



MØTEPROTOKOLL

Dato: 25.01.2019

PLANUTVALGET

24.01.2019 kl. 17:00 - 18:00

Møteleder:

Ole Kristian Udnes

Parti

H

Følgende medlemmer møtte:

Marianne Isabel Rieber-Mohn

Ida Ohme Pedersen

Ole Kristian Udnes

Roger Jensen

Tiril Eid Barland

Parti

AP

FRP

H

NN

V

Følgende medlemmer hadde gyldig forfall:

Terje Hegge

Parti

H

Følgende varamedlemmer møtte:

Bjarne Furuborg Refsnes

Parti

H

Antall representanter: 5

Fra administrasjonen

Jannike Hovland

Kjell Seberg

Sigurd Fahlstrøm

Kauko Leskinen

Tittel

Kommunalsjef plan, miljø og kultur

Reguleringssjef

Avdelingsleder

Konst bygningsjef

Befaringer til

Ropernveien 6 C, Kilenveien 45, Granstubben, Vestre Kjøyavei etc,
Gamle Ringeriksvei 56, Stian Kristensens vei 29.

SAKSLISTE

Saksnummer	Sakstittel
014/19	Godkjenning av protokoll
015/19	Hans Haslums vei 2 - detaljregulering - 2. gangs behandling
016/19	Området mellom Granstubben, Vestre Kjøyavei, Marstranderveien og Vollsveien - endring av reguleringsplan
017/19	Gamle Ringeriksvei 56 - behandling av klage - avslag på søknad om midlertidig solfangerpark
018/19	Njålveien 24 B og C - behandling av klage på bygnings sjefens vedtak av 27.09.2018 - avslått støttemur
019/19	Kilenveien 45 - behandling av klage - avslag på dispensasjon fra arealformål
020/19	Ropernveien 6 C - behandling av klage - avslag på søknad om tilbygg
021/19	Stian Kristensens vei 29 - behandling av klage - avslag på disp for tilbygg til rekkehus
022/19	Lilleruts vei 19 - behandling av klage - takterrasse
023/19	Referatsaker

Eventuelt

014/19: Godkjenning av protokoll

Forslag til vedtak:

Protokoll fra Planutvalgets møte 10.01.2019 godkjennes slik den foreligger.

Behandlingen i møtet:**Votering:**

Enstemmig godkjent.

PLAN - 014/19 - 24.01.2019:**Vedtak:**

Protokoll fra Planutvalgets møte 10.01.2019 godkjennes slik den foreligger.

015/19: Hans Haslums vei 2 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet:**Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H****Fellesforslag (alle partier)**

Bestemmelsen § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp**Fellesforslag (alle partier)**

Bestemmelsen § 2.15 endres til: Det tillates ikke takterrasser.

Bestemmelsen § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag vedrørende § 3.1 ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag vedrørende § 2.15 *følger saken uten votering*

Fellesforslag vedrørende § 2.9 ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 015/19 - 24.01.2019:**Innstilling:**

Privat forslag, detaljregulering for Hans Haslumsvei 2, planID 2017012, plankart dokument 42881240 og bestemmelser, dokument 4281237, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Bestemmelsenes § 3.1 endres til: 20% av leilighetene skal være mellom 30 og 50 kvadratmeter.

Bestemmelsenes § 2.9 (utomhusplan): Det opparbeides gangareal på sørsiden av oppstillingsplass for renovasjon.

016/19: Området mellom Granstubben, Vestre Kjøyavei, Marstranderveien og Vollsveien - endring av reguleringsplan

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for området mellom Granstubben, Vestre Kjøyavei, Marstranderveien og Vollsveien, planID 1983011, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Behandlingen i møtet:**Votering:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 016/19 - 24.01.2019:**Vedtak:**

Forslag til endring av reguleringsplan for området mellom Granstubben, Vestre Kjøyavei, Marstranderveien og Vollsveien, planID 1983011, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

017/19: Gamle Ringeriksvei 56 - behandling av klage - avslag på søknad om midlertidig solfangerpark

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 02.11.2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet:

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

1. Planutvalget er overrasket over rådmannens forslag, sett på bakgrunn av kommunestyrets vedtatte klimastrategi.

2. Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse og omgjør vedtaket av 02.11.2018 og gir midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei 56, Gjønnes gård, planID 2007-012, til etablering av en solfangerpark inntil det er aktuelt å benytte tomten til barnehage eller annet offentlig formål.

Hensynene bak reguleringsplanen er å sikre arealet til Allmennyttig formål – barnehage. Det fremgår videre av bestemmelsene at uteområdet skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Da det søkes om et midlertidig tiltak som kan flyttes dersom barnehagen blir etablert i fremtiden, og da arealet pr. i dag er en del av gården og ikke benyttes av allmenheten, kan planutvalget ikke at hensynene bak arealformålet i planen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet. Når det gjelder vurderingen av fordeler og ulemper, er det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når man vurderer fordeler og ulemper. Det vil være en ulempe å dispensere fra arealformålet i en reguleringsplan. Etter planutvalgets oppfatning er tiltaket et viktig klimatiltak og et spennende pilotprosjekt som passer godt med Bærum kommunes klimastrategi. Da tiltaket også har stor samfunnsmessig nytteverdi i tillegg til at anlegget kan flyttes dersom barnehagen etableres, finner planutvalget at fordelene ved en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningssjefen bes følge opp saken videre.

Votering:

Forslag fra Udnes ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 017/19 - 24.01.2019:**Vedtak:**

1. Planutvalget er overrasket over rådmannens forslag, sett på bakgrunn av kommunestyrets vedtatte klimastrategi.

2. Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse og omgjør vedtaket av 02.11.2018 og gir midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen for Gamle Ringeriksvei 56, Gjønnes gård, planID 2007-012, til etablering av en solfangerpark inntil det er aktuelt å benytte tomten til barnehage eller annet offentlig formål.

Hensynene bak reguleringsplanen er å sikre arealet til Allmennyttig formål – barnehage. Det fremgår videre av bestemmelsene at uteområdet skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstid. Da det søkes om et midlertidig tiltak som kan flyttes dersom barnehagen blir etablert i fremtiden, og da arealet pr. i dag er en del av gården og ikke benyttes av allmenheten, kan planutvalget ikke at hensynene bak arealformålet i planen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet. Når det gjelder vurderingen av fordeler og ulemper, er det er i hovedsak

de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når man vurderer fordeler og ulemper. Det vil være en ulempe å dispensere fra arealformålet i en reguleringsplan. Etter planutvalgets oppfatning er tiltaket et viktig klimatiltak og et spennende pilotprosjekt som passer godt med Bærum kommunes klimastrategi. Da tiltaket også har stor samfunnsmessig nytteverdi i tillegg til at anlegget kan flyttes dersom barnehagen etableres, finner planutvalget at fordelene ved en midlertidig dispensasjon i dette tilfellet er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningssjefen bes følge opp saken videre.

018/19: Njålveien 24 B og C - behandling av klage på bygningssjefens vedtak av 27.09.2018 - avslått støttemur

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 27.09.2018.

Saken sendes Fylkesmannen som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet:

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Fellesforslag (alle partier)

Planutvalget slutter seg til rådmannens forslag til vedtak, men vil signalisere at utvalget har en positiv innstilling til å gi en dispensasjon.

Votering:

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 018/19 - 24.01.2019:

Vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 27.09.2018, men Planutvalget vil signalisere at utvalget har en positiv innstilling til å gi en dispensasjon.

Saken sendes Fylkesmannen som avgjørende organ.

019/19: Kilenveien 45 - behandling av klage - avslag på dispensasjon fra arealformål

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 3. oktober 2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet:

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 019/19 - 24.01.2019:

Vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 3. oktober 2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

020/19: Ropernveien 6 C - behandling av klage - avslag på søknad om tilbygg

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 04.09.2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet:

Forslag fremmet av Marianne Isabel Rieber-Mohn, Ap

Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse, og omgjør vedtaket av 04.09.2018 og gir dispensasjon for tilbygg som omsøkt.

Tiltaket er i strid med krav til MUA og tillatt grad av utnytting i §§ 2 og 3 i bestemmelser til reguleringsplan R1996-11 "Ropern". Formålet med grad av utnytting er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnytting ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Avhengig av strøkets karakter skal grad av utnytting også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra

bestemmelser om tillatt utnyttning, men planutvalget kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket. Tiltaket er i realiteten et tak over en skjermet uteplass, og medfører svært begrenset med ulemper ut over at tiltaket skal medregnes i eiendommens utnyttelse. Da tiltaket øker bruksverdien av uteareal, og da tiltaket ble oppført samtidig med huset før reguleringsplanen ble vedtatt, finner planutvalget at fordelene ved en dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak reguleringsplanens krav til MUA er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold i det fri i områder for småhusbebyggelse, inklusive lekeareal. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Planutvalget kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket. Da et overdekket uteareal i direkte tilknytning til MUA på nordvestsiden av huset vil bidra til å heve kvaliteten på disse uteoppholdsarealene, og da et slikt overdekket uteareal kan gi ly mot sol og regn og mulighet for oppbevaring av hagemøbler etc. i tillegg til at samlet uteareal ikke reduseres, finner planutvalget at fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningssjefen bes følge opp saken videre.

Votering:

Rieber-Mohns forslag ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 020/19 - 24.01.2019:

Vedtak:

Planutvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse, og omgjør vedtaket av 04.09.2018 og gir dispensasjon for tilbygg som omsøkt.

Tiltaket er i strid med krav til MUA og tillatt grad av utnyttning i §§ 2 og 3 i bestemmelser til reguleringsplan R1996-11 "Ropern". Formålet med grad av utnyttning er å sette en øvre grense for bygningers maksimale volum over terreng. Grad av utnyttning ivaretar hensynet til samme forholdsmessighet mellom bebygd og ubebygd areal i planområdet, og sikrer enhetlig utbygde byggeområder hvor hver tomt forholdsmessig er like mye utnyttet. Avhengig av strøkets karakter skal grad av utnyttning også sikre landskapskvaliteter, og visuelle fjernvirkninger. Kommunen er restriktiv i forhold til å dispensere fra bestemmelser om tillatt utnyttning, men planutvalget kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket. Tiltaket er i realiteten et tak over en skjermet uteplass, og medfører svært begrenset med ulemper ut over at tiltaket skal medregnes i eiendommens utnyttelse. Da tiltaket øker bruksverdien av uteareal, og da tiltaket ble oppført samtidig med huset før reguleringsplanen ble vedtatt, finner planutvalget at fordelene ved en dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak reguleringsplanens krav til MUA er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold i det fri i områder for småhusbebyggelse, inklusive lekeareal. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Planutvalget kan ikke se at hensynene bak

bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt som følge av dette ene tiltaket. Da et overdekket uteareal i direkte tilknytning til MUA på nordvestsiden av huset vil bidra til å heve kvaliteten på disse uteoppholdsarealene, og da et slikt overdekket uteareal kan gi ly mot sol og regn og mulighet for oppbevaring av hagemøbler etc. i tillegg til at samlet uteareal ikke reduseres, finner planutvalget at fordelene ved en dispensasjon er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bygningssjefen bes følge opp saken videre.

021/19: Stian Kristensens vei 29 - behandling av klage - avslag på disp for tilbygg til rekkehus

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 26. oktober 2018.

Saken sendes fylkesmannen som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet:

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Planutvalget omgjør bygningssjefens vedtak om avslag på dispensasjon for tilbygg til rekkehus. Det gis dispensasjon fra vedtatt bebyggelsesplan og kommuneplanens angivelse av grad av utnytting for tiltaket som omsøkt. Bygningssjefen bes følge opp saken videre.

Begrunnelse

Rådmannen og bygningssjefen har begrunnet sine avslag med at fordelene ved å dispensere ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Planutvalget har i større grad vektlagt de fordeler tiltaket medfører ved at det gir boligen økt plass og bedre funksjonalitet, samt at det samsvarer med tiltakshavers utbyggerinteresse. Tiltaket vil i begrenset grad føre til en nedbygging, og vil i liten grad endre åpenheten i de bebygde omgivelsene. Planutvalget har etter dette kommet til at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Votering:

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og Pedersens forslag, ble Pedersens forslag vedtatt med 3 (H, Frp) mot 2 (V, Ap) stemmer.

PLAN - 021/19 - 24.01.2019:**Vedtak:**

Planutvalget omgjør bygningssjefens vedtak om avslag på dispensasjon for tilbygg til rekkehus. Det gis dispensasjon fra vedtatt bebyggelsesplan og kommuneplanens angivelse av grad av utnyttning for tiltaket som omsøkt. Bygningssjefen bes følge opp saken videre.

Begrunnelse

Rådmannen og bygningssjefen har begrunnet sine avslag med at fordelene ved å dispensere ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Planutvalget har i større grad vektlagt de fordeler tiltaket medfører ved at det gir boligen økt plass og bedre funksjonalitet, samt at det samsvarer med tiltakshavers utbyggerinteresse. Tiltaket vil i begrenset grad føre til en nedbygging, og vil i liten grad endre åpenheten i de bebygde omgivelsene. Planutvalget har etter dette kommet til at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

022/19: Lilleruts vei 19 - behandling av klage - takterasse

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget slutter seg til rådmannens begrunnelse, og omgjør ikke vedtaket av 12.10.2018.

Saken sendes Fylkesmannen som avgjørende organ.

Behandlingen i møtet:**Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H**

Saken utsettes.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

PLAN - 022/19 - 24.01.2019:**Vedtak:**

Saken utsettes.

023/19: Referatsaker

Forslag til vedtak:

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Dokumentnummer	Tittel
1.	Notat til Planutvalget - Njålveien 24 B og C - støttemur - politisk sak 11/19
2.	Fylkesmannen stadfester vedtaket - Ankersvingen 6 - påbygg - garasje - svømmebasseng - klage over vedtak
3.	Notat til Planutvalget - Området mellom Granstubben, Vestre Kjøyavei, Marstranderveien og Vollsveien - endring av reguleringsplan

Behandlingen i møtet:

Votering:

Enstemmig godkjent.

PLAN - 023/19 - 24.01.2019:

Vedtak:

Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger.

Eventuelt

Ole Kristian Udnes (H) viste til saken Fossum områderegulering - 2.gangsbehandling ble behandlet i Planutvalgt 13.12.2018. Det ble fattet slik vedtak:

«Saken behandles over 2 møter. Spørsmål, innspill og kommentarer i dette møtet.

Realitetsbehandling i Planutvalgets møte 7. februar 2019».

Grunnet gruppebehandling av saken, kan saken behandles tidligst i slutten av februar.

Ole Kristian Udnes (H) orienterte om at Backegruppen har tatt kontakt vedrørende Franzefossbyen. Utvalget ber om at henvendelsen følges opp av administrasjonen og koordineres med arbeidet for området for øvrig.

Ole Kristian Udnes
utvalgsleder

Borgny Danielsen
utvalgssekretær