



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: 06.12.2011

Møtetid: Kl. 18.30

Orientering om detaljregulering og byggesak etter møtet

TIL BEHANDLING:

PBU-38/11

NY KJEDET ENEBOLIG I ØVREVEIEN 16B
KLAGE OG NYTT VEDTAK

PBU-39/11

SØKNAD OM EKSPROPRIASJON OG FORHÅNDSTILTREDELSE FOR UTBYGGING AV
BUSTERUDFELTET

Ski, 25.11.2011

Helge Bunæs
leder



Saksbehandler: Tore P. Stensrud

Arknr.: GNR 123/115 Arkivsak: 11/1151-25

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

38/11

DATO

06.12.2011

**NY KJEDET ENEBOLIG I ØVREVEIEN 16B
KLAGE OG NYTT VEDTAK**

Forslag til vedtak:

1. Kommunens vedtak av 06.10.2011 pkt A oppheves.
2. Klage over kommunens vedtak av 06.10.2011 tas for øvrig ikke til følge.
3. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra planbestemmelsene § 4 e for oppføring av to sammenkjedede eneboliger på eiendommen gnr 123 bnr 115.
4. Oversendelse av saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for klagebehandling utstår til en eventuell klage over pkt 3 er behandlet i kommunen. Administrasjonen gis fullmakt til å forestå førsteinstansbehandlingen av en slik klage.
5. I medhold av forvaltningsloven § 42 besluttes utsatt iverksetting av vedtak om dispensasjon og tillatelse, fram til klagen er avgjort av Fylkesmannen.

Ingress/hovedbudskap:

Det ble den 8.07.2011 søkt om tillatelse til oppføring av en ny enebolig sammenkjedet med eksisterende bolig på eiendommen Øvreveien 16 A/B. Det kom inn protest på planen fra 3 naboer/gjenboere. På grunn av flere forhold rundt tilpassingen av den nye boligen til eiendommen ble søknaden avslått den 9.08.2011. Den 30.08.2011 mottok vi en revidert søknad hvor kommunens innvendinger til en viss grad var tatt hensyn til og den nye boligen var bedre tilpasset de lokale forhold på eiendommen. De samme 3 naboene / gjenboerne protesterte også på denne søknaden. De mente at endringene var så små at deres innvendinger fremdeles skulle gjøres gjeldende.

Den endrede søknaden ble behandlet og tillatelse gitt den 5.10.2011. Denne tillatelsen er nå påklaget av de samme 3 naboene / gjenboerne.

Saksopplysninger:

Reguleringsplan

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for felt P1, Langhus med tilhørende bestemmelser og er i planen avsatt til byggeområde for småhusbebyggelse.

Fra reguleringsbestemmelsene refereres:

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE B

DEFINISJONER

Frittliggende småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod.

Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.

Tomannsbolig er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger

med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig ellerfrittliggende småhusbebyggelse, men som **sammenhengende bebyggelse**.

a) Bebyggelsens form

I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

d. Tomteareal

Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for

hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse

Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

Klagene

Klagene / protestene fra naboene tar opp følgende problemstillinger:

Bengt Aranger i nr. 14 (dat. 08.09.2011):

Aranger kan ikke se at det nye forslaget er vesentlig endret fra tidligere. Han synes bygget fremdeles er veldig høyt. Han føler at hans eiendom blir "inneklemt" og vil miste utsikt og kveldssol. Mener at en så sterk fortetting vil bidra til en feil utvikling av området og det bør være mer "luft" rundt eneboligene i dette området.

Bjørn Glenn og Brynja H.S. Hansen i nr. 13A (dat. 08.09.2011):

Gjentar sine tidligere innvendinger og mener at nybygget vil stenge for utsyn fra deres bolig og begrense lysforholdene og passer dårlig inn. Mener at høyden må begrenses til maksimalt en etasje over Øvreveien.

Are Kjersem og Bente Brennodden i nr. 15A (dat. 11.09.2011):

Kan ikke se noen vesensforskjell mellom ny og tidligere søknad og opprettholder sine merknader fra forrige gang.

Mener at tegninger oversendt i nabovarsel ikke er i målestokk og kan ikke se hva som blir gjennomsnittlig terrenghøyde. Er som de andre naboene opptatt av forringelse av utsyn og har bekymringer over bygningsmassens omfang. Mener at det blir for trangt mellom bebyggelsen og Øvreveien.

Søkers vurdering av merknadene (dat. 19.09.2011)

- Ny bebyggelse er planlagt lavere enn eksisterende bolig på eiendommen.
- Både 13A og 14 ligger vesentlig høyere i terrenget enn 16A, og man kan ikke se at utsikt og lys blir vesentlig redusert av tiltaket.
- 16A ligger nord for 14. Det er derfor lite sannsynlig at kveldsolen blir redusert.
- Innsendt prosjekt er justert i hht. gjeldende bestemmelser i reguleringsplanen og i samsvar med innspill fra Ski kommune.

I klagen av 21.10.2011 tas det også opp at det ikke er gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 4a om bygningstype, og at den tillatte bygningstypen derfor er i strid med reguleringsformålet.

Klagen fra naboer / gjenboere er altså todelt. For det første klages det på realitetene rundt innpassingen av en ny bolig på eiendommen. I tillegg gjelder klagen at tiltaket er i strid med reguleringsformålet.

I den videre saksbehandlingen vil vi kommentere og vurdere innholdet i klagen hver for seg.

Vurdering:

Byggehøyder

Klagerne mener at den nye boligenheten blir høy og ruvende. Både mønehøyde og gesimshøyde for den nye boligen er imidlertid under reguleringsbestemmelsenes maksimalkrav. Mønehøyden er beregnet til ca. 8,1 meter (maks. er 8,5m) og gesimshøyden er beregnet til 5,3 meter (maks. er 6,0m) målt i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt både nytt og eksisterende hus.

Gjenboer Kjersem / Brennhovden sier i sitt brev at det ser ut som om mønehøyden for det eksisterende huset blir høyere enn maksimalt tillatt. Det er for så vidt riktig, men denne høyden forblir uendret slik den har vært fra huset ble bygget for mange tiår siden. Mønehøyden på det eksisterende huset er, med det samme nivå for gjennomsnittlig terreng, beregnet til 8,85 meter, mens gesimshøyden blir 5,4 meter.

Det kan være et tolkingsspørsmål hvorvidt mønehøyden skal måles på den nye eller den eksisterende delen av det kjedede huset. Det kan godt være at man på grunn av sammenkjedingen med det lave mellombygget mellom ny og eksisterende del, juridisk sett skal vurdere at bygningens største mønehøyde er på det eksisterende huset. Men dette gir liten mening ved vurderingen i dette tilfelle. Hadde husene ikke hengt sammen med det nye inngangspartiet, ville ikke dette spørsmålet reist seg, og husene kunne hatt den høyden som er omsøkt.

Det ville heller ikke hjulpet noe å redusere den nye delen med en etasje. Det sammenkjedede komplekset ville, med Kjersem/Brennhovdens beregningsmåte, allikevel blitt for høyt.

Vi har også foretatt en beregning av høyden på det eksisterende huset og det nye huset hver for seg, basert på de innsendte tegninger. Det viser seg at det eksisterende huset, slik det ligger i dag, fremdeles blir litt over maksimal mønehøyde, mens det nye ligger godt under. Vi mener derfor at det nye huset ikke får noen innvirkning på høydene sett i forhold til reguleringsbestemmelsenes krav. For å sikre dette i forhold til det juridiske, er det gitt en dispensasjon for høyden på den eksisterende delen av bygningen.

Tomteutnyttelse

Brutto tomtestørrelse er 1322 m². Fratrullet areal som er regulert til veigrunn (ikke frisiktsareal) blir netto tomt på 1176 m².

Ny bolig er oppgitt til 96 m² BYA, mens eksisterende bolig har et bebygd areal (BYA) på 101m². Med tillegg av to fremtidige garasjer på 42 m² vil totalt bebygd areal (BYA) utgjøre 281 m². Dette gir en tomteutnyttelse på 23,9%, hvilket er innenfor det maksimalt tillatte i reguleringsplanen på 24%. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra maksimal tomteutnytting.

Reguleringsformål – bygningstype

Det følger av reguleringsbestemmelsene at det aktuelle området skal brukes til byggeområde for boliger i form av "frittliggende småhus". Dette er nærmere definert i bestemmelsene som "eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger".

I dette tilfellet er det tale om to eneboliger, men disse er kjedet sammen med et mindre og lavere mellombygg. Slik reguleringsbestemmelsene er utformet skal slike byggtypen regnes som *sammenhengende bebyggelse* og ikke frittliggende småhusbebyggelse.

I klagen fra naboer / gjenboere er dette forholdet tatt opp. De hevder at vedtaket av 5.10.2011 er ugyldig fordi det ikke er anledning til å ha sammenkjedet bebyggelse i dette området og viser til reguleringsbestemmelsenes § 4a.

Dette er for så vidt riktig, men planbestemmelsene har i tillegg en bestemmelse (§ 4 e) som sier noe om sammenhengende bebyggelse. Bestemmelsen er gjengitt over og åpner for at planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse.

Selv om § 4 e først og fremst tar sikte på oppføring av sammenhengende bebyggelse i større skala enn to sammenkjedede eneboliger i et for øvrig utbygget eneboligområde, er det likevel ikke tvil om at dette tiltaket faller inn under og må behandles i henhold denne bestemmelsen. Ved slik sammenhengende bebyggelse skal foreligge en samlet plan og at det settes det en minimumsstørrelse på disponibelt grunnareal til 500 m². Det foreliggende tiltaket tilfredsstiller dette, og krever derfor ikke dispensasjon fra arealkravet.

At byggetillatelsen er gitt uten at det er gitt dispensasjon fra § 4 e er en saksbehandlingsfeil. Siden tiltaket som nevnt ikke krever dispensasjon fra arealkravet, har administrasjonen vurdert at vedtaket om å gi dispensasjon fra § 4 d bør oppheves.

Dispensasjonssøknaden er imidlertid utformet slik at den også omfatter § 4 e, se vedlegg B.1 til søknaden. Etter planbestemmelsen er det Plan- og byggesaksutvalget som er gitt myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon, og administrasjonen innstiller på at det gjøres nå i forbindelse med klagebehandlingen.

Vurdering av dispensasjon i henhold til § 4 e

§ 4 e stiller krav om at det skal foreligge en "samlet plan" for sammenhengende bebyggelse. Som nevnt tar dette kravet sikte på utbygging i større skala enn i dette tilfellet, og situasjonsplanen som følger søknaden tilfredsstiller de kravene som kan stilles til en slik "samlet plan" for et så vidt begrenset tiltak som det foreliggende. Planen viser begge eneboligene, fremtidige garasjer atkomst og snuarealer samt rekreasjonsarealer.

Vurderingen av dispensasjon i dette tilfellet blir derfor om det skal tillates to sammenkjedete eneboliger for å få to boenheter på eiendommen i stedet for å bygge en ny tomannsbolig eller bygge ut eksisterende enebolig til en tomannsbolig.

Ved en slik vurdering må det først og fremst vurderes om løsningen gir gode bruksforhold på tomtene. Søker har vist en naturlig fordeling av tomtgrunn i to deler på ca. 597 og 579 m². Dette er med god margin innenfor kravene som stilles for sammenkjedede boliger.

Hva angår rekreasjonsområder på eiendommens "solside" anses disse som akseptable. Når det gjelder forholdene på "gårdsplass-siden" har man i forhold til den aller første søknaden sørget for noe bedre plass. Den nye boligen er trukket 1 meter lenger vestover (vekk fra Øvreveien), noe som kommer gårdsplassen til gode.

Garasjene er ikke byggemeldt nå, men det er vist plasseringsmulighet for fremtidige garasjer, med en stiplede firkant for "parkering" på 6x7 meter.

Parkeringsruten for den nordre boligens del ligger ca. 0,5 meter innenfor regulert gjerdelinje mot Øvreveien. Dette er slik flere av garasjene på naboeiendommene også er tillatt plassert i dette området. Det er gitt tillatelser for plassering av garasjer nærmere veien enn hva reguleringsbestemmelsene i utgangspunktet krever på flere av naboeiendommene. Garasjene på naboeiendommene 18B og 13A (klager) er sogar plassert helt ut i gjerdelinjen.

Den viste fremtidige garasjen på 16A synes å ligge relativt nær husveggen på den eksisterende boligen. Her har imidlertid det eksisterende huset et innrykk i ytterveggen som ikke synes på situasjonsplanen (under tak), slik at det blir mulig å passere garasjen her. Hva angår fremtidig garasjeplassing for den nye boligen i syd, er den vist i god avstand fra Øvreveien, men relativt nær stikkveien til nr.16F m.flere. Garasjen ligger noe lavere enn stikkveien og en kan ikke se at dette vil være noe problem. Garasjen for denne boligen blir også liggende nokså nær den nye boligens østvegg, men også her vil være mulig å passere mellom.

Innkjøringen til boligene er nå flyttet slik at den ligger midt mellom garasjene og det vil derfor være fullt mulig å parkere foran en garasje uten å hindre inn-/utkjøring i den andre.

Den viste fremtidige garasjeplassing forholder seg til en garasje på 42m². Det kan selvfølgelig bygges mindre garasjer dersom det er ønskelig.

Utsyn og virkning fra naboeiendommene

Eierne av naboeiendommene klager på en fortetting som passer dårlig inn. Administrasjonen stiller seg litt uforstående til dette da det stort sett kun er eneboliger i området. Det er allerede relativt tett utnyttelse med små tomter som følge av en utstrakt "eplehage-fortetting" i området. Til orientering kan det opplyses om at eneboligene i nr. 9A, 9B, 18C og 18B har netto tomtearealer på henholdsvis 652, 651, 531 og 524 m².

Naboene sier at tilbygget vil stenge for utsyn. Administrasjonens kan vanskelig se at dette vil bli situasjonen i særlig stor grad, spesielt sett fra naboeiendommens uteplasser og rekreasjonsarealer.

Nr. 13A har en relativt høy hekk som skjermer mot Øvreveien samt at deres egen garasje ligger mellom veien og terrasseområdet, noe som gjør at tilbygget vil bli lite synlig fra annet sted enn området foran deres garasje. Solforholdene på nr. 13As rekreasjonsarealer vil ikke bli påvirket.

Nr. 14 vil miste noe utsyn mot nordøst fra gårdsplassen og fra boligens vinduer mot nord. Fra eiendommens utearealer i syd og vest, samt fra veranda vil tilbygget knapt bli synlig. Hva angår solinnfall på eiendommens rekreasjonsarealer vil disse knapt nok bli påvirket. Solen på gårdsplassen foran garasjen kan muligens forsvinne ca. kl. 21. Dette må anses som høyst påregnelig i et tettbygd villaområde.

Nr.15A har sine rekreasjonsområder relativt skjermet fra Øvreveien ved at terrenget er høyt her. Det er vanskelig å kunne se at man vil miste nevneverdig utsyn eller sol fra denne eiendommen.

Reguleringsplaner og bestemmelser er utarbeidet gjennom en omfattende beslutningsprosess. Planen er kommunens styringsverktøy og skal blant annet ivareta utbyggingsmønster og forholdet til allmennheten. Etter pbl § 19-2 kan dispensasjon fra plan gis etter grunngitt søknad, men bare dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse og hensynene bak den aktuelle planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi kan ikke se at hensynene bar den aktuelle planbestemmelsen blir tilsidesatt. Det er her snakk om oppføring av mindre enfamiliehus som ligger innenfor maksimal tomteutnytting slik øvrig bebyggelse i området også er.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Dette henspiller først og fremst på en interesseavveining av de allmenne hensynene som foreligger, ikke de individuelle fordelene tiltakshaveren har av dispensasjonen. Personlige hensyn vil bare unntaksvis være utslagsgivende der det gjør seg gjeldende allmenne mothensyn. Det vil derfor normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Hva angår fordeler og ulemper, mener vi at det vil være en fordel at bebyggelse opp mot maksimal tomteutnyttelse på denne eiendommen blir utført som to eneboliger. Som søker framholder i sitt tilsvarende til klagen datert 02.11.2011, ville alternativet være å bygge en tomannsbolig på eiendommen. Dette ville være innenfor reguleringsformålet, men ville antakelig gitt en utforming som ville være mindre tilpasset eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Det faktum at boligene henger sammen med et mellombygg bidrar til en mer "luftig" utbygging enn å utvide den bestående eneboligen til en massiv tomannsbolig med samme areal.

Konklusjon – dispensasjon

Ut fra en totalvurdering av søknaden har man funnet at resultatet av den synes å bli akseptabelt. Kommunen finner at vilkårene etter pbl § 19-2 og planbestemmelsene § 4 e for å gi dispensasjon for bygningstypen er oppfylt. Plan- og byggesaksutvalget anmodes derfor om å gi dispensasjon.

Dette dispensasjonsvedtaket er et nytt enkeltvedtak. Vedtaket om å gi dispensasjon fra kravet til minste tomtestørrelse oppheves. Formelt sett blir konsekvensen at klagen tas til følge på dette punktet, og at det gjøres et nytt førstegangs vedtak om dispensasjon etter planbestemmelsenes § 4 e.

Selv om realiteten for klagerne er den samme som om det opprinnelige dispensasjonsvedtaket hadde blitt stående, vil det formelt korrekte i denne situasjonen være at partene orienteres om det nye dispensasjonsvedtaket og gis anledning til å påklage dette.

Samtidig mener administrasjonen at det er hensiktsmessig at utvalget realitetsbehandler de øvrige klagepunktene slik at saken blir så avklart som mulig på dette tidspunktet.

Dette betyr at Rådmannen ber utvalget om å ta stilling til klagen i sin helhet i tillegg til å treffe et nytt dispensasjonsvedtak. Deretter gis det anledning for partene til å påklage det nye dispensasjonsvedtaket, og at en eventuell klage på dette behandles av kommunen før klagesaken sendes samlet til Fylkesmannen. I og med at dispensasjonsspørsmålet vurderes av utvalget nå, foreslår Rådmannen at den kommunens behandling av en eventuell klage kan skje administrativt.

Brannsmitte

Det er krav til et brannmessig skille mellom de to boligenhetene. Det er innsendt en overordnet brannteknisk vurdering fra foretaket Graff Bygg Consult AS som viser at branntekniske utfordringer kan løses innen forskriftenes krav.

Utforming

Det omsøkte tiltaket tilfredsstillere relevante krav til utforming og visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf pbl §§ 29-1 og 29-2.

Utsatt iverksetting

Det er bedt om at det besluttes utsatt iverksetting av tillatelsen som følge av klagen. Hovedregelen er at man kan forholde seg til en gitt tillatelse selv om den blir påklaget, men etter forvaltningsloven § 42 kan det besluttes at tillatelsen ikke skal gjelde før klagesaken er avgjort.

Før slik beslutning treffes må det foretas en totalvurdering av de hensyn som taler for og mot at iverksetting av tillatelsen utsettes. I dette tilfellet har ikke partene uttalt seg til denne problemstillingen direkte, men kommunen finner at de opplysningene som fra før framkommer i saken, særlig gjennom nabomerknadene, klagen og tiltakshavers kommentarer til disse, gir et godt grunnlag for å anta hvilke relevante hensyn som foreligger på begge sider.

Det følger av forvaltningsrettslig teori og praksis at en for det første må vurdere betydningen av at vedtaket iverksettes straks. Det er her tale om oppføring av en bolig, og det må antas å være i tiltakshavers interesse at denne ferdigstilles så snart som mulig. Uansett vil det være i tiltakshavers interesse at i alle fall grunnarbeidene blir utført før grunnen fryser.

Konsekvensene av utsatt iverksetting av vedtaket vil kunne være at arbeidene må utstå til våren. På den annen side er det ikke holdepunkter for å anta at vesentlige interesser blir skadelidende dersom vedtaket ikke iverksettes nå. Det er således f.eks. ikke tale om et presserende behov for bolig som ikke kan oppfylles.

Videre må en se hen til om oppsettende virkning er nødvendig for at klageretten skal ha et reelt innhold, altså om klageretten vil være reell dersom boligen oppføres nå. I den relasjon må en se hen til at dersom klagen gis medhold, vil følgen i siste instans kunne bli at boligen må rives. Selv om gjennomføring av tiltaket ikke er irreversibelt, vil et pålegg om riving bl.a. måtte vurderes ut fra de økonomiske følger dette har for tiltakshaver, noe som i så fall vil bli betydelig. På den ene siden kan det derfor være vanskeligere å få gjennomslag for et pålegg om riving, mens et annet aspekt er at det kan være gode grunner for å gi oppsettende virkning nettopp for å ikke risikere at tiltakshaver løper en betydelig økonomisk risiko.

Samtidig er det et utgangspunkt i enhver sak med motstridende interesser at et vedtak må gå i favør av en og i disfavør av den annen. Den som får et vedtak i sin favør, og som er kjent med at dette vil bli påklaget, løper alltid en risiko for at vedtaket kan bli opphevet i klageomgangen. Han må derfor gjøre et valg om hvordan han skal forholde seg til en lovlig gitt tillatelse, vel vitende om at resultatet til slutt kan bli til ulempe for han. Det offentlige bør være tilbakeholden med å gjøre dette valget for han.

Disse sistnevnte momentene må under enhver omstendighet vurderes i lys av hva en antar at utfallet av klagebehandlingen vil bli. I dette tilfellet betyr dette at en må vurdere sannsynligheten av at Plan- og byggesaksutvalget eller Fylkesmannen i Oslo og Akershus kommer til et annet resultat enn hva byggesaksavdelingen (og utvalget) kom til da tillatelsen ble gitt. Dette siste forholdet er ikke opplagt i denne saken, ikke minst fordi det her er tale om et dispensasjonsvedtak som treffes av utvalget selv. I tillegg kommer det forhold at klage er framsatt av flere naboer uavhengig av hverandre, og at det er flere forhold som begrunner klagen. Spørsmålet om hvorvidt det "nye" dispensasjonsvedtaket blir påklaget er heller ikke avklart, men det må anses som sannsynlig. Utsatt iverksetting kan besluttes før klagefristen er utløpt.

Det er derfor administrasjonens oppfatning at selv om vi er klare i vår tilrådning om å ikke gi klager medhold i realitetene, så er utfallet av klagen ikke gitt per dags dato. På denne bakgrunn tilrår administrasjonen at det besluttes utsatt iverksetting av dispensasjonen og tillatelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Ingen

Konklusjon:

Administrasjonen ber Plan- og byggesaksutvalget oppheve pkt A i vedtaket datert 06.10.2011 og treffe nytt vedtak om dispensasjon fra planbestemmelsene § 4 e. For øvrig ber vi om at kommunens vedtak opprettholdes.

Ski, 22.11.2011

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart
- b) Situasjonsskart
- c) Hustegninger
- d) Protest fra Bengt Aranger
- e) Protest fra Brynja H.S. og Bjørn Glenn Hansen
- f) Protest fra Bente Brennodden og Are Kjersem
- g) Dispensasjon og tillatelse dat.6.10.2011
- h) Klage fra naboer dat. 21.10.2011 m.vedlegg av 27.10.2011
- i) Tilsvar til klage fra ansvarlig søker dat. 02.11.2011



Saksbehandler: Marit Gagnat

Arknr.: GNR 125/226 Arkivsak: 11/1600-3

BEHANDLING:

Plan og byggesaksutvalget

SAKNR

39/11

DATO

06.12.2011

SØKNAD OM EKSPROPRIASJON OG FORHÅNDSTILTREDELSE FOR UTBYGGING AV BUSTERUDFELTET

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 16-2 og 16-5, fatter Ski kommunestyre følgende vedtak:

1. Kongsli AS, orgnr. 989119176, eier av gnr/bnr 125/4, Busterud, gis rett til å ekspropriere nødvendig grunn av eiendommen gnr/bnr 125/226 i Ski kommune for opparbeidelse av gangvei G3 i henhold til reguleringsplan for Busterud, vedtatt 25.01.06.

Fra det tidspunkt det foreligger ekspropriasjonsvedtak og skjønnsbegjæring i saken, har Ski kommunestyre i henhold til oreigningsloven § 25 ingen merknader til at Kongsli AS søker fylkesmannen om forhåndstiltredelse før det foreligger rettskraftig skjønn.

Ingress/hovedbudskap:

Utbygger Kongsli AS, eier av eiendommen Busterud, gnr/bnr 125/4, søker Ski kommune om ekspropriasjonssamtykke for erverv av regulert gangvei over eiendommen gnr/bnr 125/226, Dalsveien 11B på Langhus.

Etablering av gangveien er en forutsetning før boligfelt i søndre del av Busterudfeltet kan tas i bruk. Dette fremgår av rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Ski kommune må i denne saken vurdere om lovens vilkår knyttet til å gi samtykke til ekspropriasjon er oppfylt eller ikke.

Saksopplysninger:

Busterudfeltet

Reguleringsplan for Busterud, ble vedtatt 25.01.06 i KST 1/06. Foruten regulering av boligområder og kjøreveien, ble det regulert inn gangveier, G1-G3, som forbinder Busterudfeltet med tilstøtende områder/adkomstveier.

Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsplanens bestemmelser er det i § 10 tatt med følgende rekkefølgebestemmelser:

- a) Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt A2a-b og B4 må gangvei G1 være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt A3a-e, A4a-e, B4, C1 og C2 må gangvei G2 og G3 være ferdig opparbeidet.

Søknad om ekspropriasjon

Ski kommune mottok den 21.07.11 og 12.10.11 søknad om ekspropriasjon fra advokatfullmektig Pia Krag på vegne av utbygger og eier av Busterudfeltet; Kongslia AS. Utbygger må i forbindelse med etablering av gangvei G3, erverve ca 30 m² fra boligeiendommen gnr/bnr 125/226 som eies av Roar Sørli. Arealet som må erverves, utgjør en stripe av eiendommen i en lengde på ca 20 meter langs med eksisterende adkomstvei.

Utbygger påpeker at de har inngått minnelige avtaler med de øvrige grunneierne i området, med unntak av et ekspropriasjonsvedtak i 2008 gjeldende etableringa av gangvei G1, og at kompensasjonen har vært tilsvarende lik for alle. Kongslia AS vil derfor ikke akseptere at én grunneier nå prøver å presse prisen ved og ikke ville undertegne avtalen. Kongslia AS søker derfor nå kommunen om samtykke til ekspropriasjon og søker samtidig om ekspropriasjonssamtykke til forhåndstiltredelse.

Vurdering:

En ekspropriasjon må ha hjemmel i lov. En slik hjemmel er som oftes forbeholdt det offentlige, men i enkelte tilfeller åpner loven for at også private har rett til ekspropriasjon. Når en privat aktør søker kommunen om samtykke til ekspropriasjon, må kommunen både vurdere om grunneier i denne saken har hjemmel til å kreve ekspropriasjon og om lovens generelle vilkår for å fatte ekspropriasjon, er tilstede.

Ekspropriasjonshjemmel i plan- og bygningsloven (pbl)

Pbl § 16-5 Grunneiers rett til å ekspropriere til blant annet adkomst:

"Hvor det etter § 18-1 er bestemt at bebyggelses... av eiendom ikke må skje uten vei er lagt, kan grunneier med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon.
(Understreking gjort her)

Pbl 18-1 Krav til opparbeidelse av veg....:

"I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

a) Offentlig veg er opparbeidet og godkjent så lang den er vist i planen, fram til og langs den side av tomte hvor den har sin adkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass.
(Understreking gjort her)

Krav om opparbeidelse av regulert gangvei, er inntatt i reg.bestemmelsen § 10 b) i reguleringsplan for Busterud:

"Før det kan gis brukstillatelse for boliger i felt A3a-e, A4a-e, B4, C1 og C2 må gangvei G2 og G3 være ferdig opparbeidet."

Pbl. § 16-2 Kommunestyrets rett til ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Første ledd: *"Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan."*

Fjerde ledd: *"Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd..., skal saken være mest mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oreigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende."*

Lovens generelle vilkår for å fatte ekspropriasjon

Foruten å vurdere om grunneiers hjemmel for ekspropriasjon er tilsted, må altså kommunen vurdere saken opp mot de generelle vilkår som fremgår av pbl. § 16-2, fjerde ledd.

Forvaltningsloven og oreigningslovens (oreig.) regler gjelder i tillegg så langt de passer og ikke er i motstrid med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Jamfør rundskriv H-14/02 fra Kommunal- og regionaldepartementet, skal kommunen påse at følgende punkter er ivaretatt før et samtykke til ekspropriasjon vedtas:

1. Spesifisering av ekspropriasjonsvedtaket (oreig. § 11) Det skal gå klart fram av ekspropriasjonssøknaden om hvem som søker om ekspropriasjon, hvem ekspropriasjonen er rettet mot, hva inngrepet/avståelsen gjelder og hva som er formålet/hensikten med ekspropriasjonen. Videre skal inngrepet fremgå av et kart eller en skisse.

Kommunens vurdering:

I søknad om ekspropriasjon, fremgår det klart både hvem som eksproprierer (Kongsli AS), hvem det skal eksproprieres fra (Roar Sørli) og hvilken eiendom som bli berørt av ekspropriasjonen (gnr/bnr 125/226). Arealet som skal avstås, er beskrevet med ord og vist på vedlagt reguleringsplan. Søker beskriver at formålet med tiltaket er bygging av regulert gangvei/adkomstvei til gnr/bnr 125/4 (Busterudfeltet).

Selv om søker i sin søknad ikke viser til rekkefølgebestemmelsen § 10 b) i reguleringsplanen eller til grunneiers rett til ekspropriasjon etter pbl. § 16-5, er det ingen tvil om at grunneiers vilkår for å søke om ekspropriasjon med hjemmel i pbl. § 16-5 her er til stede.

2. Varsel (oreig. § 12). Den som ekspropriasjonsvedtaket retter seg mot skal varsles om inngrepet og gitt mulighet til å uttale seg.

Kommunens vurdering:

Kongsli AS har den 11.02.08 og den 05.05.11 gitt Sørli skriftlig forhåndsvarsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse med orientering om 3 uker frist til å uttale seg til saken. Lovens krav om forhåndsvarsel vurderes dermed å være ivaretatt.

3. Oppfordring til å oppnå minnelig løsning (oreig. § 12 andre ledd, første punktum). Oreigningsloven oppfordrer partene til å prøve å komme fram til en minnelig løsning før ekspropriasjonen settes i verk.

Følgende "korrespondanse" følger av søknaden:

- 28.06.07 Brev fra utbygger til Sørli med orientering om prosjektet, reguleringsplan, grunnavståelse, ca 30 m2 tomtegrunn, erstatning (kr 100/m2), tilbud om felles befarng.
- 11.02.08 Brev fra utbygger til Sørli. Tilbud om grunnerstatning revideres fra kr 100/m2 til kr 150/m2. Forhåndsvarsel om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse.

- 10.03.08 Brev fra utbygger til Sørлие med vedlagt ny avtale og kart som beskriver at det skal bygges en mur langs eiendommen samt at dagens hekk skal replantes.
- 26.03.08 Brev fra utbygger til Sørлие. En presisering om at muren vil bli tilpasset de stedlige forhold og slik sett er en illustrasjon.
- 09.06.09 Brev fra utbygger til Sørлие. Etterlyser tilbakemelding på forslag til avtale.
- 07.04.11 Brev fra utbygger til Sørлие. Etterlyser tilbakemelding på tidligere oversendt forslag til avtale.
- Sørлие tar telefonisk kontakt med Pia Krag der han presiserer at han ikke er villig til å inngå noen avtale om grunnnavståelse med mindre kjøpesummen mangedobles.
- 05.05.11 Brev til Sørлие fra Pia Krag der hun bla. presiserer at kjøpesummen er fastsatt etter veivesenets retningslinjer for stripeerverv og at Ski kommune vil pålegge utbygger å gå til ekspropriasjon dersom grunnnavståelsen ikke skjer frivillig. Brevet inneholder et varsel om ekspropriasjon med informasjon om at Sørлие har 3-tre-ukers uttalelsesfrist til saken.

Kommunens vurdering:

Kommunen registrerer at det har vært lite dialog mellom partene. Vedlagte "korrespondanse" viser at utbygger med jevne mellomrom siden 2007 har tatt kontakt med Sørлие uten at Sørлие har gitt noen form for skriftlig tilbakemelding. Det kan virke som om utbygger og Sørлие under en befaring har kommet til enighet om oppsetting av en mur langs eiendommen, men at det er stor uenighet om erstatningssummen.

Lovens krav til minnelighet er ikke ubetinget, men en klar oppfordring til å forsøke. Det vises her til rundskriv H-14/02 pkt. 3.5:

"Oreigningsloven § 12 annet ledd første punktum bestemmer at partene skal oppfordres til å forsøke å komme fram til en minnelig ordning før ekspropriasjon settes i verk. Dette er presisert videre i forskrift i medhold av oreigningsloven § 29 nr. 1. Kravet er likevel ikke ubetinget. Dersom det må antas at et slik forsøk ikke vil lykkes eller at det vil føre til en urimelig forsinkelse, kan det unnlates. At det ikke er blitt forsøkt å inngå en avtale der forholdene kunne ligge til rette for det, innebærer ikke at vedtaket er ugyldig. Bestemmelsen må likevel tolkes som en klar oppfordring fra lovgiver om at man bør oppmuntre sakens parter til å komme fram til enighet framfor å legge opp til en ekspropriasjonssak."

Kommunen har på telefon med advokatfullmektig Pia Krag drøftet hvorvidt det er mulig i denne saken å komme fram til en minnelig løsning. Kommunen har imidlertid forstått det slik at utbygger finner det vanskelig å tilby en vesentlig høyere kompensasjon til en grunneier når de andre grunneierne har akseptert og inngått avtale på et annet prisnivå.

Kommunen reagerer på ordlyden i brev til Sørлие datert 05.05.11 der det påstås at Ski kommune vil pålegge utbygger å gå til ekspropriasjon. Det må her presiseres at det er grunneier og utbygger Kongslia AS som i denne saken velger å benytte seg av sin ekspropriasjonsrett jfr. pbl. § 16-5, og ikke kommunen. Kommunestyret skal kun gi sitt samtykke i henhold til pbl. § 16-2.

4. Utrednings og vurderingsplikt (oreig. §§ 2 og 12 første ledd). Der det søkes om ekspropriasjonsvedtak i medhold av en reguleringsplan, vil utrednings- og vurderingsplikten normalt anses oppfylt gjennom planbehandlingen. Unntaket kan være der forholdene har endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt eller at ekspropriasjonen ikke er nødvendig for gjennomføring og realisering av intensjonen til reguleringsplanen.

Kommunens vurdering:

Kommunen finner ikke at det i denne saken foreligger spesielle forhold som skulle endre på vilkårene og bestemmelsene som ligger i reguleringsplanen. Selv om reguleringsplanen er 4 - 5 år gammel, er planen med bestemmelser fremdeles aktuell.

Når det gjelder vurdering av den ulempe som grunnavståelsen medfører for berørt eiendom, må det påpekes at regulert gangvei G3 forbi aktuell eiendom ikke medfører noen vesentlig endring i forhold til tidligere reguleringsplan "Del av Langhus, Felt O", vedtatt 20.02.1974.

Både tidligere regulert felles adkomstvei og ny regulert gangvei er regulert til en bredde på 6 meter; dvs. 3 meter kjørebane og 1,5 meter grøfteareal på hver side. Det kan se ut for at det nå er grøftearealet på ca 1,5 meter som skal erverves/eksproprieres.

Fastsettelse av erstatning

Kommunen skal i behandling av private ekspropriasjonssaker ikke ta stilling til selve erstatningen partene imellom, men skal kun påse at overnevnte vilkår, jfr. pbl. § 16-2 er ivaretatt før et eventuelt samtykke til ekspropriasjon kan gis.

Erstatningsspørsmålet i slike saker overlates til en upartisk skjønnsrett.

Søknad om forhåndstiltredelse

Forhåndstiltredelse reguleres av oreigningsloven § 25, uavhengig om det foretas ekspropriasjon etter oreigningsloven eller plan- og bygningsloven. Vedtaket fattes av fylkesmannen.

Før det fattes vedtak om å tiltre grunnen før ekspropriasjonsskjønnet er avholdt, er det to krav som må være oppfylt:

- Det må foreligge et ekspropriasjonsvedtak i saken.
- Ekspropriasjonsskjønn skal være begjært.

Økonomiske konsekvenser

Alle økonomiske konsekvenser av tiltaket, innbefattet grunneiers nødvendige bistand til juridisk hjelp, dekkes av utbygger Kongsli AS.

Utover den tid som medgår til kommunal saksbehandling, har tiltaket ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling

Vedtaket er et ledd i å gjennomføre en vedtatt reguleringsplan som bidrar til at det etableres flere boenheter i Ski kommune.

Konklusjon

Da etablering av gangvei G3 i reguleringsplanen er en klar forutsetning for at søndre del av Busterudfeltet kan realiseres, synes det å være liten tvil om grunneiers rett til ekspropriasjon jamfør pbl. § 16-5 er til stede.

Kommunen vurderer også at vilkår som må være ivaretatt før kommunestyret kan fatte ekspropriasjonsvedtak etter pbl. § 16-2, er oppfylt.

Når det gjelder utbyggers søknad om å tiltre arealet før rettskraftig skjønn foreligger, har kommunen i henhold til oreigningsloven § 25, ingen innvendinger til dette forutsatt at det foreligger et ekspropriasjonsvedtak i saken og at skjønn er begjært. Vedtak om forhåndstiltredelse fattes av fylkesmannen og ikke av kommunen.

Ski, 15.11.11

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart
- b) Reguleringskart – Busterudfeltet
- c) Reguleringskart over G3 og eiendom 125/226
- d) Flybilde over eiendommen gnr/bnr 125/226 med reguleringslinjer
- e) Reguleringsbestemmelser
- f) Søknad om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse, datert 12.10.11
- g) Korrespondanse mellom partene
- h) Tidligere reguleringsplan med planident nr 63, vedtatt 20.02.1974.
- i) Tidligere ekspropriasjonsvedtak ved Busterudfeltet