ble utstedt den 17.03.2011.

Mottatt klage på vedtaket datert den 02.04.2011 er begrunnet med at overtredelsesgebyret på kr. 2000,- vurderes som urimelig siden hogsten antakelig hadde blitt godkjent dersom de hadde søkt kommunen om lov på forhånd. Siden de har innrømmet skyld mener klager at en advarsel hadde vært en mer passende reaksjon fra kommunens side.

Vurdering:

Vannforvaltningsforskriften stiller strenge krav til kommunen, som er forpliktet til å følge opp alle tiltak som berører kommunens vassdrag.

For å sikre sårbarhetsbeltet til Langen vassdraget er det derfor i reguleringsbestemmelsens § 7 for området, satt krav til at kommunen skal godkjenne all hogst i sårbarhetsbeltet, med unntak av vanlig rydding og fjerning av døde trær og planterester i en radius på 8 meter fra vegglinn på hytta/boligen, dog ikke nærmere vannet enn 3 meter.

Kommunen har tidligere sendt ut orientering om vedtatte reguleringsplaner for Langen vassdraget til alle berørte grunneiere. Hvilke krav og forutsetninger for hogst som gjelder i sårbarhetsbeltet, anses derfor å skulle være godt opplyst til berørte grunneiere og naboer. Samtidig påhviler det et ansvar hos de som utfører slikt arbeid og grunneiere å gjøre seg kjent med de regler som er gjeldende.

For kommunen som forvaltningsmyndighet er det av viktig prinsipiell betydning at grunneiere tar kontakt med kommunen før de starter å hogge i sårbarhetsbeltet, og at kommunen yter service ovenfor dem som søker og reagerer likt ovenfor de som unnlater å søke før hogging.

I plan- og bygningsloven som er gjeldende fra den 01.07.2010, er det i § 32-8 a) gitt kommunen mulighet for å ilegge et overtredelsesgebyr ovenfor dem som forsettelig eller uaktsomt: *"prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet"*.

Hva som er et "tiltak" i lovens forstand er definert i pbl § 1-6, som i første ledd sier:

"Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner."

Hogst i det regulerte sårbarhetsbeltet er således et tiltak som er søknadspliktig.

For denne type tiltak kan kommunen ilegge privatpersoner et overtredelsesgebyr på inntil kr. 5000,-. For større ulovligheter av samme type tiltak må kommunen anmelde forholdet med de ressurser dette medfører for både kommune og påtalemyndighet.

I samråd med kommunens skogsbestyrer fant plan- og byggesaksavdelingen det riktig å vedta et overtredelsesgebyr på kr. 2000,-. Hjemmelshaver har i sin uttalelse datert den 06.02.2011 klaget på beløpets størrelse og mener at kommunen i dette tilfelle burde klare seg med en advarsel.

Med bakgrunn i viktigheten av et likhetsprinsipp som også skal gjelde for de som hogger uten nødvendig søknad og som ikke hadde fått tillatelse til tiltaket, vil en utstedelse av en advarsel falle uheldig ut for kommunen som er pålagt en helhetlig og lik forvaltning av reguleringsbestemmelsene.

Plan- og byggesaksavdelingen ser derfor bruk av overtredelsesgebyr som en prinsipiell viktig sak i kommunens arbeid med å følge opp vannforvaltningsforskriften, og hvor manglende reaksjon i saken vil kunne danne presedens ved senere tilsvarende ulovligheter i sårbarhetsbeltet. Dette vil kunne påvirke kommunens mulighet til å gjennomføre det forvaltningsansvar som kommunene er pålagt iht. vannforvaltningsforskriften.

Økonomiske konsekvenser:

Dette vedtaket har i seg selv ingen økonomiske konsekvenser for Ski kommune.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Reguleringsbestemmelsene for Spesialområde- naturområde, N1, vern av landskap og vegetasjon i sårbarhetsbeltet langs Langen er vedtatt i tråd med de krav vannforvaltningsforskriften stiller til kommunen.

Bruk av overtredelsesgebyr ved ulovlig hogst har både en viktig preventiv virkning og er et prinsipiell viktig virkemiddel for å følge opp ulovlig hogst i sårbarhetsbeltet i Langen vassdraget, og som baserer seg på prinsippene om en bærekraftig utvikling.

Ski, 12.05.2011

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef Samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Mottatte og utstede brev i saken
- b) Bilder av hogst
- c) Reguleringsbestemmelser