



Dato: 12.06.2019 Arkivkode: GBR-60/9, N-515.2, PLANID-2016005 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/142413 J.post ID: 19/118668
Saksbehandler: Gro Magnesen
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	20.06.2019	098/19
Formannskapet	27.08.2019	169/19
Kommunestyret	27.11.2019	132/19

Vestmarkveien 152 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-27.11.2019- 132/19

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke.

Formannskapet-27.08.2019- 169/19

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke. Saken oversendes kommunestyret til orientering og eventuell forføyning.

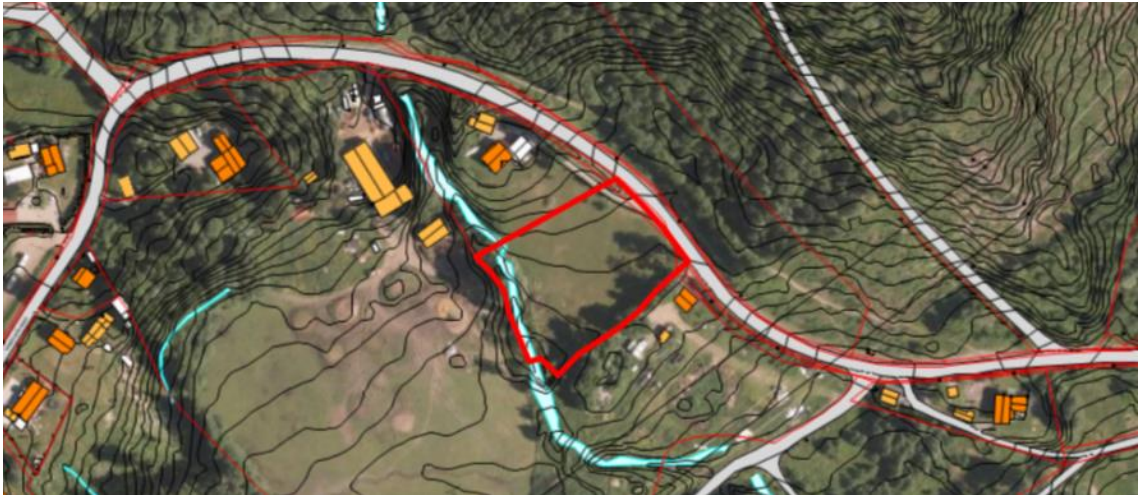
Planutvalget-20.06.2019- 098/19

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke. Saken oversendes kommunestyret til orientering og eventuell forføyning.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Flyfoto med påført planavgrensning

SAKEN I KORTE TREKK

Jones Arkitekter AS har på vegne av Johan Cappelen fremmet forslag om detaljregulering for Vestmarkveien 152. Planforslaget skal legge til rette for oppføring av fire individuelt utformede eneboliger. Vestmarkveien 152 ligger i landbruks, natur og friluftsområdet (LNRF) og kulturlandskapsområdet på Tanumplatået. Planen skal sikre bevaring av naturverdier, god terrengtilpasning og gode arealer for boligene.

Tidligere behandling

Planforslaget for Vestmarkveien 152 ble 1. gangsbehandlet i planutvalget 14. mars 2019, sak 050/19. Planutvalget fattet enstemmig følgende vedtak :

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Vestmarkveien 152, plan ID 2016005, plankart dokument 4290965, og bestemmelser, dokument 4290965, fremmes, jf. plan - og bygningsloven § 12 - 11. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan - og bygningsloven § 12 – 10.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21. mars – 9. mai 2019.

Redegjørelse

I kommuneplanens arealdel er del av eiendommen gnr 60/ bnr 9 vist som fremtidig boligområde. Planområdet skråner svakt mot syd. Dambrubekken renner gjennom området. Nord for planområdet ligger plassen Bakken som er et registrert kulturminne.

Forslaget til reguleringsplan viser 4 fire eneboliger med tilhørende frittliggende garasjer. Boligene er organisert rundt en felles adkomstvei. Tomtene er planlagt bebygget uavhengig av hverandre. Dette kan gi boliger med forskjellig utforming som oppføres til ulik tid. Krav til tomtestørrelse og uteoppholdsareal følger kommuneplanens bestemmelser.

Arealet langs Dambrubekken (Skvallerbekken) er vist med hensynssone bevaring naturmiljø. Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares.

Det går ikke offentlige avløpsledninger i området. I planforslaget er det vist forslag til avløpsløsning med eget minirensanlegg. I reguleringsbestemmelsene settes det krav til at løsningen må være godkjent før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse.

Eksisterende avkjørsel til området flyttes noe mot sørøst og gir bedre sikt ved avkjørselen. Den nye avkjørselen fra Vestmarkveien blir felles for planområdet og plassen Bakken.

Det pågår planarbeid for en gang/sykkel/ridesti langs Vestmarkveien . Den vil ligge på motsatt side og berører ikke denne planen, men vil bedre trafikkikkerheten for alle i området.

Gjeldende kommunedelplan for Tanumplatået tillater en utnyttelsesgrad for boligeiendommer som ikke skal overstige %BYA=15%. Utnyttelsesgraden skal bidra til å ivareta kulturlandskapets kvaliteter. I planen for Vestmarkveien 152 er det foreslått samme utnyttelsesgrad som i kommunedelplanen slik at intensjonen i denne planen, samt hensynet til kulturminne på naboeiendommen ivaretas.

Uttalelser og merknader

Et sammendrag av merknader, samt rådmannens kommentar til disse er vedlagt saken.

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader. Fylkeskommunen mener at de fire boligene virker dominerende og at det bør tilstrebes lave bygg med et enhetlig preg. Vegetasjons- skjerm mot Seterbråten i sør bør bevares.

Bærum Natur- og friluftsråd, Tanum og Skui Vel er negative til nedbygging av kulturlandskapet og tap av biologisk mangfold. Vellene mener planforslaget bør avvises.

Nabo Halvard Wang er bekymret for at utbygging av Vestmarkveien 152 vil skape konflikt for drift og levebrød på hans gård.

Rådmannen registrerer at i følge NIBIOS arealressurskart egner planområdet seg til oppdyrking til fulldyrket jord. Nedbygging av kulturlandskap og dyrkbar mark er, etter rådmannens syn, bekymringsfullt, men vil peke på at gjeldende kommuneplan åpner for boligutbygging og at boligene vil føye seg inn i et belte av spredt bebyggelse langs veien.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Beslutningspunkter

Det skal tas beslutning om tilrettelegging for boligutbygging i planområdet og således oppfølging av gjeldende kommuneplan. På denne bakgrunn anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Vestmarkveien 152 - detaljregulering - 2. gangs behandling	4479415
Plankart 1. gangs behandling - Vestmarkveien 152	4290965
Bestemmelser 2. gangs behandling - Vestmarkveien 152	4480303
Forslagsstillers planbeskrivelse 30.5.2018	4061246
Illustrasjonsplan	3966277
Terrengsnitt med fasadeoppriss	4061252
Terrengillustrasjoner	4061253
Skisse VA	4225697
ROS analyse	4061260
Solanalyse	3966307

Uttalelse fra fylkesmannen i Oslo og Viken	4444918
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune - Vestmarkveien 152 - detaljregulering	4448644
Uttalelse fra Bærum natur- og friluftsråd	4455703
Merknad fra Tanum Ve	4445114
E-post	4446051
Uttalelse fra Skui Vel	4454758
Uttalelse fra Halvard Wang	4454556

Behandlingen i møtet 27.11.2019 Kommunestyret

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Rådmannens opprinnelige forslag vedtas.

Votering:

Ida Ohme Pedersens forslag fikk 4 stemmer (Frp) og falt.

Innstillingen ble vedtatt mot 4 stemmer (4Frp).

Kommunestyret-27.11.2019- 132/19:

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke.

Behandlingen i møtet 27.08.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-27.08.2019- 169/19:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke. Saken oversendes kommunestyret til orientering og eventuell forføyning.

Behandlingen i møtet 20.06.2019 Planutvalget

Forslag fremmet av Terje Hegge, H

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke.

Forslag fremmet av Ole Kristian Udnes, H

Saken oversendes kommunestyret til orientering og eventuell forføyning.

Votering:

Hegges forslag ble enstemmig vedtatt.

Forslag fra Udnnes ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-20.06.2019- 098/19:**Innstilling:**

Privat forslag til detaljregulering for Vestmarkveien 152, planID 2016005, plankart dokument 4290965 og bestemmelser, dokument 4480303, vedtas ikke. Saken oversendes kommunestyret til orientering og eventuell forføyning.