



MØTEINNKALLING DEL 1

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Møtetid: 03.02.2014 kl. 16:30
Møtested: Møterommet "Fraunar"

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes.

Møtedokumenter legges til gjennomsyn på Frogn rådhus (servicetorget).
Dokumentene publiseres på www.frogn.kommune.no.

Kl. 15.30: BEFARING

Det vil i forkant av møtet avholdes befaring i tilknytning til sak 2/14 – Rosekollen 8.
Oppmøte rådhuset kl 1530.

Kl. 18.00: SPØRSMÅL/INNSPILL FRA INNBYGGERNE

Inntil ½ time er avsatt til spørsmål/innspill fra innbyggerne.
Det er ikke anledning til å stille spørsmål eller komme med innspill til saker som behandles i møtet.

Saksliste

	Side
Orienteringer	
1/14 Kommunestyremelding for idrett, friluftsliv og nærmiljø	4
2/14 Kommunens områdeplaner og kommunedelplan for nordre Frogn - Status for arbeidet	4
3/14 Redegjørelse for bestemmelser om utnyttelsesgrad i eksponerte åssider	4
4/14 Gnr 66 bnr 3 Åsveien 2-4/Holterveien 2a og b – Forretning/kontor/Bolig Universell utforming av treningssenter	3
Saker til behandling	
1/14 Referatsaker - hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker 3. februar 2014	5
2/14 Gnr 74 bnr 23 - Rosekollen 8 - klage over dispensasjonsvedtak vedrørende oppført badehus	7

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

3/14	Kommunalt eiendomsforetak - Forslag til oppgavefordeling og tidsplan for etablering	17
4/14	REVISJON AV DELEGERINGSREGLEMENT FOR FROGN KOMMUNE	24
5/14	Valg av trasé for Søndre Tverrvei - avklaring av utredningsbehov og prosess	40
6/14	Kommunedelplan Nordre Frogn - Forslag til planprogram	46
7/14	Forslag til Planstrategi for Frogn kommune 2014-2017 - offentliggjøring	49
8/14	Høringsuttalelse - Strategi for innfartsparkering i Akershus og Oslo	53
9/14	HENSYNSSONER ULLERUDSLETTA OG SEIERSTEN- MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK	59
10/14	Vestbyveien - veiplan - midlertidig forbud mot tiltak	67
11/14	Gnr 86 bnr 18 - Storgata 18 - detaljregulering - 2.gangsbehandling	74
12/14	Gnr 63 Bnr 73 Holmen - Tilbygg fritidsbolig - Søknad om dispensasjon - Orientering om vedtak	89
13/14	Gnr 20 Bnr 30 Propsveien 8 - Tilbygg fritidsbolig - Søknad om dispensasjon bygging i strandsonen	98
14/14	Gnr 20 Bnr 79 Kleivaveien 72 - Tilbygg fritidsbolig - Søknad om dispensasjon bygging i strandsonen	108
15/14	Gnr 1 Bnr 15 Klokkeveien 11 - Tilbygg fritidsbolig. Søknad om dispensasjon fra kommunenes arealdel	116
16/14	Gnr 86 bnr 546 Solveien 11 A-F - Opparbeidelse av parkeringsplass - søknad om dispensasjon fra grad av utnyttelse	122
17/14	Gnr 6, bnr 23. Øvreveien 30. Søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad på fritidseiendom	126
18/14	Regionsamarbeid i Follo - søknad om søttet fra viltfondet	134
19/14	Retningslinjer for valg og sammensetning av viltnemndas arbeidsutvalg	138
20/14	Supplering - viltnemndas arbeidsutvalg	143

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker

Forespørsler

SAK 21-25 FØLGER I MØTEINNKALLING DEL 2

<p>Frogn, 24.01.2014</p> <p>Knut Erik Robertsen Leder</p>	<p>Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på tlf. 64 90 64 26 / 64 90 60 00 eller e-post politisketjenester@frogn.kommune.no</p> <p>Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet.</p> <p>Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.</p>
--	---

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Orienteringer

- 1/14 Kommunestyremelding for idrett, friluftsliv og nærmiljø**
14/00115-1



Kommunestyremelding for idrett, friluftsliv c

- 2/14 Kommunens områdeplaner og kommunedelplan for nordre Frogn - Status for arbeidet**
14/00171-1



Kommunens områdeplaner og kom



Referat planforum 10. desember 2013.pdf

- 3/14 Redegjørelse for bestemmelser om utnyttelsesgrad i eksponerte åssider**
13/00127-19



Redegjørelse for bestemmelser om utr

- 4/14 Gnr 66 bnr 3 Åsveien 2-4/Holterveien 2a og b – Forretning/kontor/Bolig**
Universell utforming av treningssenter
13/00038-14
Notat, datert 7.1.2014
Brev, datert 7.1.2014

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Saker til behandling

HMPB-1/14 - referatsaker

Referatsaker - hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker 3. februar 2014

Saksbehandler:	Anne Lise Larsson	Saksnr.:	14/00141-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	1/14	03.02.2014	

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker tar følgende referatsaker til orientering:

Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus

- Datert 8.11.2013, vedrørende Vestbyveien 94
- Datert 22.11.2013, vedrørende Tamburbakken 5
- Datert 28.11.2013, vedrørende Ekestubben 6
- Datert 29.11.2013, vedrørende informasjonstavle Seiersten skanse
- Datert 3.12.2013, vedrørende Holt Park
- Datert 4.12.2013, vedrørende Grandeveien 18
- Datert 18.12.2013, vedrørende Bringebærhagen 15
- Datert 7.1.2014, vedrørende Kornveien

Regionalt næringsprogram for landbruket i Oslo og Akershus – høringsutkast

Regionalt næringsprogram for landbruket i Oslo og Akershus – høringsuttalelse fra landbrukskontoret i Follo

Vedlegg:

GetDoc.pdf;uttalelse fra

fylkesmannen;GetDoc.pdf;GetDoc.pdf;GetDoc.pdf;GetDoc.pdf;GetDoc.pdf;GetDoc.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Følgende referatsaker legges frem til orientering:

Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus

- Datert 8.11.2013, vedrørende Vestbyveien 94
- Datert 22.11.2013, vedrørende Tamburbakken 5
- Datert 28.11.2013, vedrørende Ekestubben 6
- Datert 29.11.2013, vedrørende informasjonstavle Seiersten skanse
- Datert 3.12.2013, vedrørende Holt Park
- Datert 4.12.2013, vedrørende Grandeveien 18
- Datert 18.12.2013, vedrørende Bringebærhagen 15
- Datert 7.1.2014, vedrørende Kornveien

Rådmannen i Frogn 08.01.2014

Harald K. Hermansen

Vedlegg til sak



uttalelse fra fylkesmannen



GetDoc.pdf



GetDoc.pdf



GetDoc.pdf



GetDoc.pdf



GetDoc.pdf



GetDoc.pdf

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-2/14 - Rosekollen

Gnr 74 bnr 23 - Rosekollen 8 - klage over dispensasjonsvedtak vedrørende oppført badehus

Saksbehandler: Christian Ingolfsrud	Saksnr.:	13/04883-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	2/14	03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert klage på vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan for Rosekollen, planbestemmelse nr.8 for bevaringsområde fritidsbebyggelse. I medhold av forvaltningsloven § 33 annet ledd annet punktum omgjøres vedtak i sak 74/13 der det ble gitt dispensasjon til oppføring av bygg på strandparsell med gnr. 74 bnr 27.

Ved behandlingen av klagen legger utvalget til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er vesentlig større enn ulempene, jf plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtaket blir etter klage å omgjøre slik at søknad dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse nr. 8 avslås.

Hovedutvalget ber rådmannen følge opp saken som ulovlige byggearbeider i medhold av plan- og bygningsloven ovenfor de ansvarlige.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Saken gjelder klage over utvalgets dispensasjonsvedtak i sak 74/13 vedrørende byggverk på strandparsell med gnr 74 og bnr 27.

Planbestemmelse nr. 9 åpner for at strandparseller kan bebygges med badehus innenfor bevaringsområdet. Det er etter en omfattende forvaltningsrettslig prøvning fastslått at det oppførte bygget ikke er å anse som et badehus i forhold til gjeldende reguleringsplan. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen eller en endring av reguleringsplanen. Dispensasjon er gitt i vedtak i sak 74/13 i utvalgsmøte den 10.06.2013. Vedtaket er påklaget av Kristin Gjessing, Susanne Gjessing og Einar Gjessing ved advokat Jørgen Borge.

Bakgrunn for saken:

Bygget ble opprinnelig omsøkt og godkjent (vedlegg 5) som et badehus i tråd med reguleringsplanen for Rosekollen bestemmelse 3-9 om tillatelse til oppføring av badehus på strandparseller.

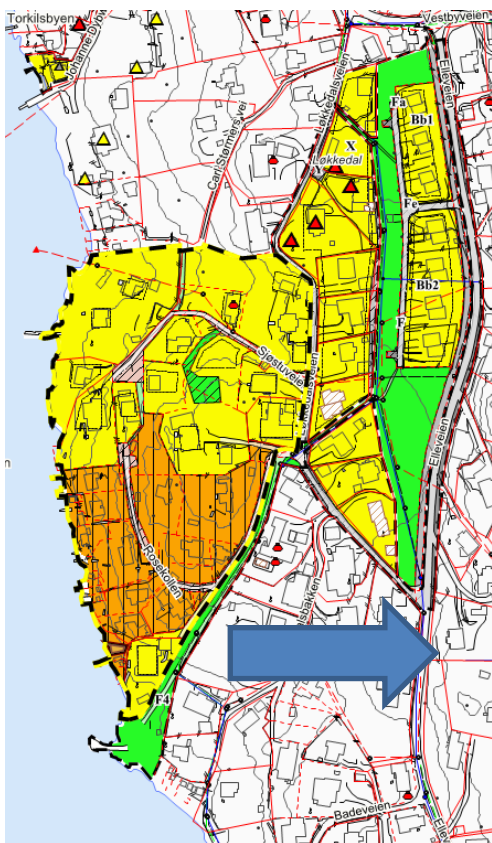
Fylkesmannen stadfestet senere kommunens tillatelse. Saken ble av nabo brakt inn for Sivilombudsmannen som ga uttrykk for at tiltakets form og funksjon tilsa at dette

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

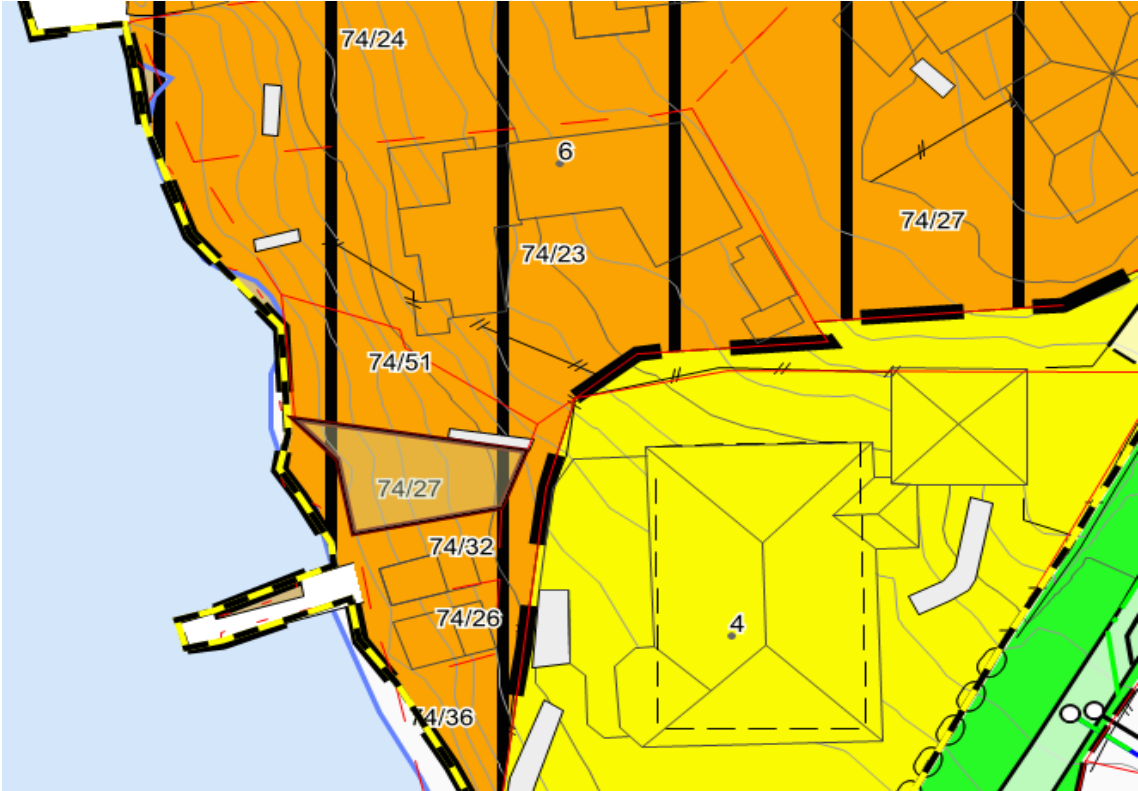
ikke var et badehus. Han ba derfor Fylkesmannen om å se på saken på nytt . Fylkesmannen omgjorde, på bakgrunn av uttalelsen fra Sivilombudsmannen, vedtaket som stadfestet kommunens tillatelse. Fylkesmannens omgjøringsvedtak er etter klage senere stadfestet av Miljøverndepartementet.

Etter søknad ble den 10.06.2013 gitt dispensasjon fra reguleringsplan. Det er dette vedtaket som nå er påklaget. Etter forvaltningslovens § 33 skal det foretas forberedende klagebehandling. Etter bestemmelsens annet ledd skal underinstansen foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom utvalget ikke finner grunn til å endre sitt eget vedtak helt eller delvis skal klagen oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.



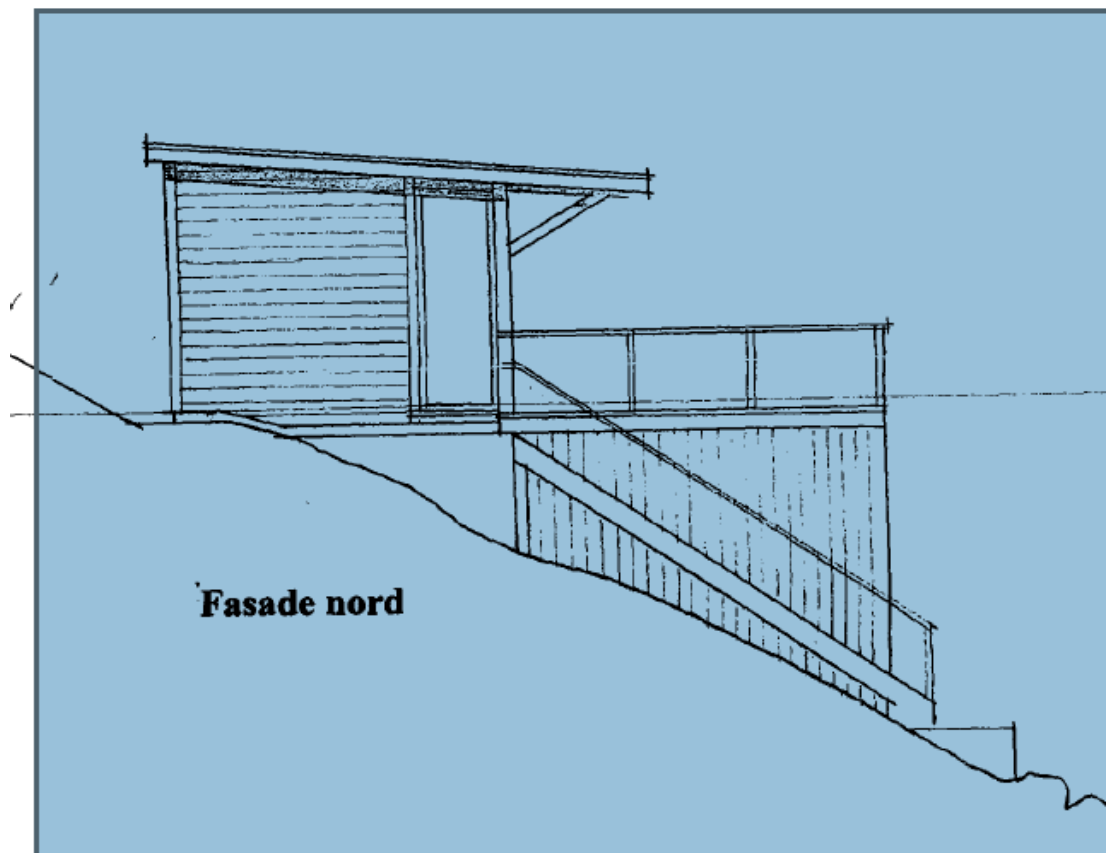
Reguleringsplanens avgrensning. Blå pil angir område.

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Kartutsnitt

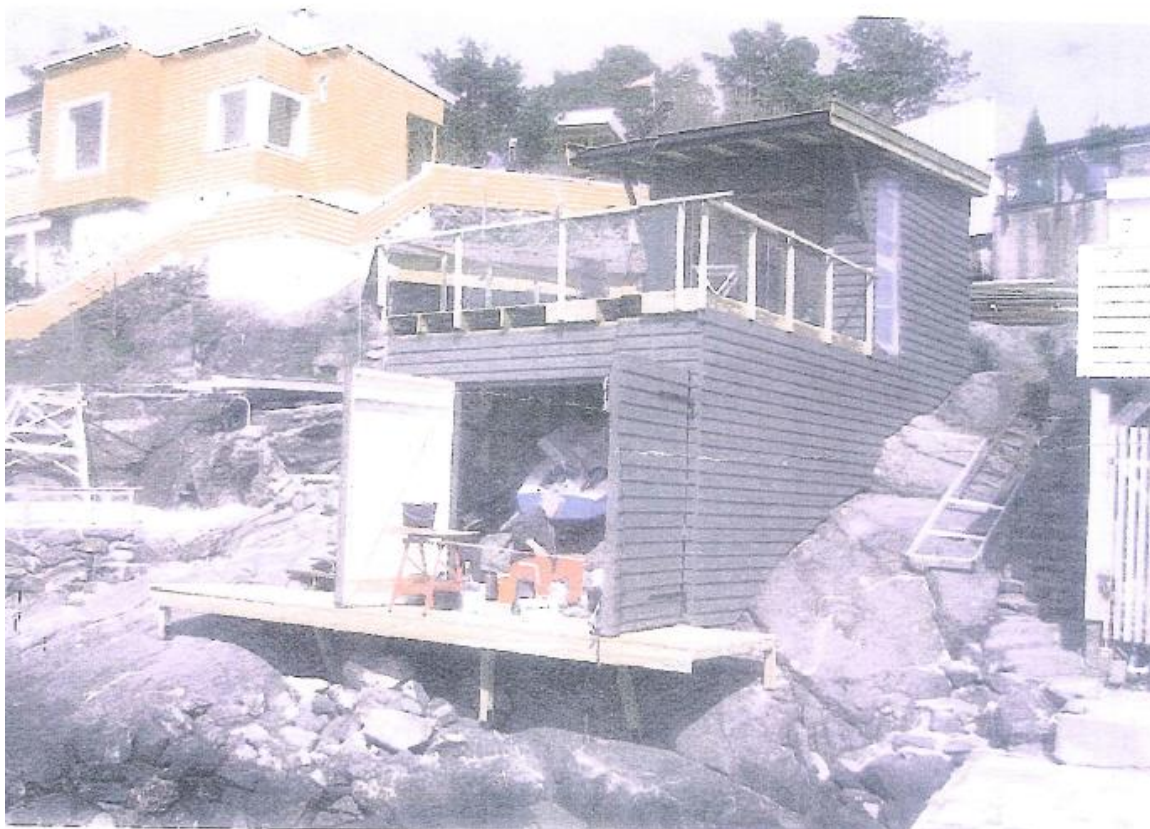
Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker



Fasadetegning nord

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Bilde av bygget

Begrunnelse for klagen:

Klagen fra Kristin og Susanne Gjessing er begrunnet med at tiltaket skiller seg vesentlig ut fra øvrige badehus. Dispensasjonsvedtaket bryter følgelig vesentlig mot reguleringsplanens formål. Vider er det vist til de ulemper tiltaket medfører for nabo Einar og Bjørg Gjessing. Tap av utsyn, lufting og sol samt innsynsplager. Det fremlegges eget forslag til hvordan nabo skal bygge badehuset sitt, som klager mener er forenlig med reguleringsplanens bestemmelser. Det vises til klagen som er vedlagt saksfremlegget med vedlegg.

Klagen fra Einar Gjessing er begrunnet med at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Det vises til at det ikke kan påvises noen klare fordeler ved å dispensere fra planen, og at en dispensasjon vil medføre en tilsidesettelse av byggeforbudet i strandsonen. Det vises for øvrig til brav datert 03.07.2013 fra advokat Jørgen Borge.

Alternativer:

1. Som innstillingen
2. Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert klage på vedtak i sak og finner ikke grunn til å endre vedtak i sak 74/13 av 10.06.2013. Som begrunnelse vises det til rådmannens vurdering i saksfremlegget.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Hovedutvalget legger til grunn at det er adgang til å legge vekt på at saken har vært utsatt for en omfattende og uheldig saksbehandling fra forvaltningens side, og at tiltakshaver ikke kan legges til last for den situasjonen som har oppstått som en følge av dette. Det vises til at saken har tatt lang tid å behandle i samtlige forvaltningsinstanser, og at tiltakshaver oppførte bygget i henhold til tillatelse som først ble stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Utvalget finner følgelig at saken ikke vil ha presedensvirkninger, det vises til rådmannens vurdering av dette. For øvrig vises til begrunnelse i Hovedutvalgets vedtak av 10.06.2013. Saken oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse på dette grunnlaget.

Miljømessige konsekvenser:

Bygget er oppført innenfor reguleringsplanens område for bevaring av fritidsbebyggelse. Saken reiser spørsmål om grensene for volum og funksjoner som kan tillates utover de som normalt tilligger badehus som er tillatt oppført etter planbestemmelse nr. 9. En dispensasjon med grunnlag i de særegne omstendigheter som gjør seg gjeldende i dette tilfellet anses ikke å gi presedensvirkninger innenfor reguleringsområdet.

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen kan bli ansvarlig for sakskostnader etter forvaltningslovens § 36 ved omgjøring. Det er varslet mulig erstatningskrav fra tiltakshaver for utgifter som måtte bli påført som følge av et mulig pålegg om hel eller delvis rivning.

Vurdering og anbefaling:

Rådmannens innstilling i saksfremlegg til vedtak i sak 74/13 av 10.06.2013 var at det ble knyttet vilkår til et dispensasjonsvedtak. Vilårene var at byggets volum og utstrekning måtte reduseres i tråd med de føringer som følger av Sivilombudsmannens uttalelse og Miljøverndepartementets omgjøringsvedtak. I ettertid ser rådmannen at dette i realiteten innebærer at tiltakshaver blir pålagt å rette tiltaket gjennom å ha fremmet en søknad om dispensasjon. Et slikt pålegg må etter rådmannens oppfatning gis etter de prosessuelle regler som følger av plan- og bygningsloven sanksjonsregler i kapittel 32. Vilåre om en ombygging i tråd med planen ligger utenfor rammene som følger av den alminnelige forvaltningsrettslige vilkårlæren. I juridisk teori (Plan- og bygningsrett, 2. utgave (Oslo, 2011) av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness) er dette kommet til uttrykk slik:

«Vilkårlæren kan heller ikke brukes slik at tiltakshaveren i realiteten pålegges nye plikter...»

Etter rådmannens syn er det sentrale spørsmålet om en dispensasjon vil medføre at bevaringshensynet som ligger til grunn for gjeldende reguleringsstatus blir

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

skadelidende ved en dispensasjon, og i tilfelle i hvilken grad. Rettslig sett kan det uttrykkes slik det fremkommer i forarbeidene til § 19-2 i plan- og bygningsloven:

«Andre ledd avgrensner kommunens adgang til å gi dispensasjon. Vilkåret "særlige grunner" i gjeldende § 7 er erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dagens § 7 blir praktisert slik at det er tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt, men etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ordvalget innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.»

Utgangspunktet er altså at man må ta utgangspunkt i den bestemmelse og den reguleringsplan det gis dispensasjon fra.

Formålet med reguleringsplanens forbud mot tiltak innenfor området avsatt til bevaring fritidsbebyggelse fremgår av punkt 1 i bestemmelsene for spesialområde, bevaring av fritidsbebyggelse:

«Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette kulturhistorisk, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø.»

Det første det må tas stilling til er om de nevnte formål blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Rådmannen kan vanskelig se at hensynene bak reguleringsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for et bygg som har så store likhetstrekk med den type bebyggelse reguleringsplanen åpner for. Her vises det til at det ligger til grunn en omfattende forvaltningsrettslig prøving av om byggverket i det hele tatt er i strid med reguleringsplanen. Dersom byggverket hadde vært klart i strid med planen må man anta at dette ville kunne vært avklart på et langt tidligere tidspunkt. Rådmannen er således ikke enig med klagers anførsel om at bygget skiller seg vesentlig fra andre badehus innenfor planområdet, eller vesentlig fra det som naturlig kan betegnes som et badehus i en språklig og reguleringsmessig kontekst.

De innvendinger Akershus Fylkeskommune, Sivilombudsmannen og departementet har hatt til byggets utforming retter seg utelukkende mot byggets volum (utstrekning), og at tilleggsfunksjoner som båttopplag og terrasse er for fremtredende til at byggverket er å anse som et badehus i en innholdsmessig og språklig fortolkning av begrepet, og følgelig i reguleringsplanens forstand. Rådmannen vil bemerke at det ikke noe sted i den forvaltningsrettslige prøving har blitt uttalt at byggverket skiller seg vesentlig fra ut fra det som i reguleringsmessig og språklig sammenheng kan betegnes som et badehus.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Rådmannen finner grunn til å peke på at både Sivilombudsmannen og Fylkesmannen har forutsatt lagt til grunn at forholdet vil kunne bringes i orden ved en dispensasjon fra reguleringsplanen.

Når det gjelder rent naborettslige forhold er dette etter rådmannens syn ikke forhold som er rettslig relevant i denne dispensasjonsvurderingen. I klagen fra Kristin og Susanne Gjessing vises det til en uttalelse fra Sivilombudsmannen (sak 2011/268). Denne saken gjaldt imidlertid en dispensasjon fra bestemmelser i plan angående plassering av bebyggelse, takvinkel og utnyttelsesgrad. I en slik sak kan rent naborettslige hensyn ha relevans i dispensasjonsvurderingen.

I den foreliggende saken er nabohensyn som følge av valg av plassering etter rådmannens vurdering ikke hensyn som gjør seg gjeldende når vurderingstemaet må være om planens bevaringsformål blir skadelidende, og i tilfelle i hvilken grad, dersom man tillater at bygget blir stående med den utførelsen det har fått.

De naborettslige forholdene er allerede behandlet av flere forvaltningsinstanser i foreliggende sak, og rådmannen bemerker at hverken Fylkesmannen, Sivilombudsmannen eller departementet har hatt noen innsigelser i forhold til de forhold som gjelder plassering og naboulempen som igjen tas opp i form av klage på dispensasjonsvedtaket.

Fylkeskommunen har hatt bemerkninger i retning av at byggets langstrakte form gir det en dominerende virkning. Av klage fra Susanne og Kristin Gjessing er det vist til plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd. Rådmannen antar at man her sikter til bestemmelsens fjerde ledd. Bestemmelsen lyder:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Advokat Borge har særlig vist til at tiltaket ligger innenfor 100-meters belte langs sjøen. Rådmannen vil bemerke at dette er et feil utgangspunkt. Byggverket ligger ikke innenfor 100-meters belte langs sjø. Området er regulert, og det ligger i tillegg utenfor kommuneplanens avgrensning av byggeforbudssonen mot sjø. Det vises til at byggeforbudet gjelder fra Gylteholmen og nordover, og sørover fra Skiphelle til kommunegrensen. Det har følgelig aldri vært snakk om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters belte langs sjø. Byggeforbudet som følger av reguleringsplanen er satt ut fra et bevaringshensyn.

Etter rådmannens vurdering er det ikke knyttet særlige interesser til området i forhold til allemannsretten og utøvelse av denne ved en dispensasjon på denne strandparsellen eller de nærliggende. Det vises til at dette er et tettbygd strøk der mulig utøvelse av allemannsretten må anses å være begrenset av regler om ferdsel og opphold i friluftsløven.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Bestemmelsen i § 19-2 fjerde ledd gjelder saker der en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssaken. Etter rådmannens syn er dette særlig saker der det foreligger statlige eller regionale rammer for arealdisponeringen. Typisk de tilfeller som gjelder dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 og fra planer der lignende hensyn gjør seg gjeldende.

I den foreliggende saken følger kulturminnevernmyndighetens rolle av planbestemmelsene. Det vises til planbestemmelse nr. 10 for spesialområde, bevaring av fritidsbebyggelse som lyder:

«Før behandling av byggesaker innenfor spesialområde bevaring fritidsbebyggelse, skal det vurderes å innhente faglig råd fra fylkeskultursjef. Saker av prinsipiell karakter skal forelegges fylkeskultursjef.»

Fylkeskommunen er etter rådmannens oppfatning ikke direkte berørt i dette tilfellet. Kommunen har selv bestemt i gjeldende regulering at det i noen tilfeller kan, og i noen tilfeller skal innhentes faglig råd fra fylkeskultursjef. Dette innebærer selvfølgelig ikke at ikke bør legges vekt på et faglig råd, men man trenger etter rådmannens syn ikke å legge noe særegen vekt på rådet i en dispensasjonsvurdering, slik bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd forutsetter.

En mulig ulempe ved å gi dispensasjon er at dispensasjonsvedtak kan danne presedens. Det må anses som uheldig at det generelt åpnes for en annen type bebyggelse på strandparsellene innen bevaringsområdet enn gjeldende regulering åpner for gjennom en dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det er videre anført fra klagerne at det ikke foreligger noen fordeler ved å gi en dispensasjon i dette tilfellet. Klagerne har i denne forbindelse vist til at tiltakshavers egeninteresse i å ha badehuset stående ikke kan tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen.

Rådmannen kan vanskelig se at det gjør seg gjeldende klare fordeler ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og er enig med klagerne i at det ikke kan legges vekt på tiltakshavers egeninteresse av å ha bygget stående uendret. Når det gjelder fordeler ved å gi dispensasjon legger tiltakshaver til grunn at det kan være anledning til å legge vekt på at tiltakshaver har innrettet seg etter kommunens og fylkesmannens tillatelse, tidsaspektet og at tiltakshaver i liten grad kan bebreides for situasjonen som har oppstått.

Et slikt synspunkt har ikke noen solid juridisk forankring. Tiltakshaver har i forbindelse med sin dispensasjonssøknad vist til en uttalelse fra Sivilombudsmannen (SOM 1978 34) til støtte for et slikt syn. Uttalelsen er ikke direkte parallell, da denne saken gjaldt annen instans ulovlige trenering som fikk konsekvenser for senere byggesak på grunn av senere regelskjerpelser.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Dersom man legger til grunn at det ikke kan legges vekt på disse forholdene, er det rådmannens oppfatning at vilkårene for å dispensere fra planen ikke foreligger. Det foreligger da ikke noen klart større overvekt av fordeler. Alternativet er da at kommunen må følge opp tiltaket som et ulovlig byggearbeid etter reglene i plan- og bygningsloven kap 32.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker omgjør sitt vedtak i sak 74/13 der det ble gitt dispensasjon til oppføring av bygg på strandparsell med gnr. 74 bnr 27 da fordelene ved å dispensere ikke er klart større enn ulempene.

Vedlegg:

Klage fra Kristin og Susanne Gjessing.pdf; Klage fra Einar Gjessing.pdf; Kart og tegninger.pdf

Rådmannen i Frogn Velg dato

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak



Klage fra Einar
Gjessing.pdf



Kart og tegninger.pdf

HMPB-3/14 – kommunalt eiendomsforetak

Kommunalt eiendomsforetak - Forslag til oppgavefordeling og tidsplan for etablering

Saksbehandler: Bjørn Nordvik	Saksnr.:	14/00404-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Eldrerådet	4/14	27.01.2014
2 Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne	2/14	28.01.2014
3 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	3/14	03.02.2014
4 Hovedutvalget for oppvekst, omsorg og kultur		
5 Formannskap		
6 Kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Det etableres et kommunalt eiendomsforetak som anskaffer, utvikler, bygger, forvalter og avhender kommunens bygnings- og eiendomsmasse etter forretningsmessige prinsipper og i henhold til kommunens strategiske planer, økonomisk handlingsprogram og gitte fullmakter. Det kommunale eiendomsforetaket ivaretar kommunens byggherrefunksjon og er kommunens kompetansesenter innen eiendomsfaglige spørsmål.

Rådmannen gis i oppdrag å fremme for kommunestyrets godkjenning:

- 1) Foretakets vedtekter herunder:
 - foretakets formål
 - styrets sammensetning
 - styrets myndighet og ansvar
 - forhold omkring ansettelse, tjenesteutøvelse og avskjedigelse av daglig leder
 - krav til styringssystemer, budsjett og regnskap
 - krav til rapportering
 - bestemmelser knyttet til vedtektsendringer og oppløsning av foretaket
- 2) Foretakets økonomimodell, prinsipper for husleiefastsettelse, økonomiske fullmakter til foretaket, belyse økonomiske konsekvenser for kommunen på kort og lang sikt og slik at disse kan innarbeides i økonomisk handlingsprogram 2015-2018.
- 3) Foretakets fullmakter for anskaffelse, utvikling, utbygging, forvaltning og avhending av eiendommer.

Sakens fremmes slik at den senest kan behandles i kommunestyrets møte 22. september 2014.

Vedlegg:

Rapport av 17. januar 2014 – Kommunalt eiendomsforetak – Forslag til oppgavefordeling og tidsplan for etablering.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Kommunestyret vedtok i møte 14. november 2011 (sak 114/11) at rådmannen utreder eventuell bruk av kommunal foretak for forvaltning av kommunens eiendommer/bygninger.

Basert på dette vedtaket la rådmannen vekt på i sin saksinnstilling til sak 108/13 som ble behandlet i kommunestyret 7. oktober 2013 at kommunen må gjennomgå styringsstrukturen for eiendomsforvaltningen. Uavhengig av organisasjonsform anbefalte rådmannen at det innføres et system der det

- (1) avsettes tilstrekkelig midler til verdibevarende vedlikehold,
- (2) det avsettes årlig penger til å foreta reinvesteringer
- (3) det innføres systemer og incentiver som bidrar til en bedre arealeffektivitet.

Rådmannen fremhevet at en etablering av kommunalt foretak vil i større grad sikre at de reelle kostnadene knyttet til eiendomsforvaltningen synliggjøres, finansieringen vil bli preget av mer langsiktighet og prosessene med å få på plass forpliktende avtaler mellom brukerne og eiendomsforvalter vil kunne foregå raskere enn om man fortsatt velger eiendomsforvaltningen som del av basisorganisasjonen.

Rådmannen anbefalte at Frogn kommune etablerer kommunalt foretak hvis følgende forutsetninger oppfylles:

- a) Det må etableres tydelige mål for hvorfor kommunalt foretak skal etableres og målene må være fastsatt i foretakets vedtekter.
- b) Foretaket styres etter mål og resultatkrav gitt av kommunestyret og foretaket må tildeles styringsverktøy og fullmakter som gjør at de reelt sett kan opptre strategisk i markedet.
- c) Leder av foretakets styre må ha kunnskap og erfaring fra styring av en eiendomsvirksomhet og styrets medlemmer bør inneha denne kunnskapen/erfaringen.
- d) Forpliktende leieavtaler mellom forvalter og bruker er effektiv fra første dag foretaket er i drift.
- e) Det gjennomføres grundige vurderinger med hensyn til hvilke oppgaver som skal overføres til det kommunale foretaket. Dette for å hindre at kommunen må dublere eller kan tape kritisk/sårbar kompetanse.
- f) Oppgaver som relaterer seg til rådgivning/bistand for klienter i forhold til bruk av personrettede virkemidler fra Husbanken forblir i kommunens basisorganisasjon. Ansvar for forvaltningen av de prosjektrettede virkemidlene bør imidlertid ligge i det kommunale foretaket.
- g) De ansattes arbeidsbetingelser og rettigheter avklares i forkant av etableringen.
- h) Det må innhentes juridisk assistanse i forbindelse med etableringen.

Gjennom kommunestyrets behandling av saken 07.10.13 ble det deretter vedtatt følgende:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- a) *Kommunalt foretak for forvaltning av kommunens eiendommer og bygninger etableres. Rådmannen fremmer en fremdriftsplan for kommunestyret med mål om at kommunalt foretak er etablert 01.01.15. Kostnader forbundet med etableringen av kommunalt foretak innarbeides i økonomisk handlingsprogram 2014-2017.*
- b) *Det innføres en gjennomgående husleieordning for alle kommunens eiendommer som sikrer at det avsettes tilstrekkelig midler til verdibevarende vedlikehold, det avsettes årlig penger til å foreta reinvesteringer og det innføres incentiver som bidrar til en bedre arealeffektivitet. Implementeringen tas som en integrert del av etableringen av det kommunale foretaket.*

I kommunestyrets møte 04.11.13 ble prosjekt svømme-/badeanlegg med tilgrensede prosjekter behandlet (Sak 123/13). I denne saken ble det blant annet fattet følgende vedtak som også har implikasjoner i forhold til forberedelser for etablering av foretaket.

d1)Rådmannen bes utrede gjennomføringsmodell for prosjekt 8509 Svømme-/badeanlegg. Krav til organisasjon, kompetanse og økonomistyring beskrives og det skisseres konkrete organisasjonsløsninger både for gjennomføring av prosjekt- og driftsfasen. Utredningen gjennomføres i integrasjon med en ev etablering av det kommunale eiendomsforetaket og fremmes kommunestyret som del av denne saken.

Med grunnlag i kommunestyrets vedtak er det forutsatt at oppgaver knyttet til kommunalt veinett, vann og avløpsnett, idrettsforvaltning samt oppfølging av brann-, feiervesen og renovasjonstjenester fortsatt skal ivaretas av kommunens basisorganisasjon.

Kommunestyret bør gi fullmakter til det kommunale eiendomsforetaket for anskaffelse, utvikling, utbygging, forvaltning og avhending av eiendommer etter forretningsmessige prinsipper og i henhold til kommunens strategiske planer, økonomisk handlingsprogram. Det kommunale eiendomsforetaket bør videre gis fullmakter for bygging av svømme-/badeanlegget.

Avveiningen mellom økonomiske mål, kommersiell virksomhet, arealmessig utnyttelse og krav til kulturminne-/miljø-/naturvern bør i størst mulig grad avklares gjennom rulleringen av kommuneplanen.

Ved at kommunestyret gir fullmakter til foretaket for anskaffelse, utvikling, utbygging, forvaltning og avhending av eiendommer skapes det:

- et tydeligere skille mellom organer som skal ivareta kommunens økonomiske/kommersielle interesser knyttet til kommunens eiendoms masse og organer som skal ivareta myndighetsoppgaver.
- en dedikert organisasjon som driver målrettet og langsiktig eiendomsutvikling med mål om å skaffe kommunen ekstra inntekter og på den måten tilføre mer kapital til verdibevarende vedlikehold og reinvesteringer for å sikre en effektiv kommunal tjenesteproduksjon
- en aktør som kan fungere som et lokomotiv for ønsket lokal nærings- og boligutvikling.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Ansvar for konseptvurderinger knyttet til hva som er en kostnadseffektiv struktur for den kommunale tjensteproduksjonen vil måtte ligge hos rådmannen med sin basisorganisasjon. Når kommunestyret har vedtatt et utbyggingsprosjekt bør gjennomføringen av prosjektet styres etter skriftlig inngått avtale mellom rådmannen og foretakets styreleder/daglige leder. Kommunens byggherrefunksjon ivaretas av det kommunale eiendomsforetaket.

Hvordan eiendomsverdier og utviklingen av disse kan bedre synliggjøres i kommunens budsjetter bør utredes. En slik utredning bør gjennomføres i parallell med utformingen av foretakets vedtekter, prinsipper for fastsettelse av husleie og foretakets økonomiske fullmakter.

Kommunens økonomienhet bør også være regnskapsførende enhet for det kommunale eiendomsforetaket og ha en kontrollfunksjon mot foretaket tilsvarende den de har overfor enhetene i basisorganisasjonen.

Ansvar for forvaltnings-, drift, vedlikehold og serviceoppgaver knyttet til brygger, havner og grøntarealer inkludert uteomhusområder for kommunale formålsbygg bør ivaretas av basisorganisasjonen.

Det bør etableres en funksjon som bruker-/leietakerkoordinator som skal kunne fungere som en profesjonell bestiller som utfører oppgavene sine på oppdrag fra den enkelte tjeneste-/brukerenhet til eiendomsforetaket

Det bør ses nærmere på modeller og prinsipper for utleie av kommunale formålsbygg til private organisasjoner og frivillige lag og foreninger.

Kommunale utleieboliger bør som i dag bli tildelt etter søknad i et boligtildelingsråd i basisorganisasjonen, mens leveranseansvar for forsyning av boliger bør ligge hos det kommunale eiendomsforetaket.

På grunnlag av ovennevnte konklusjoner anbefaler rådmannen følgende tidsplan for etablering av det kommunale eiendomsforetaket:

Fase 1 – (Gjennomføres i perioden februar – september 2014)

- a. Utforme foretakets vedtekter herunder:
 - foretakets formål
 - styrets sammensetning
 - styrets myndighet og ansvar
 - forhold omkring ansettelse, tjenesteutøvelse og avskjedigelse av daglig leder
 - krav til styringssystemer, budsjett og regnskap
 - krav til rapportering
 - bestemmelser knyttet til vedtektsendringer og oppløsning av foretaket

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- b. Utvikle økonomimodell, fastsette prinsipper for husleiefastsettelse, avklare økonomiske fullmakter til foretaket og belyse økonomiske konsekvenser for kommunen på kort og lang sikt.
- c. Avklare fullmakter til foretaket for anskaffelse, utvikling, utbygging, forvaltning og avhending av eiendommer.

Fase 1 er avsluttet når kommunestyret har vedtatt foretakets vedtekter, økonomimodell, prinsipper for fastsettelse av husleie, økonomiske fullmakter og fullmakter til foretaket for anskaffelse, utvikling, utbygging, forvaltning og avhending av eiendommer.

Fase 2 – (Gjennomføres i perioden september 2014 – mars 2015)

- a. Stiftelse og registrering av det kommunale foretaket
- b. Etablere og konstituere styre for foretaket
- c. Styret i foretaket ansetter daglig leder
- d. Basisorganisasjonen etablerer bruker/leietakerkoordinatorfunksjonen.

Fase 2 er avsluttet når foretakets styre har ansatt daglig leder og basisorganisasjonen har etablert bruker-/leietakerkoordinatorfunksjonen.

Fase 3 – (Gjennomføres i perioden mars – desember 2015)

- a. Etablere organisasjonen med nye ansettelsesavtaler for samtlige medarbeidere.
- b. Med basis i foretakets vedtekter, fullmakter og økonomimodell, etablere samhandlingsavtale mellom kommunens basisorganisasjon og det kommunale eiendomsforetaket
- c. Etablere standarder for husleiekontrakter
- d. Informasjon og opplæring av leietakere
- e. Med basis i vedtatte prinsipper for husleiefastsettelse, utarbeide husleiekontrakter mellom brukerenhetene og foretaket samt drifts- og serviceavtaler.
- f. Inngå kontrakter med hensyn til gjennomføring av utbyggingsprosjekter på oppdrag fra basisorganisasjonen

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

g. Etablere strategi, styringssystemer, resultatkrav (styringsindikatorer), driftsrutiner og implementere økonomimodell.

h. Fastsette budsjett for 2016 og åpningsbalanse per 01.01.16

Fase 3 avsluttes 01.01.16 og foretaket skal således være i full drift fra denne dato.

Alternativer:

Alternativ 1

Som innstillingen

Alternativ 2

Som innstillingen, men med følgende endringer:

- a)
- b)
- c)
- d)

Miljømessige konsekvenser:

Ikke vurdert.

Økonomiske konsekvenser:

Avklares i fase 1 jf. foreslått tidsplan.

Vurdering:

Det vises til vedlagt rapport.

Medbestemmelse:

Saken er drøftet med de ansattes tjenestemannsorganisasjoner.

Konklusjon:

Det bør etableres et kommunalt eiendomsforetak som anskaffer, utvikler, bygger, forvalter og avhender kommunens bygnings- og eiendomsmasse etter forretningsmessige prinsipper og i henhold til kommunens strategiske planer, økonomisk handlingsprogram og gitte fullmakter. Det kommunale eiendomsforetaket bør ivareta kommunens byggherrefunksjon og være kommunens kompetansesenter innen eiendomsfaglige spørsmål.

Som første fase av etableringen bør følgende gjennomføres:

- 1) Utforme foretakets vedtekter herunder:
 - foretakets formål

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- styrets sammensetning
 - styrets myndighet og ansvar
 - forhold omkring ansettelse, tjenesteutøvelse og avskjedigelse av daglig leder
 - krav til styringssystemer, budsjett og regnskap
 - krav til rapportering
 - bestemmelser knyttet til vedtektsendringer og oppløsning av foretaket
- 2) Utvikle foretakets økonomimodell, utforme prinsipper for husleiefastsettelse, avklare foretakets økonomiske fullmakter og belyse økonomiske konsekvenser for kommunen på kort og lang sikt og slik at disse kan innarbeides i økonomisk handlingsprogram 2015-2018.
 - 3) Avklare foretakets fullmakter for anskaffelse, utvikling, utbygging, forvaltning og avhending av eiendommer.

Rådmannen i Frogn 17.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak



Rapport om KF januar
2014 - 17 01 14 - end

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-4/14 - delegeringsreglement

REVISJON AV DELEGERINGSREGLEMENT FOR FROGN KOMMUNE

Saksbehandler:	Anne Lise Larsson	Saksnr.:	13/01162-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	115/13	18.11.2013	
10 Kommunestyre			
2 Hovedutvalget for oppvekst, omsorg og kultur	72/13	19.11.2013	
3 Administrasjonsutvalget	20/13	20.11.2013	
4 Formannskap	101/13	20.11.2013	
5 Kommunestyre	147/13	09.12.2013	
6 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	4/14	03.02.2014	
7 Hovedutvalget for oppvekst, omsorg og kultur			
8 Administrasjonsutvalget			
9 Formannskap			

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesakers vedtak 18.11.2013:
Saken utsettes.

Hovedutvalget for oppvekst, omsorg og kulturs vedtak 19.11.2013:

Saken utsettes

Administrasjonsutvalgets vedtak 20.11.2013:

Saken utsettes

Formannskaps vedtak 20.11.2013:

Det ble ikke fattet vedtak. Saken ble trukket.

Kommunestyres vedtak 09.12.2013:

Saken ble trukket. Det ble ikke fattet vedtak.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar delegeringsreglementet for Frogn kommune, datert 2.11.2013, inkludert oversikt over delegering av den enkelte lov. Reglementet erstatter tidligere reglement, sist vedtatt den 14.6.2010, revidert den 23.8.2010.

Rådmannen fastsetter eget reglement for videredelegering.

Rådmannen kommer tilbake til delegering av myndighet til de interne klageorganene i en egen sak.

Vedlegg:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Alarmsentral Brann Øst AS.pdf;Follo krise- og incestsenter IKS.pdf;Folloren IKS.pdf;Formannskapet.pdf;Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker.pdf;Hovedutvalget for oppvekst og kultur.pdf;Kommuneoverlegen.pdf;Kommunestyret.pdf;KONTROLLUTVALGET FOR OMSETNING AV ALKOHOL.pdf;Leder viltneandas arbeidsutvalg.pdf;Ordfører.pdf;Rådmannen.pdf;Søndre Follo Brannvesen IKS.pdf;Valgstyret.pdf;Viltneandas arbeidsutvalg.pdf;Delegeringsreglement for Frogn kommune versjon 13.11.2013.pdf;Gjeldende reglement.pdf;Delegeringsreglement på web - anbefalinger om bruk.pdf;Samlet saksfremstilling ks 82-07.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Reglement for delegering ble sist vedtatt den 14.6.2010, og deretter revidert den 23.8.2013. Flere forhold gjør en revidering aktuelt. En del av lovverket er endret siden forrige gang reglementet ble revidert og det er også kommet inn en bestemmelse i kommuneloven som sier at reglementet skal revideres en gang i løpet av kommunestyreperioden.

Kommunestyret skal kun vedta delegeringsreglementet, det vil si delegering av alle bestemmelser fra kommunestyret til og med rådmannen.

Bakgrunn for saken:

Reglement for delegering ble sist vedtatt den 14.6.2010, og deretter revidert den 23.8.2013. Flere forhold gjør en revidering aktuelt. En del av lovverket er endret siden forrige gang reglementet ble revidert og det er også kommet inn en bestemmelse i kommuneloven som sier at reglementet skal revideres en gang i løpet av kommunestyreperioden.

Kommunestyret skal kun vedta delegeringsreglementet, det vil si delegering av alle bestemmelser fra kommunestyret til og med rådmannen. Delegering fra rådmannen og videre utover i administrasjonen fastsettes av rådmannen selv.

Delegeringsreglement i ny versjon:

Forslaget til nytt reglement kommer i en noe annen form enn tidligere reglement. Reglementet har en hoveddel, som sier noe om kommunestyrets myndighet og delegering til andre for eksempel andre utvalg, ordfører og rådmann. Som et vedlegg til reglementet finner man også en detaljert delegeringsoversikt.

Delegeringsoversikten er laget ved hjelp av et digitalt verktøy for kommunal delegering.

Bakgrunnen for dette er at det er svært vanskelig å ha oversikten over alle bestemmelser som kan/bør delegeres i kommunen, og ikke minst er det en stor utfordring å holde reglementet oppdatert med hensyn til endringer i lovverket.

Vedlegget er en utskrift fra dette verktøyet, men det er også mulig å gå inn på web-versjonen av verktøyet på <http://delegering.kf-infoserie.no/Delegering.aspx?Guid=7d7f91ec-7e9a-426a-965d-5f539bcc81c5>.

Som vedlegg til saken ligger et kort skriv med anbefalinger av bruk av verktøyet. For øvrig ønsker rådmannen å påpeke at oversikten over delegering av loven er langt mer detaljert og inneholder langt mer flere lover enn slik tilsvarende oversikt er i gjeldende reglement. Dette gjør at det er ikke hensiktsmessig å plukke ut hver enkelt endring i forhold til gjeldende reglement. Det er i realiteten foreslått få store endringer i delegering av særlovene. Større endringer er kommentert. Nedenfor følger en liste over lovene i reglementet, med en kort beskrivelse av delegeringen av den enkelte lov.

Delegeringsreglementet og videre delegeringsreglement:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Verktøyet KF Delegeringsreglement på web omfatter både delegering og videredelegering, men rådmannen påpeker at kommunestyret kun skal ta stilling til det som delegeres til og med rådmannen.

Rådmannen understreker videre at videredelegeringsreglementet ikke er komplett og fortsatt må arbeides med internt.

Generelt om delegering:

Verktøyet KF Delegeringsreglement har ikke bare tatt med avgjørelsesmyndighet som følger av lovverket, men i tillegg også plikter og i noen tilfeller også rettigheter. Rådmannens vurdering er at delegeringsreglementet bør ha med alle tre varianter. For en del av lovene/paragrafene foreligger det et delegeringsforbud. Dette er saker som kun kan avgjøres av kommunestyret. I disse tilfellene vil det stå «Myndigheten/plikten kan ikke delegeres» i delegeringsbestemmelsen.

Alle andre bestemmelser kan i utgangspunktet delegeres.

Rådmannen minner også om at myndighet, oppgaver, plikter og retter kan delegeres, men kommunestyret vil alltid være øverste ansvarlige for kommunens virksomhet.

Kommentarer til delegeringsreglementet (hoveddokumentet):

Delegering av myndighet fra kommunestyret til utvalg, ordfører, rådmann m.m.

Denne delen av reglementet er mer komprimert enn tidligere. Flere steder vises det til den vedlagte oversikten over delegering. Delegering etter særlover er kun nevnt i spesielle tilfeller.

Kommunestyrets myndighet:

Teksten er omredigert, men det er ingen substansielle endringer i forhold til gjeldende reglement. Rådmannen foreslår å presisere at «planer, reglementer og retningslinjer av prinsipiell betydning» skal behandles av kommunestyret.

Delegering til formannskapet og hovedutvalgene:

I forrige behandling av delegeringsreglementet var kompetansefordelingen mellom formannskapet og hovedutvalgene et viktig tema. Da nåværende organisasjon ble etablert fra 1999, vedtok man å ha tre faste utvalg under kommunestyret, hvorav ett av dem (Utvalg for plan- og utvikling) skulle ha formannskapsfunksjonen, slik den fremgår av kommuneloven. I 2007 endret man navnene på utvalgene og flyttet på ansvarsområdene. Igjen fikk kommunen et formannskap. Prinsippet om likeverdighet gikk man imidlertid ikke vekk fra. Det var ikke tenkt den gang at formannskapet skulle behandle alle saker. I saksfremlegget fra 2007 pekes på at dette i så fall vil være et tilbakesteg, men at det på enkelte områder kan være hensiktsmessig at formannskapet innstiller – spesielt dersom saken berører flere utvalgs ansvarsområder. På denne bakgrunnen tar rådmannen utgangspunkt i om en sak har økonomiske konsekvenser utover det som er vedtatt i årsbudsjettet/økonomiplanen. Kommunelovens bestemmelser gir formannskapet en særstilling i disse sakene:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

§ 44 nr. 6: Kommunestyret vedtar selv økonomiplanen og endringer i denne. Vedtaket treffes på grunnlag av innstilling fra formannskapet.

§ 45 nr. 2: Kommunestyret og fylkestinget vedtar selv årsbudsjettet og endringer i dette. Vedtaket treffes på grunnlag av innstilling fra formannskapet.

Oppsummert foreslås kompetansefordelingen slik:

Saker som medfører endring i årsbudsjett og økonomiplan:

- Formannskapet innstiller til kommunestyret uansett ansvarsområde.
- Hovedutvalgene innstiller til formannskapet på saker innenfor sine respektive ansvarsområder.
- Dersom saken behandles i begge hovedutvalg, vil det være rådmannens innstilling som er innstilling til formannskapet. Formannskapet orienteres om vedtakene i hovedutvalgene. Bakgrunnen for dette er at de to hovedutvalgene i utgangspunktet er likeverdige, og ved å gi et utvalg en innstillingsrett definerer man samtidig en rangordning. Samtidig må det foreligge kun en innstilling til formannskapet. Slik praksis er i dag, vil formannskapet alltid få en utskrift av vedtakene i de to hovedutvalgene.

Saker som **ikke** medfører endring i økonomiplanen/handlingsprogrammet:

- I utgangspunktet har formannskapet og hovedutvalgene myndighet innenfor sine respektive ansvarsområder og avgjør disse selv, med mindre saken
 - a) er av stor prinsipiell betydning
 - b) omhandler planer, reglementet og retningslinjer av prinsipiell betydning
 - c) omhandler en forskrift.
 - d) omhandler uttalelser til viktige utredninger, lovforslag og lignende.I tråd med dette innledes oversiktene over formannskapet og hovedutvalgenes ansvarsområder med «..... *behandler videre saker innenfor følgende områder og treffer endelig vedtak dersom ikke annet følger av lover, forskrifter, reglementer eller kommunestyrevedtak*»
- Hvis saken faller inn under a, b, c eller d, skal saken vedtas i kommunestyret, men innstillingsretten til kommunestyret er det utvalget som i utgangspunktet «eier» saken som har.
- Hvis saken omfatter flere utvalgs ansvarsområder, innstiller formannskapet til kommunestyret. Rådmannen innstiller til formannskapet. Formannskapet orienteres om vedtakene i hovedutvalgene. Begrunnelsen er den samme: De to hovedutvalgene er likeverdige, og det blir ikke riktig å la et utvalg innstille fremfor et annet.

Delegering til formannskapet:

Teksten er omredigert, og i tillegg har rådmannen forsøkt å presisere formannskapets myndighet i forhold til de to hovedutvalgene, jf. oppsummeringen

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

over. Teksten «Formannskapet har overordnet økonomisk myndighet for enheter innunder sitt ansvarsområde, herunder endringer underveis i budsjettåret innenfor enhetene og endring av budsjettene mellom enhetene», som ble vedtatt i forrige revisjon av reglementet er beholdt.

Alle saker der et vedtak medfører endringer i økonomisk handlingsprogram/årsbudsjett skal i henhold til kommuneloven §§ 44 nr. 6 og 45 nr. 2 behandles i formannskapet, som innstiller til kommunestyret.

Samtidig har rådmannen med dette forslaget forsøkt å presisere at formannskapet ellers innstiller til kommunestyret innenfor **eget** ansvarsområde. I oversikten over formannskapets ansvarsområde er gjestehavner tatt inn i oversikten over «vedlikehold og drift», tilsvarende er «Drøbak torg» erstattet med «kommunale veier, plasser og områder». Kommunale veier er ikke tatt med spesielt, i gjeldende reglement, selv om veisystemet trolig er omfattet av det mer generelle «samferdsel». «Gjestehavner» er tatt inn under «havneforvaltning». Siden reglementet sist ble revidert, er det etablert en kommunal gjestehavn. Med havneforvaltning i tilknytning til gjestehavn, menes for eksempel vedtak og revisjon av reglementet for gjestehavnen.

I oversikten over innstillingsmyndighet til kommunestyret er i tillegg følgende tatt med: «tilsetting av rådmann, hovedtrekkene i kommunens organisasjon og overordnede personalpolitiske retningslinjer».

Delegering til hovedutvalget for oppvekst, omsorg og kultur:

Kapitlet er noe omstrukturert. Ellers kan følgende endringer nevnes: I utvalgets ansvarsområde er «samordningsfeltet» tatt med. Dette er et sentralt område for utvalget i dag. «Video» er tatt ut, da dette synes utdatert, og erstattet med «mediespørsmål». Teksten om utvalgets økonomiske råderett er beholdt.

Når det gjelder innstillingsmyndighet til kommunestyret, er hovedutvalgets innstillingsrett til kommunestyret i saker vedrørende alkoholloven (skjenke- og serveringsbevillinger, alkoholpolitisk handlingsplan, samt forskrifter om salgs, åpnings- og skjenketider).

Jmf. oppsummeringen over innstiller hovedutvalget til formannskapet i saker som innebærer endringer i økonomiplanen, dvs. går utover det som allerede er vedtatt (kommuneloven §§ 44 nr.6 og 45 nr. 2.).

Delegering til hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker:

Dette kapitlet er også omstrukturert. Ellers kan følgende nevnes: Plan- og bygningsloven er nevnt spesielt, likeledes viltforvaltning. Teksten om utvalgets råderett over økonomien er beholdt.

I gjeldende reglement er det listet opp myndighet i henhold til plan- og bygningsloven. I forslaget er dette tatt ut fra hoveddokumentet. Det vises i stedet til delegeringsoversikten.

Punktet «Vern og bygninger og miljøer» er tatt ut. Dette punktet er ikke nødvendig, ettersom det følger av plan- og bygningslovens bestemmelser. Viltforvaltning er også

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

tatt ut fra denne listen, men er nevnt i starten av kapitlet. Rådmannen har lagt til «skogbruk», samt «klima- og miljøspørsmål».

Nytt når det gjelder dette utvalget er følgende tekst: «Hovedutvalget gis fullmakt som førsteinstans i saker som angår klage på administrative vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven». I forbindelse med revidering av reglement for folkevalgte organer, ble det fra de folkevalgtes side etterlyst en mulighet til å behandle klager på administrative vedtak, spesielt på byggesaksfeltet. Setningen som er tatt inn er et svar på dette. Rådmannen gjør oppmerksom på at dette er en delvis reversering av et vedtak fra høsten 2007 (kommunestyresak 82/07), da det ble vedtatt at de politiske utvalgene ikke lenger skulle være førsteinstans for behandling av klager på administrative vedtak. Klager på vedtak fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven sluttbehandles av Fylkesmannen.

Jmf. oppsummeringen over innstiller hovedutvalget til formannskapet i saker som innebærer endringer i økonomiplanen, dvs. går utover det som allerede er vedtatt (kommuneloven §§ 44 nr.6 og 45 nr. 2.).

Delegering av myndighet til administrasjonsutvalget:

Administrasjonsutvalget mandat har vært noe uklart, og rådmannen har derfor foreslått en forenkling og klargjøring. For øvrig er det ingen substansielle endringer.

Delegering av myndighet til valgstyret:

Ingen endringer – utvalgets myndighet reguleres av valgloven.

Delegering av myndighet til viltnemndas arbeidsutvalg og viltnemndas leder:

Ingen endringer.

Delegering til kontrollutvalget for omsetning av alkohol:

Ingen endringer, men rådmannen foreslår å ta et avgitt uttalelse i saker som angår alkoholpolitisk handlingsplan og forskrifter for åpning-, salgs- og skjenketider.

Delegering til ordfører

Følgende punkter er tatt ut:

- a) «Ordføreren er delegert fullmakter som fremkommer av pkt. 5.1 i planen for kommunal kriseledelse».

Pr. i dag er ordføreren leder for kommunens kriseledelse. Kommunestyret vedtok i K-sak 47 /2000 fullmakter til kommunal kriseledelse i fredstid.

I krisesituasjoner har ordføreren følgende fullmakter:

I ordførerens fravær delegeres fullmakter videre til (i prioritert rekkefølge) varaordfører, rådmann eller stedfortredende rådmann:

- Disponere inntil 1 million kroner til nødvendig hjelp til kriserammede til forpleining med videre, skadebegrensning og nødvendige sikringstiltak for å verne liv, verdier og miljø, hjelp ved akutt behov for opprydding og utbedring av materielle skader og funksjonsforstyrrelser.
- Omdisponere kommunalt personell og maskiner/redskaper til påtrengende hjelpetiltak, og utføring av andre nødvendige oppgaver som situasjonen krever.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- *Stanse midlertidig enkelte av kommunens virksomheter hvor dette er nødvendig for å omdirigere ressurser til redningstjeneste med videre.*
- *Pålegge overtids- og ekstraarbeid.*
- *Utøve nødvendig kommunal myndighet som situasjonen krever.*

Rammebeløpet ovenfor i punkt 1 kan overskrides ved påtrengende behov, når bevilgende folkevalgte organ ikke kan sammenkalles.

Oversikt over forbruk av midler etter ovenstående skal så snart som mulig forelegges formannskapet til godkjenning.

Administrasjonssjefen (rådmannen) er i henhold til kommuneloven § 23 den øverste leder for den samlede kommunale eller fylkeskommunale administrasjonen, med de unntak som følger av lov og innen for de rammer kommunestyret fastsetter.

Dette innebærer at punktene 2, 3 og 4 ligger utenfor kommunestyrets myndighet å vedta etter kommuneloven. Det er derfor uansett behov for å revidere plan for kommunal kriseledelse på dette punktet. Rådmannen understreker at dagens ordning til nå har vist seg å fungere i praksis, men ansvarsforholdene bør likevel være avklart i overensstemmelse med lovverket.

b) «Ordføreren leder alle forhandlinger med eksterne parter om kjøp og salg av kommunal eiendom og større utbyggingsprosjekter, unntatt boligeiendommer».

Rådmannen mener dette er en myndighet som naturlig følger av rådmannens ansvar for å forvalte kommunal eiendom. Dette er også praksis, men ordfører tiltrer forhandlingene etter eget ønske. Etter rådmannens oppfatning bør denne ordningen tydeliggjøres og formaliseres.

Teksten «Ordføreren prioriterer og setter opp tidsplan for gjennomføring av politiske vedtak» er utdypet noe.

I tillegg er en referanse til en lov (straffeloven) tatt ut og flyttet til delegeringsoversikten.

Delegering til kommuneoverlegen:

Kommuneoverlegen har hastefullmakter i hht. folkehelseloven (§ 9 2. ledd) og smittevernloven (§ 4-1). Rådmannen understreker at det kun er i hastesaker at medisinsk-faglig rådgiver har hastekompetanse på kommunens vegne innen miljørettet helsevern og smittevern. Hastekompetanse vil være ensbetydende med vedtakskompetanse. Kommuneoverlegen har også myndighet direkte gjennom loven i Lov om psykisk helsevern (§ 3-1) og en plikt gjennom Helsepersonelloven (§ 36). For øvrig delegeres myndighet til kommuneoverlegen gjennom rådmannen.

Delegering til interkommunale selskaper:

Der kommunen har overlatt tjenesteyting overfor kommunens innbyggere til selskaper som omfattes av lov om interkommunale selskaper, delegeres

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

myndigheten direkte fra kommunestyret til selskapet. Det kan også nevnes i denne sammenhengen at kommunen på enkelte områder har delegert myndighet til interkommunale samarbeidsorganer i samsvar med kommuneloven § 28. I henhold til loven skal da myndigheten i slike tilfeller delegeres via rådmannen i egen kommune til rådmannen i vertskommunen.

Delegering til rådmannen:

Følgende tekst er satt inn jf. kapitlet om ordførers myndighet over, og tre kulepunkter er fjernet i forhold til det som står i pkt. 5.1 i plan for kommunal kriseledelse:

«Rådmannen leder kommunens kriseledelse. I krisesituasjoner har rådmannen følgende fullmakter:

* Disponere inntil 1 million kroner til nødvendig hjelp til kriserammede til forpleining med videre, skadebegrensning og nødvendige sikringstiltak for å verne liv, verdier og miljø, hjelp ved akutt behov for opprydding og utbedring av materielle skader og funksjonsforstyrrelser.

* Utøve nødvendig kommunal myndighet som situasjonen krever.

Rammebeløpet ovenfor i punkt 1 kan overskrides ved påtrengende behov, når bevilgende folkevalgte organ ikke kan sammenkalles.

I rådmannens fravær delegeres fullmakter videre til stedfortredende rådmann.

Oversikt over forbruk av midler etter ovenstående skal så snart som mulig forelegges formannskapet til godkjenning.»

Denne teksten er også tatt inn jf. kapitlet om ordførers myndighet over:

«Rådmannen, eller den han utpeker, leder normalt forhandlinger med eksterne parter om kjøp og salg av kommunal eiendom og større utbyggingsprosjekter. Ordfører har anledning til å tiltre forhandlingene.

Rådmannen myndighet på personal- og økonomifeltet er ikke endret.

Når det gjelder rådmannens myndighet på eiendomsfeltet er det gjort en endring: I gjeldende reglement står det at rådmannen har myndighet til å kjøpe og selge boligeiendommer med blant annet den begrensning at totalt antall boliger ikke skal endres med mer enn 20 med basis i et antall på 150 boliger. Frogn har i dag 180 utleieboliger blant annet som følge av bygging av bofellesskapet for demente og kjøp av 2 flyktningeboliger for mindreårige flyktninger. Det er planlagt en ytterligere vekst i antall boliger. Derfor anbefaler rådmannen at dette punktet endres til «Totalt antall boliger skal ikke endres med mer enn 20 med basis boligmeldingen».

Når det gjelder delegering av andre saker til rådmannen er det utfyllt med følgende punkter:

- til å skrive under utbyggingsavtaler med utbyggere på kommunens vegne
- til å avgjøre søknader om tilskudd til kulturarrangementer, profileringstiltak og lignende innenfor de til enhver tid gjeldende rammer.
- til på kommunens vegne å vedta avtaler mellom KS og arbeidstakerorganisasjonene

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- til å avgi uttalelser og tildele lån og tildele startlån og tilskudd til bolig (de til enhver tid gjeldende låne- og tilskuddsordninger fra Husbanken)
- til å fastsette kommunens HMS/interkontrollsystemer

Punktet «velge innkjøpsmåte og leverandør etter reglene i Lov om offentlige anskaffelser» er utvidet med «samt skrive under på avtalen med leverandør».

Noen punkter er fjernet fordi de er dekket av den vedlagte delegeringsoversikten (partistøtte og godtgjøring m.m).

Punktet «selge/avhende/kassere utrangert utstyr» anser rådmannen som unødvendig å ha med, da dette må sees på som en del av kommunens ordinære drift.

1.0 Videre delegering.

Noe omarbeidet, men liten endring i meningsinnhold. Teksten «Det må ikke delegeres avgjørelsesmyndighet til medarbeider som etter rådmannens egen vurdering ikke har den nødvendige kompetanse til å utøve delegert ansvar på rådmannens ansvar» tas ut, da rådmannen anser dette som en unødvendig presisering.

2.0 Vedtaksprotokoll, rapportering og kontroll. Ingen endringer.

Delegering til kommunens interne klageorgan:

Kommunens interne klageorgan er klageorgan 1 og 2. Klageorganene behandler klager på avgjørelser truffet etter kommunens egne retningslinjer og reglementer. Rådmannen ønsker å vurdere denne ordningen og vil komme tilbake til dette i en egen sak.

Kommentarer til delegeringsoversikten (vedlegget):

I gjennomgangen av alle lover der kommunen på en eller annen måte har en myndighet, en plikt eller en rettighet, har rådmannen støtt på lover som enten er irrelevante for vår kommune (sameloven, reindriftsloven), atter andre som er så spesielle og perifer, og i så liten grad vil være aktuelle, at kommunestyret uansett bør fatte vedtak (skatteloven, rekvisisjonsloven) hvis det blir aktuelt. Hvilke lover som er delegert og hvilke som ikke delegert vil man kunne se ut fra oversikten nedenfor. Hvis kommunestyret ønsker å delegerer flere av disse, kan rådmannen komme tilbake med dette i en senere sak.

Kort kommentarer til den enkelte lov:

Følgende lover forvaltes av landbrukskontoret i Ås (samarbeidsorgan etablert med medhold i kommuneloven § 28): Beiteloven, dyrehelsepersonelloven, forpaktningssloven, gjerdeloven, hanndyrloven, jordlova, konsesjonsloven, odelsloven,

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

skogbruksloven). Myndighet i henhold til disse lovene er delegert rådmannen, for videre delegering til rådmannen i Ås kommune.

Øvrige lover:

Alkoholloven: Ingen endringer i forhold til dagens reglement.

Arkivloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Barnehageloven: Mer spesifisert, men ingen endring.

Barnevernloven: Det mest sentrale delen i denne loven, er kommunestyrets delegering av myndigheten til å utpeke leder for barnevernadministrasjonen. I henhold til loven er det lederen for administrasjonen som har ansvaret for å utføre kommunens oppgaver etter loven.

Brann- og eksplosjonsvern: Ikke ny, men spesifisert. Flere paragrafer med delegeringsforbud. For øvrig foreslås myndighet delegert rett til Søndre Follo brannvesen IKS.

Bustøtteloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Bygdeallmenningsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Diskriminering og tilgjengelighetsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Domstolsloven: Ny. Flere delegeringsforbud. Ellers foreslås myndighet delegert til rådmann, ordfører og formannskap.

Eierseksjonsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Eigedomskattlova: Ny. Delegeringsforbud, dvs. at myndigheten ligger hos kommunestyret.

Eldreårslova: Ny. Delegeringsforbud, dvs. at myndighet ligger hos kommunestyret.

Film og videogramloven: Ny. Rådmannen foreslår at myndigheten bør ligge i kommunestyret.

Finansavtaleloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Fiskerpensjonsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Flagging på kommunale bygninger: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Folkebiblioteksloven: Foreslås delegert til rådmannen, bortsett fra en bestemmelse (kommunestyret).

Folkehelseloven: En del av den nye helselovgivningen. Ett delegeringsforbud.

Myndigheten foreslås delegert til kommuneoverlegen i hastesaker, ellers foreslås myndigheten delegert til rådmannen.

Folkeregisterloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Folketrygdloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Forsikringsvirksomheten: Ny. Rådmannen foreslår at myndigheten bør ligge i kommunestyret.

Forsøk i offentlig forvaltning: Ny. Foreslås dels delegert til rådmann, dels bør myndigheten ligge hos kommunestyret.

Forurensningsloven: Ny. Et delegeringsforbud, for øvrig foreslås loven delegert til rådmannen og FolloRen IKS.

Forvaltningsloven: Ny. Ett delegeringsforbud.

Friluftsløven: Ett delegeringsforbud. Rådmannen foreslår for øvrig at en god del av myndigheten bør ligge hos kommunestyret, og at noe delegeres til rådmannen.

Geodataloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Gjeldsordningsloven: Ikke ny. Foreslås delegert til rådmannen. Ingen endring.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Gravferdsloven: Ny. Rådmannen foreslår at myndigheten for en stor del bør ligge i kommunestyret. En paragraf delegeres til rådmannen.

Havne- og farvannsloven: Ny. Ett delegeringsforbud. For øvrig foreslår rådmannen at myndigheten for en stor del delegeres til rådmannen.

Helligdager og helligdagsfred: Ny. Rådmannen foreslår at myndigheten beholdes av kommunestyret.

Lov om helse- og omsorgstjenester i kommunen: En del av den nye helselovgivningen. Ett delegeringsforbud. For øvrig foreslås de fleste bestemmelser i loven delegert til rådmannen.

Lov om helsemessig beredskap: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Helsepersonellloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Helseregisterloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Hundeloven: Myndigheten til å innføre ekstraordinær båndtvang delegeres vil HMPB (viltnemnda) til leder for viltnemndas arbeidsutvalg. Dette er ingen endring. For øvrig foreslår rådmannen at øvrig myndighet beholdes av kommunestyret.

Husleieloven: Ny. Delegeres til rådmannen.

Industrikonsesjonsloven: Ikke tatt med.

Inndelingsloven: Ny. Dreier seg blant annet om kommunesammenslåinger. Mange delegeringsforbud. For øvrig foreslår rådmannen at myndigheten i det store og hele beholdes i kommunestyret.

Interkommunale selskaper: Ny. Delegeringsforbud.

Introduksjonsloven: Ny. Foreslått delegert til rådmannen.

Jordskifteloven: Ny. Myndigheten beholdes av kommunestyret.

Kirkeloven: Ny. Myndigheten beholdes av kommunestyret.

Kommunal forkjøpsrett til leiegårder: Ikke tatt med.

Kommuneloven: En svært viktig lov. Ingen endringer i forhold til gjeldende delegering.

Kompensasjon for merverdiavgift: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Konfliktrådsloven: Ny. Rådmannen foreslår at myndigheten beholdes av kommunestyret. Dette er i tråd med dagens praksis.

Kosmetikkloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Krigspensjonering for militærpersoner: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Krigspensjonering for sivilpersoner: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Krigsskadeerstatningsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Krigsskadestønadsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Krisesenterlova: Ny. I det store og det hele delegert til Follo krise- og incestsenter IKS.

Kulturlova: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Kulturminnelova: Ny. Forslås delvis delegert til rådmannen. For øvrig bør kommunen beholde deler av myndigheten.

Lakseloven: Ikke tatt med.

Ligningsloven: Ikke tatt med.

Losloven: Ikke tatt med.

Luftfartsloven: Ikke tatt med.

Markaloven: Ikke tatt med.

Matrikkeloven: Tidligere delingsloven. Foreslått stor sett delegert til rådmannen. To unntak: Adressemyndighet (HMPB) og ekspropriasjon (kommunestyret).

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Merverdiavgiftsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Midlertidig avvikling av institusjoner og kontrakter om privatpleie under det fylkeskommune helsevern for psykisk utviklingshemmede: Ikke tatt med.

Miljøinformasjonsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Mineralloven: Ny. Rådmannen foreslår at myndigheten beholdes av kommunestyret.

Motorferdsel i utmark og vassdrag: Ikke ny. Ett delegeringsforbud, en bestemmelse foreslås delegert til rådmann, for øvrig beholder kommunestyret myndigheten.

Målbruk: Ny. Foreslås delvis delegert til rådmannen.

Naturmangfoldloven: Ny. Foreslås delvis delegert: Til HMPB (viltneemd) og til rådmannen.

Naturskadeloven: Ny. Ikke tatt med.

NAV-loven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Næringsberedskapsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Offentlighetsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Offentlige anskaffelser: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Opplæringsloven: Denne er ikke ny, men den er langt mer spesifisert. Det er ett delegeringsforbud. I tillegg foreslår rådmannen at kommunestyret og HOOK treffer vedtak i henhold til enkelte paragrafer, samt at rådmannen foreslår å delegere myndighet etter en rekke paragrafer til rådmannen.

Oreigningsloven: Ny. Rådmannen foreslår at kommunestyret ikke delegerer denne.

Overtakelse av matforvaltningen: Ikke tatt med.

Panteloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Partiloven: Ny. Rådmannen foreslår at kommunestyret ikke delegerer denne.

Pasient- og brukerrettighetsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Pasientskadeloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Personopplysningsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Plan- og bygningsloven: Langt mer spesifisert enn tidligere. Noen delegeringsforbud. Delegering til hovedutvalget for miljø-, plan og byggesaker og rådmannen.

Rådmannen ønsker å kommentere en endring: Rådmannen foreslår at myndigheten til å gjøre små endringer i reguleringsplaner delegeres til rådmannen. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-14 at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen/rådmannen. Rådmannen har i dag ikke delegert myndighet til å vedta små endringer, men mener det i mange tilfeller hadde vært hensiktsmessig for rådmannen å ha en slik myndighet, for å spare tid og ressurser både for administrasjon, politiske utvalg og tiltakshaver. Dette kan illustreres med tre eksempler:

Eksempel 1: Reguleringsplan for gang- og sykkelvei fra Fugleveien til Ås grense
Det var behov for en mindre endring i bestemmelser og plankart etter innspill fra Riksantikvaren. Plankart og bestemmelser ble endret for to kulturminner. Dette ble behandlet politisk i møte 10. juni 2013 (sak 69/13). Rådmannen mener dette er en lite kontroversiell sak som kunne ha vært behandlet administrativt.

Eksempel 2: I reguleringsplan for antikvarisk spesialområde Drøbak, ble veien Baybakken regulert over en eiendom og tvers gjennom huset. Dette var en teknisk tegnefeil og det var aldri hensikten å regulere veien utenom eksisterende veitrasé. Reguleringsendringen ble behandlet politisk i møte 30.01.2012 (sak 8/12).

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Eksempel 3: I reguleringsplan for Dal Vestre var det behov for justeringer av arealformål som skyldtes at vedtatt plan var tegnet unøyaktig på kartgrunnlaget. Endringen ble behandlet politisk våren 2013.

Politoloven: Ny. Kommunestyret beholder myndigheten.

Privatskoleloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Psykisk helsevernloven: Ikke ny, men mer spesifisert. Noe delegert til kommuneoverlegen direkte, andre deler er delegert til rådmannen.

Regnskapsloven: Ikke tatt med

Reindriftsloven: Ikke tatt med.

Rekvisisjonsloven: Ikke tatt med.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne: Ny. Rådmannen foreslås at den ikke delegeres, med unntak av en bestemmelse.

Serveringsloven: Ingen endring – fremdeles delegert til rådmann (for steder uten skjenkebevilling).

Sivilbeskyttelsesloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Sjømannspensjonsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Skatteloven: Ikke tatt med.

Skjønnsprosessloven: Ny. Kommunen beholder myndigheten.

Smittevernloven: Hastekompetanse delegert rett til kommuneoverlegen. Noe foreslås delegert til rådmannen.

Lov om sosiale tjenester i NAV: Langt mer spesifisert. Myndigheten er delegert til rådmannen.

Sparebankloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Spesialisthelsetjenesteloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Sprøyteromsloven: Ikke tatt med.

Stadnamnloven: Ny. Foreslås delvis delegert HMPB, delvis rådmannen.

Lov om statens pensjonskasse: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Statsbidrag til anlegg m.v. av skytebaner: Ikke tatt med.

Stiftelsesloven: Ny. Delegeres ikke av kommunestyret.

Straffeloven: Rådmannen foreslår at loven delegeres dels til ordfører, dels til rådmannen.

Straffeprosessloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Strålevernloven: Foreslås delegert til rådmannen.

Tobakkskadeloven: Endringer i loven trer i kraft fra 1.1.2015. Endringene vil få konsekvenser for kommunen. Kommunens myndighet i den redigerte loven vil være en parallell til kommunens myndighet når det gjelder serveringsloven.

Bestemmelsene foreslås derfor delegert til rådmannen.

Truomssamfunnslova: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Tvisteloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Valgloven: Noen delegeringsforbud. Øvrige bestemmelser har valgstyret etter loven myndighet over.

Vannressursloven: Ikke tatt med.

Vann og avløpsressursloven: Ny. Foreslås delvis delegert til formannskapet og rådmannen. Rådmannen foreslår at kommunestyret også beholder myndighet.

Vegloven: Ny. Foreslås delvis delegert til HMPB og rådmannen. Rådmannen foreslår at kommunestyret også beholder myndighet.

Vegtrafikkloven: Ny. Foreslås delvis delegert til rådmannen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Viltloven: Ingen endring i forhold til tidligere. Delegering til HMPB (viltnemnda), deretter delegering til viltnemndas arbeidsutvalg.
Voksenopplæringsloven: Ny. Foreslås delegert til rådmannen.

Alternativer:

1. Som innstillingen
2. Kommunestyret vedtar delegeringsreglement for Frogn kommune, datert 2.11.2013, inkludert oversikt over delegering av den enkelte lov, med følgende endringer

.....
.....
.....

Reglementer erstatter tidligere reglement, sist vedtatt den 14.6.2010, revidert den 23.8.2010.

Rådmannen fastsetter eget reglement for videredelegering.

Vurdering:

Rådmannens vurdering at Frogn kommune med dette reglementet har fått en god og på det nærmeste fullstendig oversikt over de delegeringsbestemmelsene som er relevante for kommunen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at foreliggende forslag til delegeringsreglementet vedtas.

Rådmannen i Frogn 13.11.2013

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak


Alarmsentral Brann
Øst AS.pdf


Follo krise- og
incestsenter IKS.pdf


Folloren IKS.pdf


Formannskapet.pdf


Hovedutvalget for
miljø-, plan- og bygge


Hovedutvalget for
oppvekst og kultur.pdf


Kommuneoverlegen.p
df


Kommunestyret.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



KONTROLLUTVALGET
FOR OMSETNING AV /



Leder viltneemndas
arbeidsutvalg.pdf



Ordfører.pdf



Rådmannen.pdf



Søndre Follo
Branvesen IKS.pdf



Valgstyret.pdf



Viltneemndas
arbeidsutvalg.pdf



Delegeringsreglement
for Frogn kommune v



Gjeldende
reglement.pdf



Delegeringsreglement
på web - anbefalinger



Samlet
saksfremstilling ks 82-

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker

HMPB-5/14 – Søndre Tverrvei

Valg av trasé for Søndre Tverrvei - avklaring av utredningsbehov og prosess

Saksbehandler: Eli Moe	Saksnr.:	13/00304-2
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	5/14	03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Trasé for Søndre Tverrvei (fra Vestbyveien til Skiphelle) skal være avklart før områdeplan for Kolstad, med tilhørende infrastruktur, kan vedtas. Framdrift og utredningsnivå for slik avklaring skal innarbeides i planprogram for Kolstad med Nordre tverrvei, basert på føringer gitt i saken her.

Vedlegg:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

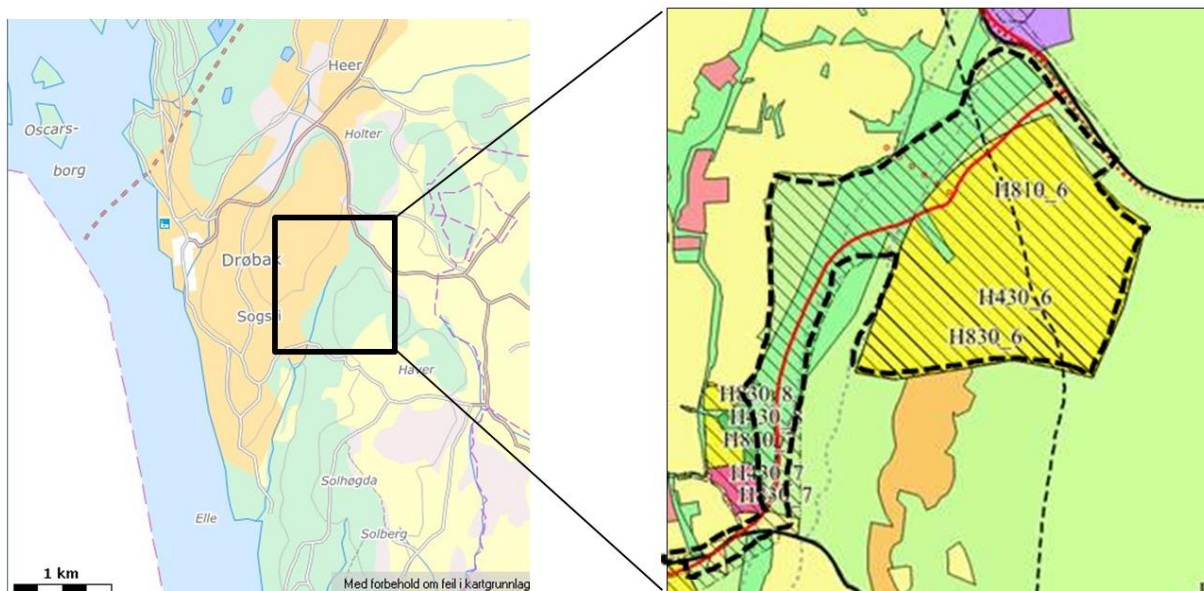
Sammendrag:

Interessenter til framtidig boligområde på Kolstad ønsker at det settes i gang arbeid med områdeplan for Kolstad, med tilhørende infrastruktur. Et innledende møte ble gjennomført i oktober 2013, der samarbeid, utredningsbehov og prosess ble drøftet. Et første forslag til planprogram er sendt inn, og rådmannen vil legge dette fram til behandling når det er komplett.

Valg av trasé for Søndre tverrvei er vesentlig for hvordan Nordre tverrvei kan kobles på Vestbyveien i Odalen, og dermed vesentlig for framdriften for planarbeid for Kolstadområdet. Saken her legges fram for å avklare utredningsbehov og prosess for slik avklaring. Rådmannen anbefaler at valg av trasé for Søndre tverrvei avklares gjennom planarbeid knyttet til områdeplan for Kolstad med Nordre tverrvei.

Bakgrunn for saken:

Kommuneplanen legger opp til etablering av et nytt boligområde på Kolstad. Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanen (§24) og hensynssoner (H810-6 og H830-6) angir hva som må inngå i områdeplan for utvikling av boligene, se også stiplet avgrensning på kartet under. Før området kan utvikles må blant annet fv 152 gjennom Trollaldalen legges om, Nordre tverrvei med tilhørende gang og sykkelveier, inkludert bruadkomst til Dylrøkkeåsen skole og adkomst fram til Sogsti skole, etableres. Høydebasseng, vann og avløpsløsninger må også være på plass. Andre momenter for utbyggingsavtale vil vurderes gjennom den videre planprosessen. Vurdering av barnehage- og skolekapasitet vil også stå sentralt i planarbeidet.

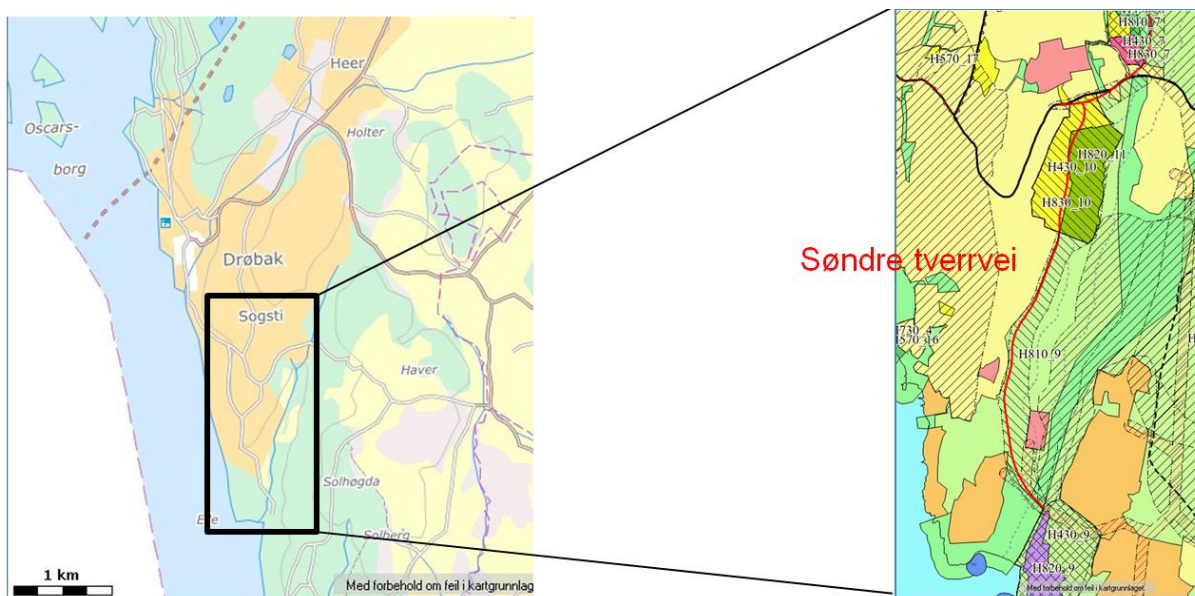


Rekkefølgebestemmelsene for området og sammenfallende rekkefølgebestemmelser for andre utbyggingsområder gjør at planprosessen må omfatte vurderinger og løsninger for utbyggingsområder utenfor avgrensning for områdeplanen. I kommune-

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

planen er trasé for Nordre tverrvei angitt, med anvisning av hvordan veien kobler seg på Vestbyveien og hvordan Vestbyveien føres videre vestover. Denne løsningen er betinget av at veien videre sørover til Skiphelle (Søndre tverrvei) følger trasé på vestsiden av Odalsbekken, som vist i kommuneplankartet. Denne traséen vil også være ny adkomst til ridesenteret og nytt boligområde på Nordre Elle.



I kommuneplanen er det sagt at et østre alternativ for Søndre tverrvei (fra Vestbyveien til Skiphelle) skal utredes ved detaljregulering av Søndre tverrvei. Det er ikke aktuelt å detaljregulere Søndre tverrvei som del av planarbeid for utbygging på Kolstad, men Odalen er trang, med utfordrende terreng og bebyggelse på begge sider av veien og på begge sider av bekken. Det er med andre ord krevende å finne gode veiføringer og funksjonelle kryss som ikke medfører rivning av flere bygg. Det må derfor avklares hvor hovedtrasé for Søndre tverrvei skal gå, slik at kryss mellom Nordre tverrvei, Vestbyveien og Søndre tverrvei blir funksjonelle og skånsomme for bebyggelse og arealverdier i området.

Rådmannen har gjennomført et innledende møte med interessenter for utvikling av Kolstad for å avklare utredningsbehov, samarbeid og prosess. Områdeplaner er kommunens egen plane og skal i utgangspunktet utarbeides av kommunen selv. Kommunen kan også overlate til private å utarbeide forslag til områdeplan. Frogn kommune har ikke kapasitet til å utarbeide områdeplan for Kolstad med Nordre tverrvei nå, og forutsetter at interessentene utarbeider forslaget. Dersom forslagsstiller er beredt til å utarbeide områdeplan i hht føringer og kriterier gitt i kommuneplan har rådmannen antydnet at behandling av planprogram bør være mulig i løpet av våren 2014. Et første forslag til planprogram er sendt inn og vil legges fram til behandling når det er komplett.

Reguleringsplanarbeid for hotell på Skiphelle er foreløpig lagt på is. Kommunen har ikke fått noen henvendelse om at område- eller detaljreguleringsarbeid for hotellet

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

med Søndre tverrvei vil igangsettes. Valg av trasé for Søndre tverrvei er med andre ord vesentlig for framdriften for planarbeid for Kolstadorrådet.

Rådmannen legger fram saken her for å avklare utredningsbehov og prosess for avklaring av trasé for søndre tverrvei.

Til orientering fremmes det nå også sak om midlertidig forbud mot tiltak for eiendommer langs Vestbyveien fra Vardeveien til kryss Vestbyveien x Nordre tverrvei for å unngå tiltak som kan hindre en god prosess og gode løsninger for gang- og sykkelvei og trasévalg for Vestbyveien i Odalen. Se egen sak knyttet til dette. Kommunen vil varsle igangsetting av regulering for Vestbyveien for denne strekningen i løpet av vinteren/våren.

Alternativer:

1. Som innstillingen:
Trasé for Søndre Tverrvei (fra Vestbyveien til Skiphelle) skal være avklart før områdeplan for Kolstad, med tilhørende infrastruktur, kan vedtas. Framdrift og utredningsnivå for slik avklaring skal innarbeides i planprogram for Kolstad med Nordre tverrvei (fra Åsveien til Vestbyveien), basert på føringer gitt i saken her.
2. Trasé for Søndre tverrvei (fra Vestbyveien til Skiphelle) vedtas som vist i kommuneplanens arealdel. Planprogram for Kolstad med Nordre tverrvei utreder Nordre tverrvei (fra Åsveien til Vestbyveien) med utgangspunkt i trasé som vis i kommuneplanens arealdel. Det vil ikke settes krav til utredning av et østre alternativ ved detaljregulering av Søndre tverrvei.
3. Trasé for Søndre Tverrvei (fra Vestbyveien til Skiphelle) trenger ikke være avklart før områdeplan for Kolstad, med tilhørende infrastruktur, vedtas. Planprogram for Kolstad med Nordre tverrvei (fra Åsveien til Vestbyveien) utreder nordre tverrvei med utgangspunkt i trasé som vist i kommuneplanens arealdel. Evt. vurdering av østre trasé for Søndre tverrvei gjøres i forbindelse med områdeplan for Skiphelle med søndre tverrvei.

Vurdering:

Interessenter for boligutvikling på Kolstad ønsker å igangsette arbeid med områdeplan for Kolstad med tilhørende infrastruktur. Framdrift for planarbeidet vil avhenge av valg av trasé for Søndre tverrvei. Valg av trasé for søndre tverrvei må dermed avklares gjennom planprosessen for områdeplan for Kolstad med Nordre tverrvei. Nærmere prosess og utredningsprogram fastsettes gjennom planprogram. Trasévalg kan gjøres parallelt med områdeplanarbeidet, eller alternativt avklares gjennom utredninger, høring og egen sak i forkant av behandling av områdeplanen.

Trasévalg må uansett baseres på vurdering av muligheter for gode veiføringer og kryss, konsekvenser for arealverdier og andre effekter valg av trasé vil ha for videre arealutvikling i nedre del av Odalen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Utredning av trasé gjøres på utredningsnivå tilsvarende kommuneplan for Frogn 2013-2015, dvs. tilsvarende som i grunnlagsnotatet framlagt i forbindelse med høring av kommuneplanen; «Konsekvensutredning og valg av trasé for tverrvei gjennom Odalen fra Åsveien til Vestbyveien og Skipphelle». Detaljeringsnivå for vegføring må tilpasses områdets utfordringer. Der det er smalt og / eller området har store arealverdier må trasé være nøyaktig uttegnet i forslaget. Der kunnskapsgrunnlaget vurderes som mangelfullt må det gjennomføres ytterligere registreringer og verdivurderinger.

Kryssløsninger og veiføringer skal være i henhold til vegvesenets håndbok, evt. skal tilpasninger eller avvik tydelig markeres og beskrives, vurderes og begrunnes.

Miljømessige konsekvenser:

Odalen har store arealverdier – slik det framgår av grunnlagsnotatet fra høring av kommuneplan. I notatet finnes kartutsnitt som viser både kulturminneverdier, biologisk mangfold, friluftsverdier mv. Dette ligger også i stor grad tilgjengelig på www.follokart.no. I tillegg til vurdering av registrerte og evt. nyregistrerte forekomster skal det gjøres en egen undersøkelse knyttet til mobilitet hos hjortevilt, betydningen av Odalen som ferdselskorridor for elg og rådyr, og mulige alternative vandringsveier dersom bru over Odalen ikke fungerer som viltundergang. Konsekvenser for vassdraget (vannkvalitet, vannføring, fisk og andre organismer), jordvern og landbruk for øvrig skal vurderes. Andre relevante planema slik som grunnforhold og universell utforming skal også vurderes. En egen risiko- og sårbarhetsanalyse skal også utarbeides.

Økonomiske konsekvenser:

I utgangspunktet ingen for kommunen, med mindre rådmannen pålegges å utarbeide planene selv. Man må imidlertid påregne betydelig arbeid fra kommunens planleggere ved behandling av planprogram med tilhørende utredninger. Det er ikke anledning til å ta gebyr for saksbehandling av områdeplaner. Det forutsettes en avtale med interessentene om finansiering av nødvendig plangrunnlag. Dette vurderes nærmere ved behandling av planprogram.

Utbyggingsavtale må avklare i hvilken stand ny kommunal vei (nordre og søndre tverrvei) og annen offentlig infrastruktur overleveres Frogn kommune, og hvorvidt kommunalt bidrag skal være en del av utbyggingsavtalen eller ei.

Som del av planarbeidet må det særskilt vurderes behov for innløsning av privat grunn og bebyggelse, for etablering av vei og annen infrastruktur.

Medbestemmelse:

Berørte grunneiere, rettighetshavere og naboer, lag og foreninger samt regionale myndigheter (fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen) vil få planprogram til høring og vil også få anledning til å uttale seg underveis i planprosessen. Dersom valg av trasé ønskes avklart før områdeplanen behandles, må det rigges en egen prosess knyttet til involvering og avklaring av interesser.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Vurdering av alternativer:

Dersom Frogn kommune ønsker at framdrift for arbeid med områdeplan for Kolstad med Nordre tverrvei ikke skal forsinkes av valg av trasé for Søndre tverrvei ser rådmannen to alternative løsninger. Disse er framsatt som alternative forslag til vedtak i saken.

Alternativ 2. Det settes ikke krav om utredning av et østre alternativ for Søndre tverrvei, slik kommuneplanen krever. Trasé for Søndre tverrvei blir som vist i kommuneplanen, på vestsiden av Odalsbekken

Alternativ 3. Områdeplan for Kolstad med Nordre tverrvei utarbeides i tråd med veitraséer for nordre og søndre tverrvei som vist kommuneplanens arealdel. Dersom man i framtiden ønsker å vurdere en østre trase for Søndre tverrvei må dette gjøres som del av planarbeid knyttet til utvikling av hotell på Skiphelle med tilhørende adkomstvei.

Bygging av veisystem nå skjer da med risiko om at ny løsning ved valg av en østre trasé for Søndre tverrvei vil medføre store anleggskostnader og kostnader knyttet til erverv av grunn og bygninger. Disse kostnadene må da vurderes og avklares nærmere gjennom plan og utbyggingsavtaler knyttet til Søndre tverrvei.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at valg av trasé for Søndre tverrvei avklares gjennom planprosess for områdeplan for Kolstad med Nordre tverrvei.

Rådmannen i Frogn 10.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Grunnlagsnotat datert 25.05.2012 «Konsekvensutredning og valg av trasé for tverrvei gjennom Odalen fra Åsveien til Vestbyveiene og Skiphelle» framlagt i forbindelse med høring av kommuneplanen

Saksframlegg til sluttbehandling av kommuneplanen, med redegjørelse for justerte tverrveitraseer.

Kommuneplan for Frogn 2013-2025

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker

HMPB-6/14 – Nordre Frogn planprogram

Kommunedelplan Nordre Frogn - Forslag til planprogram

Saksbehandler:	Jochen Caesar	Saksnr.:	13/00172-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	6/14	03.02.2014	
2 Formannskap			

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-12 og § 11-13 legges forslag til planprogram, datert 8.1.2014, sammen med varsel om oppstart av planarbeid ut til offentlig ettersyn, med høringsperiode fra 10. februar til 31. mars 2014. Frist for innspill til planarbeidet i sin helhet settes til 1. juni 2014.

Vedlegg:

Forslag til planprogram.doc

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Før kommunen starter selve arbeidet med kommunedelplanen for nordre Frogn, skal et planprogram legges ut til offentlig ettersyn. Planprogram legges ut på høring samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Hensikten med planprogrammet er å få drøftet hvilke problemstillinger som skal være sentrale i planarbeidet.

Planprogrammet skal også gi føringer for hvordan nye forslag til utbygging skal konsekvensutredes. Rådmannen anbefaler formannskapet å legge vedlagte høringsforslag til planprogram ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Det følger av kommuneplan 2013 – 2025, vedtatt av Kommunestyret 17.6.2013, at det skal utarbeides en kommunedelplan for nordre Frogn. Oppstart av planarbeidet skal prioriteres. Arbeid med en kommunedelplan vil følge samme faser som en kommuneplan; Utarbeidelse og høring av planprogram, blant annet med angivelse av tema for konsekvensutredning, utarbeidelse av plan i tråd med planprogram, høring og endelig vedtak.

Kommuneplanlegging er hjemlet i kommunelovens § 5 og i plan- og bygningslovens Kapittel 3.

Planprosessen:

Planprogrammet skal legge grunnlaget for kommunedelplanprosessen. Forslag til planprogram foreslås lagt ut til offentlig ettersyn frem til 31. mars 2014. Deretter endres det på bakgrunn av innkomne innspill før det legges fram for vedtak i formannskapet og kommunestyret. Rådmannen foreslår å annonsere oppstart av planarbeidet samtidig som planprogramforslag legges ut på høring. Rådmannen foreslår å sette frist for innspill til planen 1. juni 2014, dette for å gjøre det mulig å gi innspill til selve kommunedelplanen etter at planprogram er fastsatt endelig. Utkast til ny kommunedelplan Nordre Frogn vil bli utarbeidet sommeren og høsten 2014 slik at forslag til ny kommunedelplan, med konsekvensutredete forslag til ny arealbruk, kan bli lagt ut til offentlig ettersyn i november 2014. Det tas sikte på endelig vedtak for ny kommunedelplan innen juni 2015.

Alternativer:

1. Innstillingen
2. Innstillingen + Før planprogrammet legges ut på høring gjøres følgende tilføyelser eller endringer:

Miljømessige konsekvenser:

Ingen

Økonomiske konsekvenser:

Planarbeidet det her legges opp til vil kreve ressurser og vil periodevis innebære omprioritering av andre oppgaver eller mindre utgiftsposter. Det er satt av kr 50.000 til planarbeidet i 2014.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Vurdering:

En hensikt med planprogram er å få drøftet hvilke problemstillinger som skal være sentrale i arbeidet med kommunedelplanen. I planprogrammet trekkes opp noen hovedutfordringer som underbygger det foreslåtte temafokus. Planprogrammet skal også gi føringer for konsekvensutredningen av nye forslag til arealbruk.

Planprogrammets innhold er vurdert først og fremst med tanke på å oppnå så enkel planprosess som mulig.

Samtidig bør kommunedelplanen fange opp nye og kommende utfordringer som kommunen skal ta stilling til og arbeide videre med de neste 12 år.

Medbestemmelse:

- Forslag til planprogram legges til offentlig ettersyn og høring annonseres i lokalpressen
- Papirutgave legges frem i biblioteket i Drøbak, på Dal skole og på servicetorget i rådhuset.
- Papirutgave sendes offentlige myndigheter
- Elektronisk utgave gjøres godt synlig på kommunens nettside (www.frogn.kommune.no)
- Planprogrammet presenteres i Ungdommens kommunestyret, Eldrerådet, Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne, barnas representant mfl
- Åpent medvirkningsmøte i Dal

Konklusjon:

Forslag til planprogram, datert 8.1.2014, legges sammen med varsel om oppstart av planarbeid ut til offentlig ettersyn med høringsperiode fra 10. februar til 31. mars 2014. Frist for innspill til planarbeidet i sin helhet settes til 1. juni 2014.

Rådmannen i Frogn 10.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak



Forslag til
planprogram.doc

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-7/14 - planstrategi

Forslag til Planstrategi for Frogn kommune 2014-2017 - offentliggjøring

Saksbehandler: Torunn Hjorthol	Saksnr.:	14/00210-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	7/14	03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker vedtar at forslag til Planstrategi for Frogn kommune 2014 – 2017, gjøres offentlig kjent i minimum 30 dager.

Vedlegg:

Forslag til planstrategi for Frogn 2014 - 2017.docx

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Rådmannen har ved hjelp av Planstrategi for Frogn kommune 2014 – 2017, vurdert behovet for å rullere kommuneplanen. Frogn kommune vedtok ny kommuneplan 17. juni 2013. Rådmannen mener at planen er i tråd med både regionale og nasjonale føringer. Drøftingen tilsier at Kommuneplan 2013 – 2025 bør videreføres uten endringer i perioden 2013 – 2017.

Planstrategien forteller i stedet hvilke planoppgaver kommunen skal arbeide med for å gjennomføre kommuneplanen.

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret skal i løpet av det første året i valgperioden, vurdere og prioritere hvilke planoppgaver kommunen skal gjennomføre i perioden, basert på en drøfting av utviklingen i kommunen som samfunn og organisasjon. Kommunestyret skal særlig ta stilling til om kommuneplanen helt eller delvis skal revideres.

Vi skulle ha vedtatt en ny kommuneplan i 2011, men prosessen ble svært omfattende og kommunestyret vedtok at det ikke var hensiktsmessig å starte en prosess for å få vedtatt en planstrategi før vi hadde en ny kommuneplan. Kommunestyret vedtok ny kommuneplan 17. juni 2013, og kommunen kom derfor sent i gang med arbeidet med å legge en planstrategi, sett i forhold til valgperioden.

Alternativer:

- A. Som rådmannens innstilling
- B. Hovedutvalget gjør ikke Planstrategien for Frogn kommune 2014 – 2017, offentlig kjent, men sender den tilbake til administrasjonen med følgende føringer som utvalget fastsetter:

Miljømessige konsekvenser:

Ingen

Økonomiske konsekvenser:

Hvis kommunen velger å videreføre Kommuneplan 2013 – 2025 uten endringer i perioden 2013 – 2017, betyr det at administrasjonen bruker ressursene på planer som er forankret i kommuneplanen, og som er nødvendige for å gjennomføre den. I motsatt tilfelle vil ressursene gå med til rulleringen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Vurdering:

Kommuneplanen fikk en grundig og bred behandling. Rådmannen mener at planen er i tråd med både regionale og nasjonale føringer. Den er fullstendig og har god sammenheng mellom samfunnsdelen og arealdelen, og det har ikke skjedd store endringer i forutsetningene siden vedtaket. I 2015 velger vi nytt kommunestyre, og innen september 2016 vil rådmannen legge til rette for å vedta ny planstrategi der Frogn kommune evaluerer kommuneplanen og vurderer behovet for endringer.

På bakgrunn av drøftingen som er gjort i planstrategien, anbefaler rådmannen å videreføre kommuneplanen uten endringer i perioden 2014 – 2017. Rådmannen vil i stedet prioritere planoppgaver som bidrar til å gjennomføre og følge opp den vedtatte kommuneplanen.

Medbestemmelse:

Planstrategien ble lagt fram for regionalt planforum 10. desember, 2013.

Areal- og temaplanene kommunen utarbeider i perioden, vil berøre befolkningens interesser, deres nærmiljø og livskvalitet. Slike planer engasjerer ofte innbyggerne og er egnet til brede tiltak for medvirkning og dialog. Planstrategien er imidlertid ikke like egnet for allmenne debatter og medvirkning. Fordi planstrategien ikke er knyttet til planprogrammet for rullering av kommuneplanen, er kommunen kun forpliktet til å gjøre strategien offentlig kjent.

Konklusjon:

Rådmannen mener at Kommuneplan 2013 – 2025 skal videreføres uten endringer, og at forslaget til Planstrategi for Frogn kommune 2014-2017, skal gjøres offentlig kjent.

Rådmannen i Frogn Velg dato

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Forslag til
planstrategi for Frogn

HMPB-8/14 - innfartsparkering

Høringsuttalelse - Strategi for innfartsparkering i Akershus og Oslo

Saksbehandler: Torunn Hjorthol	Saksnr.:	13/01555-3
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	8/14	03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Frogn kommune har følgende kommentarer til Strategi for innfartsparkering i Akershus og Oslo av 6. november 2013:

Frogn kommune slutter seg til følgende overordnede mål:

Park and Ride (P+R) skal kompensere for dårlig flatedekning i kollektivtilbudet og bidra til at de som bor utenfor sykkel- eller gåavstand fra stasjoner eller tjenlig busstilbud skal kunne reise kollektivt.

Frogn kommune mener at strategien bør gjøre det enda tydeligere

- hvilke utfordringer den skal løse og hvorfor løsningen ligger i en regional strategi
- hvilke konkrete framgangsmåter kommuner og aktører skal bruke for å nå hovedmålene, sett opp mot til de varierte utfordringene i regionen
- hvilken rolle kommunene skal ha i den foreslåtte ansvarsdelingen
- hvilke forståelser, tolkninger og handlinger i befolkningen som har betydning for strategien
- hvordan ladbare transportmidler og ny teknologi kan integreres i strategien

Vedlegg:

Strategi for innfartsparkering horingsbrev november 2013.pdf; Strategi for innfartsparkering_horingsutkast.pdf; Kartlegging av bruk av innfar...området_02_paginert_web_22.13.pdf

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Rådmannen har vurdert felles Strategi for innfartsparkering i Akershus og Oslo. Hensikten med strategien er todelt:

- Meisle ut hovedgrep for å utvikle P-tilbudet for bil og sykkel knyttet til kollektivtrafikken.
- Avklare en hensiktsmessig ansvarsdeling mellom offentlige myndigheter.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Strategien anbefaler en ansvarsmodell der hver etat ivaretar P+R på sine holdeplasser og stasjoner.

Bakgrunn for saken:

Av hensyn til miljøet og på grunn av kapasitetsproblemene på veiene i Akershus og Oslo, må transportveksten løses gjennom gange, sykkel og kollektive transportmidler. Potensialet for å bruke bil på reisen fram til kollektivtilbudet er begrenset allerede i dag, og Fylkeskommunen ønsker ikke å bruke større arealer til innfartsparkering. Løsningen ligger i at de reisende går og sykler mer, mens de eksisterende parkeringsplassene blir beholdt dem med størst behov. Slik strategien ser det, er innfartsparkering et knapt gode som må reguleres med prising. I tillegg er innfartsparkering nødvendig i områder der det er nødvendig på grunn av dårlig flatedekning.

Fylkeskommunen tok initiativ til arbeidet høsten 2012, for å samordne det langsiktige arbeidet med innfartsparkering. Formålet har vært å avklare målsettinger og prinsipper for videre utvikling av P-tilbudet, og få en tydeligere ansvarsfordeling. Hovedutvalget for samferdsel i Akershus fylkeskommune besluttet 6. november å legge forslaget ut til offentlig ettersyn frem til 15. februar 2014.

Strategien definerer to hovedmål:

- P+R skal kompensere for dårlig flatedekning i kollektivtilbudet og bidra til at de som bor utenfor sykkel- eller gangavstand fra stasjoner eller et tjenlig busstilbud skal kunne reise kollektivt.
- P+R skal gjøre transportsystemet tilgjengelig for flest mulig, og gjøre det mulig blant annet å kombinere en kollektivreise med andre ærend som levering av barn i barnehage.

Strategien drøfter tre ulike modeller for organisering av ansvar:

1. Eget P+R selskap
2. Kommunal modell
3. Hver etat har ansvar for egne P-anlegg.

Strategien anbefaler modell nr. 3 der hver etat ivaretar P+R på sine holdeplasser og stasjoner. De skal planlegge, finansiere, eventuelt øke og regulere kapasiteten, drive og vedlikeholde. Etatene skal samarbeide med vertskommunene eller andre om oppgavene når det er hensiktsmessig.

Forslaget er resultat av et samarbeid mellom Ruter, Jernbaneverket, Statens vegvesen, Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Civitas har bistått som konsulent.

Alternativer:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- A. Som rådmannens innstilling.
- B. Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker sender følgende høringsuttalelse til Akershus fylkeskommune (utvalget fremmer selv forslag):

Miljømessige konsekvenser:

En felles strategi for innfartsparkering har mål om miljøgevinst. Om man får den ønskede effekten avhenger av innholdet i strategien og hvordan den blir fulgt opp.

Økonomiske konsekvenser:

En ansvarsmodell der etatene har ansvaret for parkeringsplassene betyr klart mindre utgifter og ressursbruk enn om kommunene skal ha ansvaret. Samtidig er strategien noe uklar på hva den forventer fra kommunal side.

Vurdering:

Overordnede innvendinger til hovedgrepene

I innledningen bør strategien definere hvilke problemer P+R skal løse og beskrive hvorfor det er viktig å legge en strategi på det regionale nivået.

Strategien definerer blant annet dette hovedmålet:

- P+R skal gjøre transportsystemet *tilgjengelig* for flest mulig, og gjøre det mulig blant annet å kombinere en kollektivreise med andre ærend som levering av barn i barnehage.

Hvis gange, sykling og kollektive transportmidler skal ta transportveksten, mener imidlertid rådmannen at vi trenger en mer ambisiøs ordlyd som tar hensyn til brukernes opplevelse, og foreslår å endre det andre hovedmålet til følgende formulering:

- P+R skal gjøre kollektivsystemet **attraktivt** for flest mulig, gjennom å øke fleksibiliteten slik at det blir mulig å kombinere en kollektivreise med bilbaserte ærend.

Det er ikke nok å gjøre kollektivtransport tilgjengelig. Kollektivtransport må også være attraktivt for brukerne.

Videre savner rådmannen mer konkrete fremgangsmåter som kommunene kan bruke for å nå hovedmålene. Punktene strategien setter opp som «Utvikling av tilbudet», kan være et mulig utgangspunkt for å definere mer konkrete fremgangsmåter.

Hva er rollen til den enkelte kommune i det regionale bildet? Her savner rådmannen at strategien drøfter hvordan P+R i ulike kontekster gir henholdsvis regionale og

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

lokale virkninger. P+R i Asker sentrum, eller på Rosenholm, innebærer for eksempel noe helt annen enn på Måna ved riksvei 23 eller fylkesvei 152 i Frogn.

Strategien bør bygge på kvalitative undersøkelser av reisendes forståelser og handlinger. Strategien bruker antakelser om reisendes handlinger som premisser for å ta valg om trafikkløsninger, uten å vite om premissene stemmer over ens med virkeligheten. Vi vet for eksempel ikke nok om sammenhengene mellom det å begrense innfartsparkering og det at folk sykler (opp til fem km) eller går til kollektivtransporten. Den reisende velger kanskje et helt annet og uheldig alternativ som vi ikke har tenkt over, og kanskje finnes det gode løsninger som det offentlige ikke er klar over og derfor heller ikke legger til rette for.

Andre innvendinger til hovedgrepene

Kapasitet

Rådmannen stiller spørsmål ved kartet på side ti. Andelen ledig kapasitet i Frogn er mye høyere på kartet enn vi opplever lokalt, noe som også sammenfaller med TØI-rapport 1243/2012 Prinsipper for parkering i sentrumsområder i Follo.

Hvilke grupper planlegger vi for på lang sikt?

Rådmannen mener at det er relevant å drøfte hva som for eksempel vil skje med P+R-behovet hvis ladbare biler ikke lenger får tilgang til kollektivfeltet.

Videre ønsker rådmannen at strategien forholder seg til trendanalyser innen samfunnsforskning, og til morgendagens teknologi.

Rådmannen savner et bilde av hvilke reisevaner de yngste av oss har.

Universell utforming er ikke nevnt i strategien, men krever oppmerksomhet og innsats.

Sykkel

Rådmannen savner henvisning til empiri som forteller om befolkningens holdninger til avstander med sykkel og finner det uklart hvorfor 3 km, eller 15 minutter, er satt som definisjon på bekvem sykkelavstand (5 km og 25 minutter er også nevnt som akseptabelt). Hvis kommunene eller etatene skal bruke strategien som grunnlag for egne tiltak, må definisjonen stemme over ens med folks faktiske handlemønstre.

Rådmannen savner empiriske eksempler på hvordan det i praksis fungerer med offentlige dusjer i tilknytning til sykkelparkeringsplasser. Er det andre tiltak som er mer effektive for å få flere til å velge kollektivt i et kost-nytte perspektiv? I utgangspunktet er rådmannen kritisk til denne graden av detaljering i en strategi som skal gjelde for varierende lokale forhold. Rådmannen foreslår at lokale prosesser må ligge til grunn for hva som skal til for å gjøre sykkelparkeringen så attraktiv som mulig. Parkeringen er dessuten et byttested, og en kan eventuelt basere utformingen på det en allerede vet om gode byttsteder.

Ladbare transportmidler

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Rådmannen savner en drøfting av ladbare transportmidlers rolle som virkemiddel i tilbringerreisene. Strategien må ta stilling til ladbare biler og ladbare sykler, og drøfte dem både sammen og uavhengig av hverandre.

Ladbare sykler kan øke den reelle bekvemme sykkelavstanden for flere innbyggere og er særlig viktig for kommuner der topografien begrenser syklingen. Her er det også relevant å ta inn en diskusjon av hva flere eldre arbeidstakere vil føre til når det gjelder sykling. Ladbare sykler krever imidlertid egne ladestasjoner og ekstra sikkerhet rundt parkeringen.

Ladbare biler er et viktig virkemiddel for P+R utenfor byområdet der kapasiteten på veien foreløpig ikke er for dårlig.

Generelt er det viktig at den som har ansvaret for å planlegge og bygge P-plasser gjør ladestasjonene for bil og sykkel lett tilgjengelig, slik at brukerne opplever det som en fordel å benytte ladbare transportmidler på tilbringerreiser.

Tilpasninger av våre reisemønstre

Under overskriften «P-kapasitet for bil», gir strategien eksempler på hvordan vi som reiser kan tilpasse oss. Punktene som er satt opp er til en viss grad gjentakende – å handle færre dager i uka er nevnt to ganger. Rådmannen mener dessuten at punktet «...søke om plass i barnehage i kortere avstand til hjemmet» er svært uheldig. De aller fleste søker om barnehageplass i kort avstand fra hjemmet, men det er ikke alltid kommunene klarer å levere det.

Rådmannen foreslår at strategien peker på en samfunnsutvikling med økt bruk av hjemmekontor som en tilpasning til kapasitetsproblemer ved P+R.

Pris og sonestruktur

Strategien vurderer ikke betydningen av pris sett opp mot reisetid. Eksempelet fra Nord-Odal viser at de kollektivreisende sparer minst 30 minutter på å kjøre til Eidsvoll stasjon. For mange vil det kanskje ikke ha noen avgjørende betydning om tilbudet var priset like høyt, så lenge tidsbesparelsene er betydelige og en likevel må sette seg i bilen. Strategien må ta høyde for at tid er et høyt priset gode i dagens samfunn. Videre ønsker ikke rådmannen at strategien skal ta til orde for dyrere kollektivtransport, men i stedet for et mest mulig brukervennlig tilbud.

Vurdering av ansvarsdelingen

En kommunal modell vil gi kommunene stor lokal innflytelse og sikre samordning i parkeringstilbudet intern i den enkelte kommunen. Samtidig krever denne løsningen mer ressurser og samordning på tvers av kommunene.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til forslaget til organisering, men mener at strategien må gjøre kommunenes rolle tydeligere. Det er for eksempel ikke klart hva som menes med at «JBV (...) inngår samarbeid med kommunene når det er hensiktsmessig». Hvem avgjør i hvilke situasjoner det er hensiktsmessig med samarbeid? Hvilken rolle og myndighet har kommunene i dette samarbeidet? Kan en

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

se for seg alternative løsninger med mer eller mindre samarbeid mellom etatene og kommunene?

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Strategi for innfartsparkering i Akershus og Oslo revideres med bakgrunn i uttalelsen fra Frogn kommune.

Rådmannen i Frogn 08.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak



Strategi for
innfartsparkering hori



Strategi for
innfartsparkering_hori



Kartlegging av bruk
av innfar...området_0:

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-9/14 – Ullerudsletta og Seiersten – midlertidig forbud

HENSYNSSONER ULLERUDSLETTA OG SEIERSTEN- MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Saksbehandler: Christian Grønn	Saksnr.: 13/01963-6
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	9/14 03.02.2014

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 13-1 vedtas midlertidig forbud mot tiltak (tidligere bygge- og deleforbud) for de uregulerte eiendommene gnr 69 bnr 75, 128 og 152, da de anses å ha en særlig viktig beliggenhet i forhold til fremtidig tettstedsutvikling. Eiendommene bør underlegges de samme hensyn som regulerte naboeiendommer. Det vurderes at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl 1-6 kan vanskeliggjøre områdeplanarbeidet som skal igangsettes i 2014. Forbudet skal gjelde inntil områdeplan er førstegangsbehandlet og utlagt til offentlig ettersyn.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Bakgrunnen for anmodningen, er varsling om oppstart av områdeplan i januar 2014, samt at det er søkt om fradeling til to boligtomter fra gnr 69 bnr 128. Et midlertidig forbud mot tiltak hindrer at tiltak blir satt i gang som vil kunne vanskeliggjøre ny helhetlig områdeplanlegging for Ullerudsletta og Seiersten. Eiendommene som foreslås underlagt midlertidig forbud anses å ha en særlig viktig beliggenhet i forhold til fremtidig tettstedsutvikling, og er omfattet av hensynssoner for dette. Rådmannen anbefaler at hovedutvalget fatter vedtak om midlertidig forbud mot tiltak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1.

Bakgrunn for saken:

Det følger av kommuneplanen vedtatt 17. juni 2013 at det skal utarbeides områdeplan(er) for Seiersten, Ullerudsletta, Dyrløkke og Holter. Dette er et viktig plangrep for å styrke tettstedsutviklingen i Drøbak og omegn, jfr kap. 5 i kommuneplanen. Rådmannen ønsker å starte planarbeidet i 2014. I handlingsprogrammet er det satt av midler til arbeid med denne planen. Akershus fylkeskommune har også bevilget penger til planarbeidet.

I november 2013 ble det søkt om fradeling av to boligtomter fra eiendommen gnr 69 bnr 128. Eiendommen ligger geografisk innenfor hensynssone H810_3 og 820_3. Hensynssonene innebærer krav om felles planlegging (områdeplan og utbyggingsavtale).

Av kommuneplanens § 26 – 1 (Hensynssone H810_2 Seiersten og H810_3 Ullerudsletta) fremgår det at detaljreguleringsplaner ikke kan igangsettes før områdeplanen er førstegangsbehandlet og lagt ut til offentlig ettersyn. I bestemmelsen er det ikke satt en stopper for å fremme fradeling, jf. unntak for reguleringsplikt i kommuneplanbestemmelse § 2.

Det fremgår imidlertid av kommuneplanbestemmelse § 2 – 3 at for områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides

1. en områdereguleringsplan for minst hele det angitte området før detaljregulering kan finne sted.
eller
2. en detaljreguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted. Evt. unntak fra denne bestemmelsen er angitt for det enkelte område i § 26.

Etter rådmannens oppfatning er det likevel behov for et midlertidig forbud mot tiltak, da ordlyden i bestemmelsens kulepunkt nummer 2 ikke uttrykkelig nevner at *fradeling* til bebyggelse innenfor hensynssonen må avvente en områdeplan eller detaljregulering.

Frogn kommune

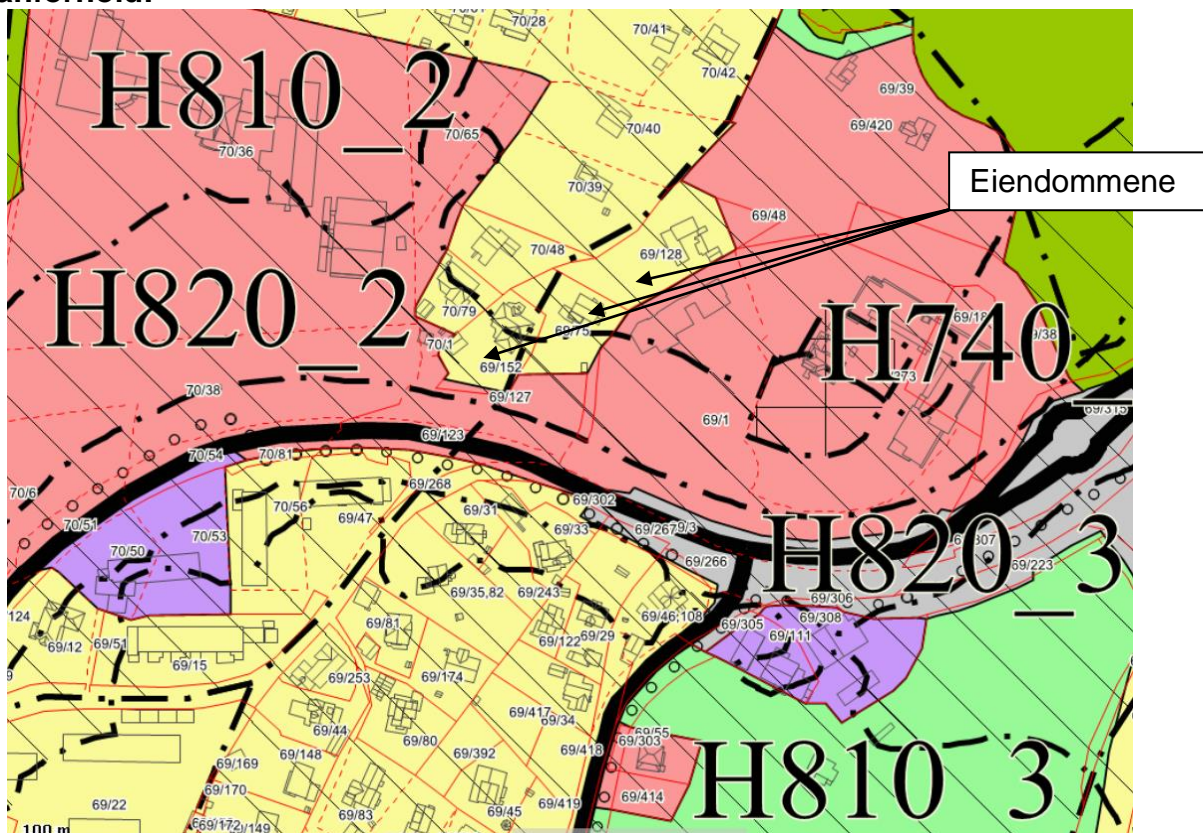
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Hjemmelshavere/grunneiere for de nevnte eiendommene ble varslet om at kommunen vurderer å legge ned forbud mot tiltak, med frist for merknader 20.12.2013.

Det har kommet inn en uttalelse til det utsendte varselet. Merknaden er kommet fra tiltakshaver på eiendommen gnr 69 bnr 128, Erik Sture Villand, datert 12.12.2013. Se vedlegg 1.

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

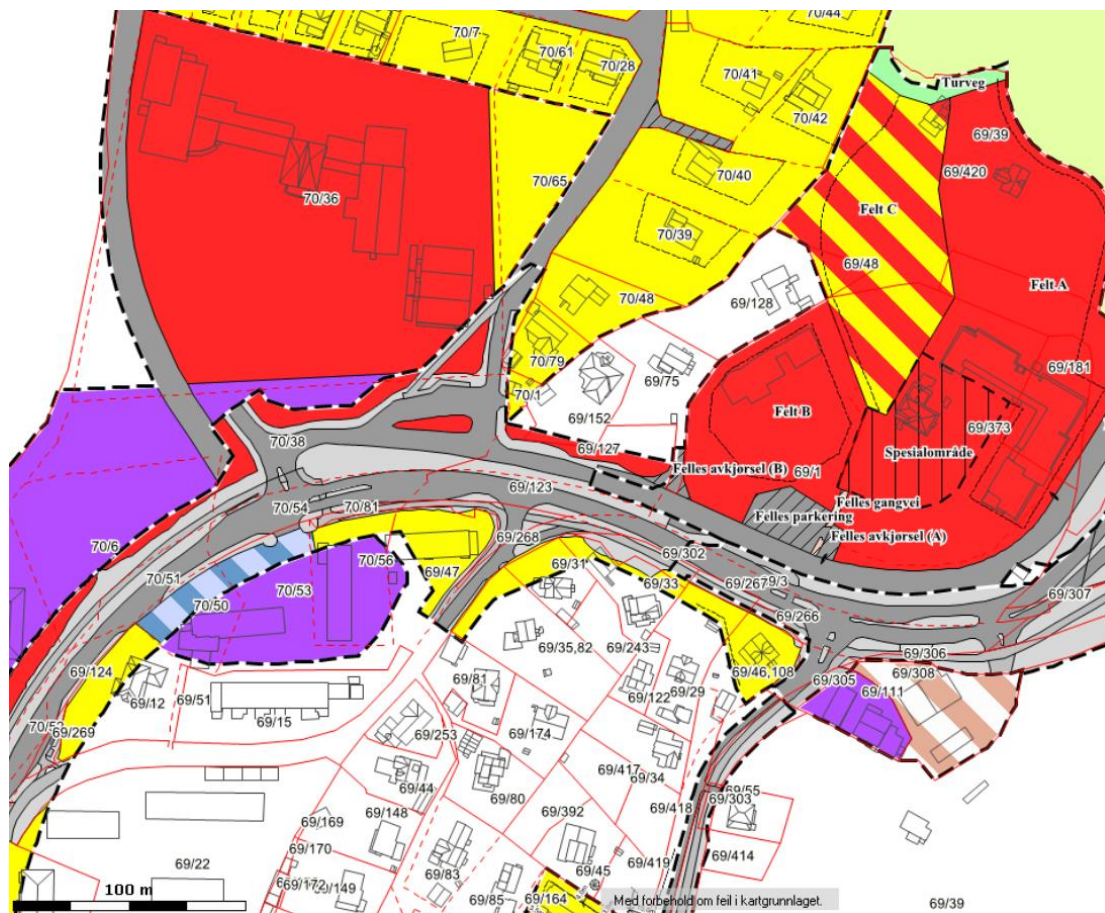
Planforhold:



Figur 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Figur 2. Utsnitt fra Reguleringsplaner som også viser at gnr 69, bnr 152, gnr 69/bnr 75 og gnr 69, bnr 128 er uregulerte eiendommer

De tre eiendommene er uregulerte og har arealformål nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan vedtatt 17.06.13.

Eiendommene gnr 69 bnr 75 og 128 ligger geografisk innenfor hensynssone H810_3 Ullerudsletta.

Eiendommen gnr 69 bnr 152 ligger geografisk innenfor hensynssone H810_2 Seiersten.

Tomtene gnr 69 bnr 75 og 152 omfattes i tillegg (geografisk og juridisk) av henholdsvis hensynssone 820_2 og 820_3 som krever utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering av området. Momenter som skal inngå er trafiksikker adkomst til skolen, parkering, infrastruktur generelt, boligtype (variasjon og størrelse)

Sammenfatning av uttalelse fra tiltakshaver

Erik Villand uttaler i brev av 07.01.14 bl.a. følgende:

- Det ble i forhåndskonferansen bekreftet at tomten var bebyggbar etter ny kommuneplan og det skulle være mulig å skille ut inntil 2 parseller – uten krav om regulering.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- Tiltakshaver ble informert om at eiendommen i den nye kommuneplanen var tatt inn i Hensynssone H810_3 og at det ikke kan startes opp detaljregulering før ny områdeplan er 1. gangs behandlet. Det omsøkte tiltaket krever ikke detaljregulering og er dermed ikke omfattet av denne begrensningen. Eiendommen er en av få eiendommer i området som ikke er omfattet av eksisterende reguleringsplaner.
- Tiltakshavers forståelse er at forslaget om midlertidig forbud mot tiltak, er et forsøk fra planavdelingen på å stoppe en bygge- og delesøknad i tråd med kommuneplanens bestemmelser og som ikke krever dispensasjon. Dette er etter tiltakshavers oppfatning et svært alvorlig inngrep fra planavdelingen, som bør ha sterke grunner for å ilegge et slikt forbud.
- Tiltaket er helt i tråd med politikernes ønsker for området – nemlig fortetting i et eksisterende boligområde.
- Området har mangel på nyere familievennlige boliger i størrelsen 100 – 150 kvm, som moderne barnefamilier primært etterspør. Med nedadgående trend for antall elever ved Drøbak Skole, bør det være fornuftig å tilrettelegge for boliger til barnefamilier i dette området.
- Planlagte boliger er kompakte og av samme type som Frank Kristiansen AS har bygget flere av i Sogstiområdet og de er svært arealeffektive med 4 soverom og 2 stuer.
- Vei, vann og avløp er i orden.
- Et eventuelt forbud mot tiltak vil få betydelige økonomiske konsekvenser, som kommunen kan risikere å bli holdt ansvarlig for.
- Et byggeforbud vil påføre tiltakshaver og ansvarlig søker svært urimelige konsekvenser.

Alternativer

1. Som innstillingen
2. Hovedutvalg for miljø, plan- og byggesaker mener oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl 1-6 *ikke* i vesentlig grad vanskeliggjør områdeplanarbeidet som skal igangsettes i 2014. Nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak anses derfor urimelig. Det nedlegges derfor ikke midlertidig forbud mot tiltak.

Vurdering:

I forhåndskonferanse 2. juli 2013 informerte administrasjonen om at tiltaket var gjennomførbart med gjeldende plansituasjon. Tiltaket ble vurdert å være omfattet av unntak fra krav til regulering i kommuneplanbestemmelsenes § 2. Tiltakshaver og ansvarlig søker ble samtidig gjort oppmerksom på at eiendommen var omfattet av hensynsonene, og at kommunen nok hadde et annet syn på hva som kunne ligge i føringene om fortetting i kommuneplanen. Dette er det også gjort rede for i referatet fra forhåndskonferansen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Når rådmannen går til det skritt å foreslå midlertidig forbud mot tiltak er det fordi man mener at omsøkte tiltak på gnr 69 bnr 128 kan komme i konflikt med kommende områdeplanarbeid, og være til hinder for senere tettstedsutvikling. Omsøkte tiltak legger opp til en annen type fortetting enn utviklingspotensialet for området. Det kommende arbeidet med områdeplan skal klargjøre hva som er kommunens ønskede utnyttelse av området.

Omsøkte tiltak bryter med foreslåtte føringer som ligger til grunn for hensynssonen, jf kap 5 i kommuneplanen. Foreslåtte føringer for Ullerudsletta er:

- Området skal ha arealeffektiv bebyggelse – fortrinnsvis næring ut mot Osloveien, evt med boliger i bakkant
- Sentrale arealer beliggende nær vei bør framstå på en måte som gjør at områdene ser attraktive og innbydende ut. Fortetting langs Osloveien skal ha urbane kvaliteter og understøtte veien som hovedadkomst til Drøbak by.
- For videre områdeplanlegging av Ullerudsletta skal ingen nye bygg være rene boligbygg, men blandet formål næring/bolig kan forekomme.
- Gressbanene på Ullerud skal ikke bebygges

Avgrensningen av området for forbud mot tiltak, tar utgangspunkt i de tre eiendommenes manglende reguleringsstatus og betydningsfulle beliggenhet innenfor angitte hensynssoner. Beliggenheten er sentral og strategisk viktig.

Et midlertidig forbud mot tiltak vil sikre likebehandling av alle eiendommer i området uavhengig av reguleringsstatus, og styrker formålet med opprettelsen av hensynssonen.

Varslingen har ikke avdekket forhold som endrer rådmannens anbefaling om å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak. Eventuelle fremtidige søknader om mindre bygge- og deletiltak som ikke vil berøre eller komme i konflikt med de forhold som skal vurderes gjennom arbeidet med ny områdeplan, kan tillates av kommunen etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 13-1 annet ledd.

Utarbeidelse av ny områdeplan vil kreve betydelige ressurser og skal prioriteres arbeidsmessig. Et slikt planarbeid forutsetter at grunneiere og andre rettighetshavere er med i planprosessen. En foreløpig framdriftsplan for dette arbeidet vil sannsynligvis foreligge ved varsling av oppstart vinteren 2014.

Rådmannen har forståelse for tiltakshavers behov og ønsker om å utnytte tomta, men kan ikke se at tiltakshavers argumenter kan tillegges avgjørende vekt, i gjeldende situasjon. Anmodningen kan dermed ikke imøtekommes.

Konsekvenser av alternativ innstilling (alt. 2)

I kommuneplanbestemmelse § 2 – 3 fremgår det at for områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

1. en områdereguleringsplan for minst hele det angitte området før detaljregulering kan finne sted.
eller
2. en detaljreguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted. Evt. unntak fra denne bestemmelsen er angitt for det enkelte område i § 26.

Fradeling er ikke eksplisitt nevnt under punkt 2. Det går imidlertid klart frem av bestemmelsen at en *ny utbygging* ikke kan igangsettes før området er detaljregulert. Om det *ikke* legges ned midlertidig forbud mot tiltak og det ev. tillates fradeling, vil derfor selve boligutbyggingen ikke kunne finne sted før området er regulert.

Konklusjon:

For å hindre fradeling som kan komme i konflikt med kommende områdeplan anbefaler rådmannen å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for eiendommene gnr 69 bnr 75, 128 og 152. Det vil være et enkeltvedtak som kan påklages.

Rådmannen i Frogn 10.01.2014

Harald K. Hermansen

Vedlegg:

Protest 07.01.docx

Vedlegg til sak



Protest 07.01.docx

HMPB-10/14 – Vestbyveien – midlertidig forbud Vestbyveien - veiplan - midlertidig forbud mot tiltak

Saksbehandler:	Christian Ingolfsrud	Saksnr.:	13/05007-2
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	10/14	03.02.2014	

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 13-1 vedtas midlertidig forbud mot tiltak (tidligere bygge- og deleforbud) for del av Vestbyveien, strekningen fra Vardeveien til området/ innslaget til nordre tverrvei og ned til Drøbak ridesenter. Området ligger innenfor tenkt planavgrensning for forestående veiplan i Vestbyveien. Det vurderes at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl 1-6 kan vanskeliggjøre planarbeidet.

Forbudet skal gjelde inntil detaljreguleringsplan er vedtatt, jf pbl § 13-2.

Vedtaket omfatter areal/eiendommer vist i vedlagte kart.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Rådmannen fremmer her forslag om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for de deler av Vestbyveien som vil ligge innenfor varslet planavgrensning for veiplan for del av Vestbyveien. Bakgrunnen for forbudet er en økende aktivitet og mulig boligfortetting i området. Vestbyveien mangler et tilbud for gående og syklende. Hensikten med det midlertidige forbudet er å sørge for at tiltak ikke blir satt i gang som kan vanskeliggjøre en helhetlig planlegging og trafiksikker ferdsel på og langs Vestbyveien.

Et midlertidig forbud mot tiltak kan medvirke til at tiltak ikke blir satt i gang som vil kunne vanskeliggjøre en planprosess for å etablere trafiksikker ferdsel i området.

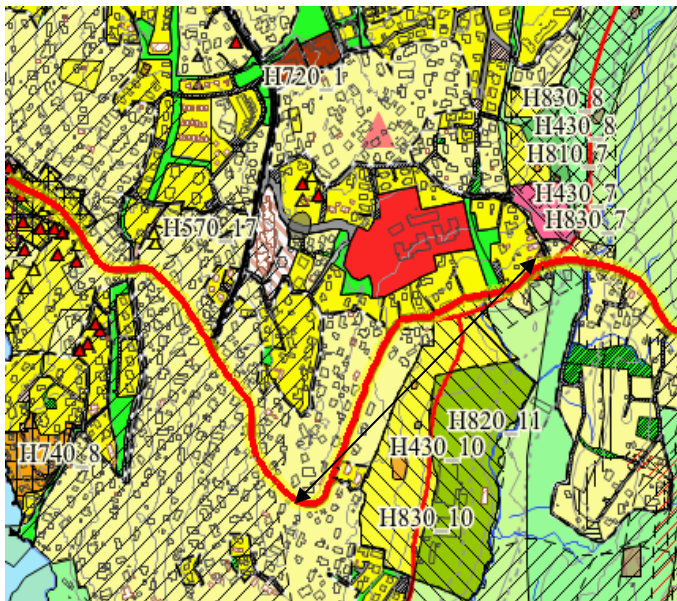
Rådmannen anbefaler at hovedutvalget fatter vedtak om dette.

Bakgrunn for saken:

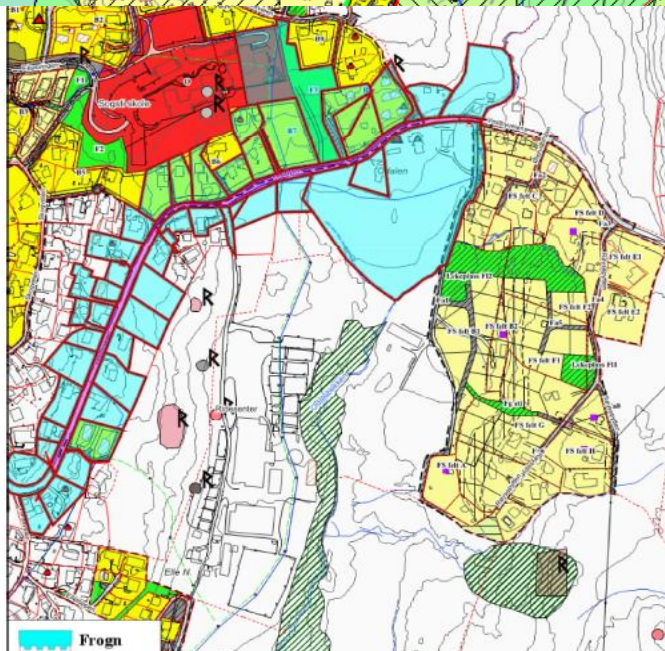
Det er i HP for 2014 satt av midler til arbeid med veiplan for del av Vestbyveien. Det aktuelle området mangler i dag forsvarlig tilbud for gående og syklende. Berørte eiendommer er vist på kart nedenfor.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Oversikt over området, kommuneplankart, med mulig ny trase for søndre tverrvei



Område som vil omfattes av midlertidig forbud mot tiltak er avgrenset Tilsvarende mulig planavgrensning for veiplan

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

For å etablere bedre og sikre trafikale forhold som følge av flere større utbyggingsprosjekter i Vestbyveien og nødvendig tilrettelegging for den planlagte tverrveien, vil det være behov for å regulere en større veistrekning i Vestbyveien fra Vardeveien til området/ innslaget til tverrveien og ned til ridesenter. Det foreslås derfor iverksatt en reguleringsprosess med dette som formål og med oppstart i løpet av første kvartal 2014.

Følgende begrunner behovet for en veiplan:

- Det planlegges flere boenheter i området med en annen og tettere struktur enn eksisterende boliger.
- Vestbyveien mangler et tilbud til gående og syklende.
- Det må avklares hvordan kommuneplanens krav om justering av veikurven for Vestbyveien skal løses.
- Kommuneplanen setter krav om en sone i Vestbyveien for å hente/levere skolebarn som skal til Sogsti skole. Det må avklares hvordan dette skal løses.

Hensikten med det midlertidige forbudet mot tiltak er å sørge for at tiltak ikke blir satt i gang som kan vanskeliggjøre en helhetlig planlegging for å sikre trafiksikker ferdsel på og langs Vestbyveien.

Hjemmelshavere/grunneiere i det berørte området ble varslet om at kommunen vurderer å legge ned forbud mot tiltak for de aktuelle eiendommene, med frist for merknader 15.01.2014.

Det er innkommet merknader fra advokat Tone Gjertsen på vegne av Parox Prosjekt AS. Det planlagte tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til minste uteoppholdsareal per bolig på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra dette kravet uten at det er kommet inn noen byggesøknad p.t. Dispensasjonssøknaden er ikke behandlet. Da kommunen så at det var behov for å få stanset aktivitet i området i påvente av en veiplan har videre behandling av dispensasjonssøknaden blitt stilt i bero i påvente av behandlingen av sak vedrørende midlertidig forbud mot tiltak.

Merknadene til forhåndsvarselet går ut på at kommunen mangler rettslig grunnlag for å vedta midlertidig forbud mot tiltak for Vestbyveien 108 B (gnr 71 bnr 539). Det anføres at tiltaket ikke er av en slik karakter at det i seg selv utløser behovet for omlegging av veien. Det er det derimot de store boligprosjektene i området som sørger for. Planlagt byggeprosjekt vanskeliggjør ikke det fremtidige reguleringsarbeidet med veien, og et midlertidig forbud er et urimelig inngrep. Slik det fremgår av varselet er det ikke planer om å omregulere angjeldende eiendom, og det er kun adkomsten som etter kommunens vurdering berører veiplanen.

Det er videre vist til at tiltakshaverne har vært konstruktive i forhold til dialog for å etablere varige eller midlertidige løsninger for å sikre etablering av en «kiss-and-ride stop» i tilknytning til deres eiendom.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Det er videre vist til at Sivilombusmannen i sak2008/75 har uttalt at bygningsmyndighetene ikke kan la være å realitetsbehandle en byggesøknad i påvente av en eventuell nedleggelse av midlertidig forbud. For øvrig vises til brevet med merknader som er vedlagt.

Det er videre innkommet merknader fra OH Slåke Invest AS som eier av gnr 71 bnr 91 og bnr 108. Det fremheves her at tiltak på tomtene ikke vil vanskeliggjøre et reguleringsarbeid i forbindelse med forestående veiplan. Det vises til at inngrepet er urimelig, og at adkomst og frisikt kan ivaretas gjennom regulert adkomst til eiendommen. Når ny veiregulering foreligger må det sannsynligvis på plass avtaler i forbindelse med endret adkomst over andre eiendommer. Et midlertidig forbud på vår tomt i forbindelse med utarbeidelse av ny veiplan som ikke håndterer de faktiske utfordringene mener vi er uten rettslig forankring. Det bes om at eiendommene gnr 71 bnr 91 og 108 ikke medtas i området for midlertidig byggeforbud. For øvrig vises til merknadene som er vedlagt.

Alternativer:

3. Som innstillingen
4. Rådmannen ser ikke at det foreligger forsvarlige alternativer til innstillingen. Saken sendes eventuelt tilbake til administrasjon med følgende føringer fra hovedutvalg for miljø- plan og byggesaker:

-
-
-

Miljømessige konsekvenser:

Forbudet sikrer at byggeaktivitet i området ikke settes i gang før fremtidig veiløsning er avklart.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vurdering og anbefaling:

Formålet med forbud mot tiltak er å hindre byggetiltak eller eiendomsdeling som kan vanskeliggjøre det kommende planarbeidet med veiplan for del av Vestbyveien.

I handlingsprogrammet for 2014 er det satt av midler til arbeid med en slik veiplan. Planarbeidet forventes å kunne påbegynne i løpet av første kvartal 2014.

Varslingen har ikke avdekket forhold som endrer rådmannens anbefaling om å nedlegge et midlertidig forbud mot tiltak. Eventuelle fremtidige søknader om mindre bygge- og deletiltak som ikke vil berøre eller komme i konflikt med de forhold som skal vurderes gjennom arbeidet med ny detaljplan, kan tillates av kommunen etter søknad, jf. plan- og bygningsloven § 13-1 annet ledd.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Avgrensningen av området for forbud mot tiltak, slik som vist på vedlagte kart, tar utgangspunkt i mulig geografisk avgrensning av veiplanarbeidet i området. Forbudssonen ligger parallelt med eksisterende veitrasé og omfatter eiendommer som følger av vedlagte liste over eiendommer som er forhåndsvarslet

Rådmannen er av den oppfatning at utvikling av eiendommene i Vestbyveien i tråd med de konkrete prosjektene som nå er planlagt kan vanskeliggjøre arbeidet med en veiplan for området. Det er ikke gitt at utbygging her vil komme i konflikt med en fremtidig veiplan, men det er heller ikke noe krav for å nedlegge et midlertidig forbud at dette kan konstateres med sikkerhet. Eiendommen er tatt inn i en foreløpig planavgrensning i forbindelse med forhåndsvarsel. Kommunen har avsatt midler til arbeid med veiplanen, og dette forventes å kunne starte opp i løpet av første kvartal 2014. Før planarbeidet kommer i gang er det vanskelig å si i hvilken grad utbygging av den aktuelle eiendommen vil vanskeliggjøre planarbeidet. Dette vil bero på avklaringer som må skje gjennom en forestående planprosess i området. Det som imidlertid er sikkert er at adkomsten til begge eiendommer vil bli direkte berørt av en omlegging av veien. Et mulig resultat vil da være at eiendommene kan mangle sikret adkomst slik plan- og bygningsloven § 27-4 krever. Rådmannen kan ikke se at det vil være ønskelig eller hensiktsmessig for noen av partene. Avklaring av dette hører etter rådmannens syn til de spørsmål som må komme til en løsning i den nært forestående reguleringsprosessen. Vi kan følgelig ikke se at veiplanen ikke kan håndtere de faktiske utfordringene knyttet til usikkerhet om eiendommens adkomst og tilknytning til offentlig vei i området.

Rådmannen kan på denne bakgrunn ikke se at kommunen mangler rettslig grunnlag for å nedlegge midlertidig forbud i området. For å sikre trafikksikker ferdsel og adkomstforhold er det etter kommunens syn helt nødvendig med en veiplan i området, som del av et behov for økt fokus på trafikksikkerhet som følge av fortetting i dette området. Først når de nødvendige avklaringer om dette er gjort gjennom den forestående planprosess kan man etter rådmannens syn ta endelig stilling til i hvilken grad utbygging av nevnte eiendom kan vanskeliggjøre gjennomføringen av veiplanen.

Rådmannen kan derfor heller ikke se at dette foreløpig kan løses ved å stille vilkår eller inngå privatrettslige avtaler knyttet til en eventuell tillatelse før man får de nødvendige avklaringer som den forestående planprosess tar sikte på.

Når det gjelder dialogen med kommunen rundt dette prosjektet er det vist til at dette ikke ble tatt opp i forhåndskonferanse med hjemmelshaverne i januar 2013. Rådmannen vil bemerke at man på dette tidspunkt var i en noe annen situasjon. Någjeldende kommuneplan var ikke vedtatt på dette tidspunktet, og vedtakelsen av denne har gjort det viktig å se på blant annet kommuneplanens krav til justert veikurve langs Vestbyveien i sammenheng med økt samlet byggeaktivitet i området. Det vises også til at en mindre del av denne eiendommen i nåværende kommuneplans arealdel, inklusive mulig fremtidig adkomst til denne byggetomten,

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

ligger innenfor hensynsone H_810_6 som setter krav om felles planlegging innenfor hensynssonen.

Det er videre riktig at det i forhåndskonferansen og referatet derfra ble signalisert fra utbyggers side at man ønsket å søke om dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal i reguleringsplanen, og at man ønsket å søke om dette separat for å avklare om det var grunnlag for å gå videre med prosjektet slik det var på daværende tidspunkt. Kommunen har ikke behandlet denne saken ennå, og rådmannen kan heller ikke se at det er hensiktsmessig å gjøre dette før avklaringer rundt trafikkbildet og nødvendige tiltak for å sikre sikker ferdsel i området er sett på i det kommende planarbeidet.

Det har vært møter med hjemmelshaverne til eiendommen i denne sammenheng der viktigheten av det forestående veiplanarbeidet har blitt understreket av kommunen gjentatte ganger.

Tiltakshaver har vist til en uttalelse fra Sivilombudsmannen (sak 2008/75) til støtte for en anførsel om at kommunen ikke kan la være å realitetsbehandle en byggesøknad i påvente av eventuell nedleggelse av midlertidig forbud.

Til dette vil rådmannen bemerke at det ikke foreligger noen byggesøknad å realitetsbehandle i dette tilfellet. Det eneste som foreligger her er en søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal.

Den refererte saken, en rammesøknad, ble liggende ubehandlet i kommunen i nærmere to år i påvente av en mulig sak om midlertidig forbud mot tiltak, og hvor denne søknaden var i tråd med gjeldende regulering. Situasjonen er på ingen måte parallell til saken i Vestbyveien 108 B. Her er situasjonen den at det fortsatt ikke foreligger noen byggesøknad. Det foreligger en søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, og for dispensasjonssaker gjelder ikke lovens frister for saksbehandlingen. Rådmannen kan følgelig ikke se at denne uttalelsen har relevans for denne saken.

Rådmannen kan heller ikke se at et midlertidig forbud som innebærer at man må avvente veiplanarbeidet er så inngripende eller urimelig at et eventuelt vedtak settes til side. Så lenge kommunen ikke har mottatt noen byggesøknad ennå må dette gjelde i desto større grad. I en interesseavveining må utbyggers interesse i en rask utbygging veies opp mot de samfunnsmessige hensyn som veiplanen skal ivareta. Videre vises det til at tiltakshaver fortsatt har til gode å sende inn noen byggesøknad som kan gi grunnlag for tillatelse her. Samtidig er arbeidet med veiplanen påbegynt, med planlagt oppstartsmøte i januar 2014. Det kan vanskelig ses at argumentet om at kommunen har forsinket noen byggeprosess her er relevant, og rådmannen kan da heller ikke se at et vedtak om midlertidig forbud vil virke urimelig i den grad som påberopes av tiltakshavers advokat.

Rådmannen vil til slutt bemerke at man ikke ser negativt på tiltaket i seg selv, og at dette ikke er bakgrunnen for et midlertidig forbud mot tiltak. En fortetting som det per

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

nå kan ligge an til langs denne del av Vestbyveien fordrer imidlertid at man ser på løsninger for å sikre en fremtidig trafiksikker ferdsel for både de som bor langs veien, og de som skal ferdes på denne. Dette må løses gjennom det forestående veiplanarbeidet i området.

Rådmannen kan på denne bakgrunn ikke se at argumenter fra Parox Prosjekt AS og OH Slåke Invest AS kan tillegges vekt.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for del av Vestbyveien, strekningen fra Vardeveien til området/ innslaget til nordre tverrvei og ned til Drøbak ridesenter. Området ligger innenfor tenkt planavgrensning for forestående veiplan i Vestbyveien. Det vurderes at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl 1-6 kan vanskeliggjøre planarbeidet.

Vedlegg:

Vestbyveien - veiplan - forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak ;merknader til varsel.pdf;Merknader til Varsel om midlertidig forbud Vestbyveien 122+124.pdf;Merknader til Varsel om midlertidig byggeforbud Vestbyveien.msg

Rådmannen i Frogn Velg dato

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak



merknader til
varsel.pdf



Vestbyveien - veiplan
- forhåndsvarsel om n



Merknader til Varsel
om midlertidig byggef



Merknader til Varsel
om midlertidig forbud

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-11/14 – Storgata 18

Gnr 86 bnr 18 - Storgata 18 - detaljregulering - 2.gangsbehandling

Saksbehandler:	Jochen Caesar	Saksnr.:	13/00039-20
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	11/14	03.02.2014	
2 Kommunestyre			

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret slutter seg til vurdering og konklusjon i saksutredningen.

Kommunestyret vedtar forslag til detaljregulering for Storgata 18 som vist på plankart alternativ 1 datert 9.1.2014 med tilhørende bestemmelser datert 9.1.2014.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedlegg:

A72-104 Fotomontasje-Revidert 14102013.pdf;A72-105 3D modell-Revidert 14102013.pdf;A40-1 Fasader-Revidert 14102013.pdf;Storgata 18-A30-1 Typisk snitt A og B-Revider14102013.pdf;A72-103 Fotomontasje-Revidert 14102013.pdf;880 Planbeskrivelse Storgata 18 061113.doc;880 regplan 090114 focus ett nivå ALTERNATIV 1 A3 liggende.pdf;880 regplan 091114 focus ett nivå ALTERNATIV 2 A3 liggende.pdf;illustrasjoner til planforslag - situasjonsplan.pdf;Bestemmelser 090114.pdf;1.gangsbehandling 13.5.13.pdf;Drøbak vel 12.6.13.pdf;EATA 17.6.13.pdf;EATA-Setsaas 20.6.13.pdf;EATA-Setsaas 25.6.13.pdf;Akershus fylkeskommune 2.7.13.pdf;Verneforening gamle drøbak 15.7.13.pdf;Hope og Preuss 19.6.13.pdf;Hope og Preuss 19.6.13 foto.pdf;Hope og Preuss 19.6.13 avisoppslag.pdf;Hope og Preuss 27.6.13.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Rambøll Norge AS har på vegne av Drøbak eiendom AS fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Storgata 18. Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker vedtok 13.5.2013 å legge forslag til detaljregulering ut til offentlig ettersyn. Frist for merknader til planforslaget var 16.8.2013 og det er innkommet 5 merknader. Enkelte av merknadene førte til noen mindre justeringer i utformingen av planlagt tilbygg for å redusere høydevirkningen og monumentalitet, samt retting av tegningsmateriale, der hagesenterets nybygg ble tilføyd. Innkomne uttalelser er vurdert i saksutredningen og rådmannen anbefaler noen mindre endringer i forslag til bestemmelser.

Rådmannen anbefaler at revidert planforslag alternativ 1 slik det er vist på kart datert 9.1.2014 og bestemmelser datert 9.1.2014 vedtas.

Bakgrunn for saken:

Rambøll Norge AS har på vegne av Drøbak eiendom AS fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Storgata 18. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for bruksendring av eksisterende næringsseiendom til et kombinert bolig- og næringsbygg med formål forretning/bevertning/kontor i 1. og 2. etasje og boligformål i 3. og 4 etasje. Bruksendringen forutsetter ombygging og rehabilitering av dagens næringsbygning. Planforslaget innebærer også et tilbygg i 3 etasjer inntil tomtegrensen mot sør. Gårdsrommet bak skal brukes til parkering i 2 etasjer. Taket over parkeringen er tenkt utnyttet som uteareal for boligene.

Kort historikk:

- Forespørsel om igangsetting av detaljregulering ble behandlet av Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker 24.8.2009. Forslag gikk ut på bruksendring av de 3 øverste etasjer til bolig, tilbygg i 3 etasjer mot sør, parkering i 2 etasjer i gårdsrommet bak.
- Oppstart av planarbeid ble varslet 18.11.2009. Det kom inn 6 merknader til varselet.
- Planforslaget ble avvist i førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker 6.6.2011. Som begrunnelse ble det anført at det ikke bør aksepteres at næringsbygg i sentrum og sentrale områder konverteres til bolig.
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 krevde forslagstiller avslaget forelagt kommunestyret.
- Kommunestyret opprettholdte avslaget 5.9.2011.
- Revidert planforslag ble fremmet av forslagsstiller 11.6.2012. Forslaget er stort sett uendret, men nå skal 1. og 2. etasje forbli næringsareal, bruksendring til bolig søkes kun for 3. og 4. etasje.
- 15.10.2012 ble revidert planforslag forelagt Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker for ny forhåndsvurdering med positiv vedtak.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- Vedtaket ble anket av en representant til kommunestyret, som opprettholdt positivt vedtak til detaljregulering 3.12.2012.
- Revidert planforslaget ble fremmet for fornyet førstegangsbehandling i Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker den 13.5.2013. Utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.
- Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 29.5.2013 til 16.8.2013. Det er kommet inn 5 merknader til planforslaget.

Formelle forhold:

Igangsatt planarbeid ble korrekt varslet ved annonser og oppstartsbrev. Revidert planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker 13.5.2013 i sak 61/13. I henhold til vedtaket i utvalget har planforslaget ligget ute til offentlig ettersyn. Frist for uttalelser er utløpt og det er innregistrert 5 merknader til forslaget. Enkelte av merknadene førte til noen mindre justeringer i utformingen av planlagt tilbygg for å redusere høydevirkningen og monumentalitet, samt retting av tegningsmateriale, der hagesenterets nybygg ble tilføyd. Rådmannen vurderer foreslåtte endringer som mindre og uten store konsekvenser. De foreslåtte endringene medfører derfor ikke krav om ny høring.

I henhold til Plan og Bygningsloven § 12-12 kan planen nå fremmes for annen gangs behandling og endelig vedtak.

Alternativer:

1. Som innstillingen
2. Kommunestyret tar hensyn til protester og merknader vedrørende tilbygget mot sør. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Storgata 18 som vist på plankart alternativ 2, datert 9.1.2014 og tilhørende bestemmelser datert 9.1.2014. Bestemmelsene for område «J» (tilbygget mot sør) utgår. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
3. Planen sendes tilbake til rådmannen for ny behandling. Følgende retningslinjer skal gjelde for videre behandling:
(Kommunestyret setter selv føringene)

Planforhold:

Planforslaget ligger innenfor reguleringsplanen for antikvarisk spesialområde Drøbak, vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 25.6, med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser av 13.11.2000, revidert 31.10.2005. Eiendommen har reguleringsformål som bevaringsområde forretning/kontor m.v.

I reguleringsens generelle bestemmelser 0.1 om plankrav står det at: *Det er krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven (1985) § 28.2 for alle tiltak der det søkes om fradeling av tomter (ikke grensejustering), bygging av ny boligenheter i ny(e) bygg (ikke bruksendring eller loftutbygging) og/eller andre nye*

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

større bygningsenheter (ikke garasje, uthus og lignende). Utover dette kan plan- og bygningsmyndighetene om nødvendig og etter eget skjønn, kreve bebyggelsesplan.

I reguleringsbestemmelsene pkt. 1.2 om eksisterende bebyggelse og uteanlegg, ombygging, tilbygg og påbygg står det under pkt. 1.2.3.:

Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering og liknende. Endring av farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene som kan kreve spesiell materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Kjøreadkomst og parkeringsareal øst på eiendommen inngår også i bebyggelsesplan gnr.86 bnr.17 og 18 Storgata 22 for Drøbak Hagesenter, vedtatt av utvalg for miljø-, plan og byggesak i møte den 6.10.2008 som politisk sak nr. 106/08.

Planforslaget:

Rambøll har på vegne av eier av Storgata 18 Drøbak eiendom AS, i brev datert 5.2.2013 fremmet et nytt forslag om detaljregulering for eiendommen. Planforslaget innebærer bruksendring fra dagens næringsformål til kombinasjon bolig- og næringsbygg. Forslaget opprettholder bygningens næringsformål i 1. og 2. etasje som inneholder forretning/bevertning/kontorer, mens 3. og tilbaketrunket 4. etasje ønskes bruksendret til boligformål. Vedlagt ideskisse viser 8 leiligheter totalt, fordelt på 5 stk. i 3. etasje og 3 stk. i 4. etasje, men leilighetsantallet og størrelse kan justeres etter behov. Detaljreguleringen omfatter en rehabilitering og ombygging av hele eiendommen, som innebærer endring av fasadene for å forbedre konstruksjonens energikonomiske elementer og for å forhindre forfall av betongbygningen. På hovedfasaden er det foreslått utenpåhengte balkonger i 2. og 3. etasje og takterrasse i 4. etasje. Tomtearealet på østsiden av hovedbygningen forslås til parkeringshus over to etasjer med parkeringsheis og med uteoppholdsarealer på taket. Mot sør foreslås et tilbygg over tre etasjer med innkjøring til parkeringshuset. Torget mellom bygningskroppene ønskes oppgradert. Planforslaget innebærer at de enetasjes fløyene mot Storgata forblir uforandret som i dag.

Etter høringsrunden ble det gjort noen mindre endringer og tilpasninger i bestemmelsene og beskrivelsen, samt feilretting på plankartet.

De viktigste endringene i bestemmelsene er:

§2 Fellesbestemmelser

a)»*Endringer og nye tiltak skal tilpasses strøkets eksteriøruttrykk, volum, utstrekning, materialbruk, overflate, farge, detaljering og liknende. Endring av farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene som kan kreve spesielt materialbruk, detaljering, form og fargebruk.*»...

Blir erstattet av:

...»*Endringer og nye tiltak skal ta utgangspunkt i eksisterende byggs arkitektoniske egenart*»...

b) Maks. gesimshøyde for område H ble økt 10 cm fra cote 18,3 til 18,4.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Maks gesimshøyde for område D, I og J ble redusert 70 cm fra cote 21,2 til 20,5.

Maks gesimshøyde for område F ble økt 60 cm fra cote 21,2 til 21,8.

Maks gesimshøyde for område G ble rettet fra cote 24,4 til 21,8.

Maks gesimshøyde for område L ble tilføyd med cote 21,8.

- d) «*Planområdet er dekket av offentlig renovasjonsordning. Avfallsbeholdere skal plasseres ihht det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement i kommunen. Evt. Spesialavfall skal håndteres på forskriftsmessig måte.*»
Utgår.

- h) »*Arealbruken for planområdet fremgår i sin helhet av ny reguleringsendring og erstatter således tidligere regulering (Reguleringsplan antikvarisk spesialområde Drøbak bevaring) fullt ut. I tillegg til bestemmelsene i herværende plan gjelder bestemmelsene til tidligere vedtatt 'Reguleringsplan antikvarisk spesialområde Drøbak bevaring' så langt det passer.*»
Blir erstattet av:
»*Arealbruken for planområdet fremgår i sin helhet av ny reguleringsendring som for dette område således fullt ut erstatter tidligere regulering ('Reguleringsplan antikvarisk spesialområde Drøbak bevaring') samt den del av bebyggelsesplan for Drøbak Hagesenter som berører eiendommen Storgata 18. I tillegg til bestemmelsene i herværende plan gjelder bestemmelsene til tidligere vedtatt 'Reguleringsplan antikvarisk spesialområde Drøbak bevaring' så langt det passer, jfr vist hensynssone for bevaring av kulturmiljø for hele planområde (se også §2 a, j, k samt §5.1)*»

- i) «*Det stilles ingen krav om ytterligere plan før kommunen kan behandle byggemelding som har hensikt å gjennomføre planen.*»
Utgår.

- l) »*Det kreves minimum 1 parkeringsplass på egen tomt pr bolig. Parkeringen skal fortrinnsvis skje i parkeringsanleggets 2. etg – noe som vil gi en høyere parkeringsdekning enn i dag da ett plan (markplanet) dekker alle 4 etasjer. På markplan skal næringslokalenes parkeringsbehov ha prioritet. Eventuell ledig kapasitet på ett eller begge plan kan nyttes av det arealformålet som ikke har 1. prioritet på planet.*»

Blir erstattet av:

»*Det kreves minimum 1 parkeringsplass på egen tomt pr bolig. For øvrig gjelder parkeringskrav gitt i kommuneplanen. Parkeringen for bolig skal fortrinnsvis skje i parkeringsanleggets 2. etasje. På markplan skal næringslokalenes parkeringsbehov ha prioritet. Eventuell ledig kapasitet på ett eller begge plan kan nyttes av det arealformålet som ikke har 1. prioritet på planet*»

- p) Ny bestemmelse «*Nødvendig håndtering av overvann skal skje på egen tomt.*»

På plankartet og på illustrasjonstegningene har forslagstiller nå tegnet inn det nye lager- og forretningsbygg i bakgården på naboeiendom gnr. 86 bnr. 17, som pga. en glipp ikke var med i høringsdokumentene.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Rådmannen vurderer foreslåtte endringer som mindre og uten vesentlige konsekvenser. De foreslåtte endringene medfører derfor ikke krav om ny høring.

På anmodning av administrasjonen ble det laget et alternativt planforslag (alternativ 2) uten det omstridte tilbygget mot sør (område «J»).

Revidert planbeskrivelse, datert 6.11.2013, bestemmelser, datert 9.1.2014 og plankart i 2 alternativer, datert 9.1.2014, vedlegges.

Innkommne merknader:

I høringsperioden 29.5. – 16.8.2013 kom det inn merknader fra:

1. Drøbak vel, 12.6.2013
2. EATA AS/adv. Setsaas, 17.6.2013/20.6.2013/25.6.2013
3. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen 2.7.2013
4. Verneforeningen Gamle Drøbak, 15.7.2013
5. Hope og Preus, 19.6.2013/27.6.2013

Samtlige merknader er vedlagt i sin helhet og kort oppsummert og kommentert av forslagstilleren nedenfor. Under rådmannens vurdering går det fram hvordan merknadene er vurdert og hvilke endringer som anbefales på bakgrunn av dette.

1. Drøbak vel, 12.6.2013

De er ikke imot at de to øverste etasjene bruksendres til boligformål, og de er fornøyd med parkerings- og utearealløsningen for fremtidige beboere.

De er imidlertid ikke enig i at verneplanen for Drøbak støtter opp under at bygget har en egenverdi.

De mener at områdetets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier (slik de omtales i verneplanen) ikke inkluderer funksjonalisme.

De støtter en bruksendring, men ønsker en annen fasadeutforming som er bedre tilpasset omkringliggende bebyggelse.

Forslagstillers kommentar: De aller fleste er nok enige i at bygget aldri burde vært oppført med den utformingen det i sin tid fikk. Det har likevel skjedd, og bygget er nå en del av stedets miljø og senere tids historie – uavhengig av hvilke kvaliteter det måtte ha eller mangle. Å endre fasadene slik at det ikke er til å kjenne igjen som et funksjonalistisk bygg vil både være å tilsløre historien og å omforme et bygg til å bli noe nær et falskneri.

Vi vil imidlertid påpeke at bygget er tidstypisk for sin periode og har dermed historisk verdi.

Utbygger har forsøkt på ulike måter å øke kvaliteten på bygget rent fasademessig og samtidig gjøre det mindre dominant - uten å rokke ved at det er et funksjonsbygg.

Opplevelsen av det store hovedvolumet er forsøkt dempet ved å legge på en etasje på de to sidefløyene ut mot gata – noe som ville begrenset innsynet til hovedvolumet

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

- samt ved å legge til et avtrappende tilbygg mot syd for å danne en mildere overgang til nabobebyggelsen. En ekstra etasje på sidefløyene har ikke møtt forståelse og er derfor ikke lenger med i prosjektet.

Vi kan dessverre ikke si oss enige i at byggets fasade bør endre helt karakter for på den måten å tilpasse seg strøkskarakteren bedre. Kvalitet i Drøbak oppnås ikke ved å bygge om alle dårlig tilpassede bygg til falske kulisser der fasader ikke henger naturlig sammen med resten av byggene som et hele.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen slutter seg i stor grad til forslagstillers kommentar. Ut fra dagens ståsted burde eksisterende bygget aldri vært oppført, men likevel er bygget tidstypisk for sin periode og har historisk verdi. Ut fra dette vurderer rådmannen det som viktig og positivt, at hovedvolumet og sidefløyene bevares i stor grad med sine opprinnelige proporsjoner, struktur, material og farge.

2. EATA AS/adv. Setsaas, 17.6.2013/20.6.2013/25.6.2013

Protesterer på planlagt tilbygg mot syd og at dette vil komme nærmere deres nybygg enn 8 m som er normalt brannkrav. Tilbygget vil pga høyde og nærhet skyggelegge utearealet til hagesenteret.

Trapp vil bli bygget helt i tomtegrensen mot hagesenteret, og rekkverk på p-hus vil henge over deres eiendom. Motsetter seg i utgangspunktet all utbygging nærmere felles grense enn 4 m.

Deres bygg har vinduer mot Storgata 18 i 2. etasje - noe som vil komme i konflikt med planlagt tilbygg.

Er usikker på om reguleringskartet viser riktige eiendomsgrenser.

Deres bygg er ikke medtatt i fotomontasjen i planbeskrivelsen. Krever at deres bygg vises i planmaterialet.

Forslagstillers kommentar: Det er helt normalt at bygg ligger nærmere tomtegrense enn 4 m i en by. Dette krever imidlertid brannteknisk sikring. Det som er mest uvanlig i denne saken er at eieren av hagesenteret fikk bygge sitt nybygg mindre enn 1 m fra grensen – uten brannsikring så langt vi vet. Dette ble oppnådd ved å lage en reguleringsplan for hagesenteret og i denne ta med tilstrekkelig del av også Storgata 18 og regulere det til parkeringsformål. Dermed ble det gjennom reguleringsplan åpnet for at hagesenteret fikk bygge nærmere nabogrense enn 4 m (i virkeligheten 0,75m). I saksdokumentene fra kommunens behandling av den planen står det at brannsikring ved bygging nærmere felles grense enn 4 m skal utføres på begge eiendommer. Det er et helt uvanlig å involvere en nabo i et krav når noen fremmer plan for å bygge for nær felles grense. I denne saken har så vidt vites utbygger ikke utført noen tiltak da det ble bygget mindre enn 1 m fra grensen. Eier av Storgata 18 var på det tidspunktet ikke klar over konsekvensen av at deler av hans eiendom ble regulert til parkering og protesterte ikke spesifikt på dette – kun at det ble bygget for nærme. Nå er det imidlertid ny reguleringsplan som behandles, og samme eier er gjennom denne innstilt på at brannkrav som er nødvendige vil bli innfridd gjennom planlagt nybygg. Man velger mao å se på det som er bygget som et faktum. Uavhengig av forhistorie ønsker eier av Storgata 18 å løse brannsikringsproblemet på egen eiendom ved projekteringen av nybygget.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Nabo vil miste utsikt fra to vinduer i 2.etasje som i dag vender mot bakgården til Storgata 18. Dette, og det faktum at siktkorridoren fra deres hovedfasade til Storgata snevres noe inn, anser vi ikke er mer enn det man må forvente når man bygger i bakgården på en byeiendom.

Nybygget til hagesenteret var ikke oppført da planarbeidet for Storgata 18 ble påbegynt. Bygget fremgikk derfor ikke av kommunens kartverk som vi hadde som grunnlag for planarbeidet, og det var naturlig nok ikke mulig å få det med på fotos som illustrerte dagens situasjon på det tidspunktet. Som plankonsulent ble vi gjort kjent med godkjent byggesøknad noe senere, og forholdet var derfor kjent for arkitekt og reguleringskonsulent. Planen skal derfor være fullt ut gjennomførbar, og eksisterende trafobygg som ligger i eiendomsgrensen er forutsatt opprettholdt. Det vil derfor fortsatt være dette bygget som blir liggende tettest opp til hagesenterets nybygg.

Vi ser imidlertid at det her har skjedd en glipp ved at planmaterialet ikke ble ajourført på aktuelt tidspunkt, slik at det ble komplett mht faktisk bebyggelse på nabotomta. Dette forsøkes rettet på nå ved at det innhentes tegninger fra naboens arkitekt samt fotos for å oppdatere plankart og illustrasjoner. Det vil dessuten bli tatt direkte kontakt med naboens arkitekt for å drøfte forholdet nærmere mellom deres oppførte nybygg og planlagt tilbygg i Storgata 18. Kommunen vil bli holdt orientert om hva som vil komme ut av dette.

Uttalelsen fra naboens advokat (Setsaas) omfatter de samme forholdene og kommenteres ikke nærmere. Deler av uttalelsen er dessuten noe irrelevant siden den omtaler saken som om den var en byggesak og ikke en plansak. Det er imidlertid naturlig å kommentere at advokaten reagerer på at innkjøringen er gjort for bred. Denne berører ikke hagesenteret og er faktisk opprettholdt fra hans klients tidligere regulering der det forutsettes at hver av de to eiendommene løser sin adkomst og parkering på egen grunn (og med opprettholdelse av deres gjerde aht egen drift).

Rådmannens vurdering:

Spesielt i sentrumsnære områder er det ikke uvanlig at bygninger blir oppført med mindre enn 8 meter avstand til nabobebbyggelse, men brannsikkerheten må selvfølgelig ivaretas. Eier av Storgata 18 planlegger, som nevnt av forslagstiller, å løse brannsikringsproblemet på egen eiendom ved prosjekteringen av nybygget. Skyggelegging av hagesenterets uteareal kan ikke være en særlig stor problemstilling med tanke på at tilbygget ligger nord fra hagesenteret. Rådmannen forstår likevel naboens bekymringer. Kvaliteten av hagesenterets uteareal kan bli redusert med planlagt tilbygg – området blir mindre «luftig» og noe lys vil gå tapt. Men når man selv bygger tett inntil tomtegrensen og driver virksomhet i bakgården av en sentrumstomt, så må man regne med fortetting også på naboeiendommene. Konsekvensene for hagesenteret ansees ikke å være så stor at de skulle ha avgjørende betydning i reguleringssaken. Rådmannen slutter seg for øvrig i stor grad til forslagstillers kommentar.

3. Akershus fylkeskommune, sentraladministrasjonen 2.7.2013

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Viser til sin uttalelse av 04.04.13 ved varsel om oppstart. Det er ingen registrerte fornminner i området, men de som skal utføre arbeid i området bes gjort kjent med at det kan være ukjente fornminner og at arbeid må stanses dersom slike påtreffes. For øvrig anser de at kulturminneverdiene er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Planen anses videre å være i samsvar med kommuneplan, fylkesplan og fylkesdelplaner, og etaten har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar: Kommentar er overflødig.

Rådmannens vurdering:

Viser til planbestemmelsens § 2 c) om krav til arbeidsstans ved ukjente funn.

4. Verneforeningen Gamle Drøbak, 15.7.2013

Ingen innvendinger overfor bruksendring av deler av bygget, men svært kritisk til planlagt tilbygg mot syd. Hevder at bygningens hovedvolum og to mindre, lavere fløyer blir vanskeligere å fatte.

Eksisterende bygg er svært lite tilpasset bygningsmiljøet rundt, men kan være historisk interessant å bevare som eksempel på den tids manglende respekt for eldre bygningsmiljøer.

Viste parkering i bakgården virker veldig trang i p-husets 2. etasje. Det bør dokumenteres at plassene er reelle.

Høyden på inntrukket toppetasje virker urealistisk. Det bør settes en maksimalhøyde på denne lik dagens for å unngå økt høyde på bebyggelsen.

Forslagstillers kommentar: Tilbygget mot syd er ingen direkte forlengelse av hovedvolumet. Hovedvolumet beholdes med sine opprinnelige rammer og vil fortsatt være klart lesbart, mens tilbygget er et eget volum som er forrykket både horisontalt og vertikalt. Det er et velkjent virkemiddel å redusere opplevelsen av et stort volum ved å plassere et mindre inntil, slik at det dannes en mildere overgang til det nabomiljøet som er i en mindre skala. Kontrasten reduseres. Øvrig fagmiljø som har vært involvert i prosessen støtter da også dette.

Grunnen til at sidefløyene ikke er gitt tilsvarende endringer i fasaden som hovedvolumet er enkel. Sidefløyene har en langt mer «moderne» utforming med store vinduer med lave brystninger tilpasset butikker som skal eksponere seg mot Storgata og det lille torget. Det er mao ikke behov for å gjøre tilsvarende grep her som på hovedvolumet, fordi fløyene fortsatt har godt samsvar mellom funksjon og form. Det samme kan ikke sies om hovedvolumet der samtlige vinduer har brystning på ca 1 m med svært beskjeden utsikt fra sittehøyde.

Å bevare bygget slik det er i dag kun for å vise hvor lite miljøhensyn man tok på byggetidspunktet er en holdning vi vanskelig kan være enig i hvis målet er å forsøke å skape en best mulig by.

Det er korrekt at parkeringsløsningen som er vist er trang, men som det står i planbeskrivelsen bør det understrekes at viste illustrasjon ikke er en ferdig bearbeidet byggesøknad, men en ideskisse. Planen vedtar ikke i detalj et bygg som vist i illustrasjonene. Planen angir rammer som vil gjøre et slikt bygg mulig, men heller ikke kommunen har tatt endelig stilling til alle detaljer ved dette nå i plansaken.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Hele bygget vil ved byggesøknad bli bearbeidet ytterligere – herunder også p-løsningen. Kravet i regulerings-bestemmelsene står der fortsatt og vil måtte overholdes ved byggesøknad. Behovet for antall p-plasser vil også bli noe mindre enn opprinnelig antatt etter at bruksendring av 2. etasje ble forlatt, men p-løsningen er foreløpig ikke redusert av den grunn.

Reguleringsbestemmelsene har satt maksimalt tillatt høyde på alle kritiske punkter på bygget. Disse tar utgangspunkt i at alle bærende elementer i gjeldende bygg skal beholdes – herunder alle etasjeskiller – og høydene er satt slik at bygget etter restaurering skal tilfredsstillte TEK 10 – inkludert økte isolasjonskrav. Noe mer er ikke forutsatt.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen ser Verneforeningens poeng med at en forholdsvis stor bygning blir enda større. Samtidig er rådmannen av den oppfatning at et tilbaketrukket og avtrappet tilbygg som dekker inngangen til parkeringsanlegget og fjell i bakkant ikke utgjør en forringelse av eksisterende bygnings opprinnelige volum. Bygningen i Storgata 18 vil også etter ombygging være lesbar i volum, struktur og formspråk, samtidig som den er tilført nye kvaliteter.

Rådmannen slutter seg for øvrig til forslagstillers kommentar.

5. Hope og Preus, 19.6.2013/27.6.2013

De protesterer ikke på bruksendring, men protesterer mot tilbygg mot syd da dette tar betydelig utsikt og «luft» fra naboene i øst. Resterende utsikt til Storgata vil forsvinne og delvis mot sjøen.

De ber om at prosjektet også blir illustrert mht hvordan det vil bli seende ut fra deres side.

De ber om at politikerne foretar befaring også fra deres side før beslutning tas.

De viser til at planlagt tilbygg mot syd og p-hus i 2 plan i bakgården ikke synes tilstrekkelig omtalt som nybygg.

P-huset med takterrasse kommer helt inntil deres grense og dermed mindre enn foreskrevne 4 m.

Planlagt nybygg danner et totalt stilbrudd med tilliggende villaer på baksiden og blir med tilbygg liggende for nær denne delen av vernesonen.

Nybygget er ikke en forlengelse av det tidstypiske ved Storgatens bygninger.

De viser til tidligere klager på viftestøy.

De er kritiske til viste illustrasjoner som de mener ikke viser et riktig bilde av høydeforskjeller og nærhet i forhold til deres eiendommer.

De foreslår at parkering i stedet kan skje på markplan og i p-kjeller – med uteareal på tak over 1. etasje.

Forslagstillers kommentar: Tilbygget mot syd omfatter ikke 4. etasje, og det er i all hovedsak dette som har tatt utsikt til sjøen for naboene i øst. 4.etasje vil ikke bli utvidet, og tilbygget mot syd i 3 etasjer vil først og fremst ta utsikt mot Storgata. At en bymessig bebyggelse er sluttet mot byens hovedgate kan neppe sies å være

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

unormalt. Naboenes egne fotoer viser at situasjonen sett fra øst kun vil endres marginalt. En liten økning i takhøyden på eksisterende 4. etasje for å gi plass til mer isolasjon i taket vil ikke influere på utsikt til sjøen. I stedet vil bygget få en standardheving av fasaden som vil være kjærkommen også for naboene.

Det er ikke uvanlig i en by at man bygger til nabogrensen bare det tas tilstrekkelige grep mht brann-sikring. Bakgården på Storgata 18 er i dag et stort «hull» mellom bygget og en loddrett fjellskjæring. Ved å bygge et p-anlegg her i 2 plan med parkmessig bearbeiding av takarealet, vil dette i stedet bli et pent opparbeidet parkareal.

At bygget bryter med både trehusbebyggelsen i Storgata og villabebyggelsen bak er vi ikke uenige i. Ved rehabilitering forsøkes det å gjøre situasjonen bedre, selv om det synes å være ulike oppfatninger av hva det innebærer.

Vi mener ikke at planlagt tilbygg mot syd eller p-hus i bakgården ikke er behørig omtalt i planbeskrivelsen hvor det bl a står *«Hovedvolumet vurderes forlenget litt mot syd i en avtrappende form, mens tomtearealet bak bygget tenkes utnyttet til parkering i to plan med parkeringsheis og med et parkpreget uteareal på toppen over disse med gode sol- og utsiktsforhold.»*. Dette fremgår dessuten av både plankart og illustrasjoner utover det som er vanlig i reguleringsplaner. Viste illustrasjoner er heller ikke manipulert. Når dette påstås burde det også vært dokumentert. Illustrasjonene er konstruert fullt ut fra kommunens kartverk mht både høyder og bygningers plassering samt målene på eksisterende bygg i Storgata 18.

Viftestøy kommenteres ikke da dette ikke er en del av reguleringsplanen, og forholdet vil uansett ikke bli verre når deler av bygget bruksendres.

Det er praktisk/økonomisk umulig å lage en p-kjeller under marknivå i bakgården. Da må p- kjelleren sprenges ut kloss inntil kjellerveggen på eksisterende bygg og kloss inntil eksisterende trafo. Videre vil utearealet på taket på p-husets 1. etasje bli liggende på samme nivå som næringsarealene i 2. etasje og dermed miste kontakten med boligarealet i 3. etasje.

Deler av uttalelsen blander sammen regulerings sak og byggesak mht saklig innhold og prosess og er derfor vanskelig å kommentere. I likhet med de øvrige – og spesielt uttalelsene fra adv. Setsaas som er preget av det samme – bør den derfor leses i fulltekst for å få et helt inntrykk.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen slutter seg til forslagstillers kommentar med følgende tillegg: i all hovedsak er protestene rettet mot tilbygget mot syd og «parkeringhuset» i 2 etasjer og ikke mot bruksendringen av bygget. Bruksendringen av 3. og 4. etasje til boligformål medfører en øking av takhøyden pga. krav til mer isolasjon. Denne økingen og påfølgende utsiktstap ansees som relativt uvesentlig – tap av utsikten mot sjøen kom med oppføring av 4. etasje og skaden er allerede gjort.

Planlagt tilbygg mot sør har relativt lite konsekvenser for naboen i Damveien 13.

Nabo i Damveien 15 derimot vil tape resterende utsikt mot Storgata – men neppe noe vesentlig sjøutsikt. At en boligeiendom i sentrumsnære strøk mister den direkte visuelle kontakt til hovedgata rundt 60 meter unna, med mellomliggende næringseiendommer, vurderer Rådmannen som ikke som vesentlig.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Planlagt parkeringsløsning i 2 etasjer med uteareal i 3. etasje medfører etter rådmannens vurdering ingen negative konsekvenser for bakomliggende boligeiendommer, tvert imot vil høydevirkningen av Storgata 18 reduseres fra 4 til 2 etasjer. Takarealet over parkeringen skal parkmessig behandles, dagens «hull» mellom Storgata 18 og fjellskjæringen vil forsvinne og eksisterende bygning oppusses, slik at hele området vil få et ansiktsløft.

Miljømessige konsekvenser:

Bruksendring fra næring til bolig for 3. og 4. etasje vil medføre flere beboere og noe mer privat biltrafikk i Drøbak sentrum. Det skal derfor legges til rette for sykkelparkering.

Økonomiske konsekvenser:

Etablering av leiligheter i bygningen kan medføre en økning i behov for kommunale tjenester. Når det gjelder skolekapasitet sogner eiendommen til Drøbak skole hvor kapasiteten på nåværende tidspunkt er god.

Vurdering:

Eiendommen ligger sentralt i Storgata som er en viktig forretningsgate i Drøbak sentrum. Næringsbygningen som ble oppført i 1971 for forretning og kontor, er oppført i plasstøpt betong og har flate tak. Eksisterende bygning består av tre bygningsvolumer som er plassert slik at de danner et torg med åpning mot Storgata. Det største bygningsvolumet er plassert tilbaketrukket fra gaten og består av tre etasjer og en tilbaketrukken 4. etasje. Fra hovedvolumet strekker det seg to lavere fløyer i en etasje ut mot fortau og gatelivet. Fasadene i 1. etasje er utformet med store forretningsvinduer og med tilhørende inngangsdører fra torget. Øvrige deler av hovedfasaden har i 2. og 3. etasje to lange, horisontale vindusrekker med et markert horisontalt "bånd" i mellom. Storgata 18 skiller seg ut både i forhold til nabobebyggelsen i Storgata og i Drøbak sentrum for øvrig, i forhold til struktur, plassering, størrelse og materialbruk. Eiendommen er svært lite endret siden oppføring. Planforslaget omfatter en rehabilitering og ombygging av hele eiendommen, som innebærer endring av fasadene for å forbedre konstruksjonens energiøkonomiske elementer og for å forhindre forfall av betongbygningen.

Storgata 18 ligger innenfor området regulert til antikvarisk spesialområde bevaring, som har som formål å bevare området kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier. Når det gjelder kulturminner fra nyere tid og tidsperioden som Storgata 18 representerer, er rådmannen opptatt av verdiene fra denne perioden.

Storgata 18 er typisk for 1970-tallets forretningsgårder og er en del av Drøbaks mangfoldige bygningstradisjon, som forteller sin del av stedets utvikling i siste del av det 20. århundre. Det som kjennetegner flere av de forretningsgårdene som ble oppført i Drøbak i denne perioden er at de bryter med tidligere bygningsstruktur i størrelse, formspråk og materialbruk. Selv om Storgata 18 har tatt opp i seg

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

tradisjonen med åpen romdannelse mellom bygningsvolumene er dimensjonene i utakt med øvrig bebyggelse. I tillegg innehar ikke bygningen, som representant for arkitekturen fra sin tidsepoke, særlige utsøkte arkitektoniske kvaliteter. Dette resulterer i at bygningens verneverdi er foreslått til mellom middels til lav i den kulturhistoriske stedsanalysen (DIVE) som ble utført i 2012.

Bruksendring

I dag har flere av bygningene i Storgata en kombinasjon av bolig- og næring. Det framlagte planforslaget med bruksendring av bygningens 3. og 4. etasje fra nærings- til boligformål vil etter rådmannens oppfatning ikke medføre at næringsgrunnlaget i Drøbak forringes i betydelig grad. Etter rådmannens vurdering kan denne kombinasjonen ha positive virkninger på ønsket om å skape et mer levende sentrum, ved at flere ulike funksjoner og behov finner sted innenfor samme areal til ulike tider av døgnet. Rådmannen stiller seg derfor positiv til en bruksendring som innebærer en kombinasjon av både næring og boligformål.

Vedlagt idéskisse viser 8 leiligheter totalt og det fremgår av forslaget at leilighetsantallet og størrelse kan justeres etter behov. Rådmannen vil i den sammenheng påpeke at det er ønskelig med en variasjon og gjerne også leiligheter under 60 kvm. Det fremgår av nylig vedtatt boligmelding at det er behov for flere mindre leiligheter i kommunen.

Bygningsmessige endringer

Det framkommer av planforslaget at bygningen trenger rehabilitering for både å forbedre konstruksjonens energiøkonomiske elementer og for å forhindre forfall av betongbygningen. Forslagsstillers intensjon er derfor en moderat modernisering av bygningen, som innebærer en forbedring i forhold til energisparing og på kvaliteten på nærings- og boligarealene. Det er svært viktig for boligkvaliteten med uteplasser mot vest for hver boenhet. Illustrasjoner viser hovedfasaden med sammenhengende utenpåhengte balkonger og takterrasse. I tillegg øker arealet med et tilbygg mot syd og parkeringsareal under tak mot øst.

Eksisterende bygning i Storgata 18 framstår, etter rådmannens oppfatning, som en relativt robust arkitektur i betong, som kan tåle visse endringer, og samtidig beholde særtrekk, hovedform og integritet. Ved nytt formål /bruk av bygningen mener rådmannen at dette godt kan komme til uttrykk i fasadene. Avspeiling av bygningens funksjon er også et kjennetegn ved arkitektur fra den perioden bygningen ble oppført. Rådmannen kan derfor, i likhet med fylkesrådmannen, akseptere utenpåhengte balkonger, som en addisjon på hovedfasaden. Forutsetningen er, at de nye balkongene framstår som enkle, delvis transparente, slik at kontakten med eksisterende fasadevegg innenfor i størst mulig grad opprettholdes.

Planforslaget viser et nytt tilbygg i forlengelsen av hovedvolumet mot sør. Tilbygget har en avtrappet form og gir plass til ytterligere nærings- og boligareal i 2. og 3. etasje, mens 1. etasje benyttes som inngangsport til parkeringsanlegget i bakkant. Rådmannen ser Verneforeningens poeng med at en forholdsvis stor bygning blir ennå større. Samtidig er rådmannen av den oppfatning at et tilbaketrukket og

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

avtrappet tilbygg som dekker inngangen til parkeringsanlegget og fjell i bakkant ikke utgjør en forringelse av eksisterende bygnings opprinnelige volum. Bygningen med tilbygg vil fortsatt framstå som lesbart etter utbygging. I antikvarisk reguleringsbestemmelse 1.2.1. står det: *Ved til-/påbygging er det viktig at bygningens opprinnelige form blir fattbar.* Rådmannen vil derfor innstille på at sydfasaden kan få et tilbaketrukket tilbygg som foreslått i planforslaget.

Planforslaget viser at tomtearealet øst for bygningen kan utnyttes til parkering over to plan med parkeringsheis og med et parkpreget uteareal på toppen. Forslagstiller mener både parkeringsarealet og utearealet mht kvalitet og kapasitet vil bli fullt dekkende for boliger i bymessige strøk. Det foreslås 1 parkeringsplass pr. boenhet. Utover det gjelder kommuneplanens parkeringskrav for næringsvirksomhet og gjesteparkering. Uterommet på taket på parkeringshuset legges opp til å være et fellesområde. Rådmannen er positiv til foreslåtte parkeringsløsning.

Etter rådmannens vurdering vil bygningen i Storgata 18 også etter ombygging være lesbar i volum, struktur og formspråk, samtidig som den er tilført nye kvaliteter.

Torget

Planforslaget tar høyde for at uterommet mot Storgata mellom de tre bygningsvolumene opprettholdes og rustes opp til en bedre kvalitet.

Medbestemmelse:

Mulighet for medvirkning og medbestemmelse skal ivaretas gjennom å behandle planforslag i tråd med plan og bygningsloven. I hht §§ 12.10-12 har reguleringsforslaget for Storgata 18 ligget ute til offentlig ettersyn. Innkomne merknader er kommentert av forslagsstiller og vurdert av rådmannen. Det går fram av rådmannens vurdering hvordan innspillene er vurdert og eventuelt hvilke endringer av planforslaget innspillene har medført.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen gjort ovenfor anbefaler rådmannen at planforslagets alternativ 1 til detaljregulering for Storgata 18 vedtas med de endringene som ble gjort etter høringsrunden. Reviderte plankart, bestemmelser og beskrivelse er vedlagt. Endringene etter høringsrunden er mindre og medfører ikke krav om at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Rådmannen i Frogn 10.01.2014






















Harald K. Hermansen

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak

 880 Planbeskrivelse Storgata 18 061113.d	 Bestemmelser 090114.pdf	 880 regplan 090114 focus ett nivå ALTERN	 880 regplan 091114 focus ett nivå ALTERN
 illustrasjoner til planforslag - situasjon	 A40-1 Fasader-Revidert 1410	 Storgata 18-A30-1 Typisk snitt A og B-Re	 A72-103 Fotomontasje-Revider
 A72-104 Fotomontasje-Revider	 A72-105 3D modell-Revidert 1410	 1.gangsbehandling 13.5.13.pdf	 Drøbak vel 12.6.13.pdf
 EATA 17.6.13.pdf	 EATA-Setsaas 20.6.13.pdf	 EATA-Setsaas 25.6.13.pdf	 Akershus fylkeskommune 2.7.13
 Verneforening gamle drøbak 15.7.13.pdf	 Hope og Preuss 19.6.13.pdf	 Hope og Preuss 19.6.13 foto.pdf	 Hope og Preuss 19.6.13 avisoppslag.p
 Hope og Preuss 27.6.13.pdf			

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker

HMPB-12/14 - Holmen

Gnr 63 Bnr 73 Holmen - Tilbygg fritidsbolig - Søknad om dispensasjon - Orientering om vedtak

Saksbehandler: Christian Grønn	Saksnr.:	13/00166-3
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	12/14	03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for miljø, plan- og byggesaker slutter seg til rådmannens vurdering og konklusjon, og finner at fordelene med tiltaket i dette tilfellet er større enn ulempene, og at en dispensasjon som omsøkt ikke i vesentlig grad vil tilsidesette de hensyn som ligger til grunn i kommuneplanens bestemmelser. Det gis derfor dispensasjon fra kommuneplanens § 6-3 og plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot bygging i 100 metersbeltet langs sjøen for å etablere et tilbygg til en fritidsbolig på gnr 63 bnr 73 Holmen. Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 på følgende vilkår:

- Tilbygget skal tilpasses eksisterende terreng og ikke være synlig fra sjøfronten
- Utformingen av tilbygget skal sikres gode visuelle kvaliteter og må ikke bryte med eksisterende bebyggelse og omgivelsene.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for bygging i strandsonen. Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg (4m²) til fritidsbolig med eksisterende bruksareal på 47 m². Kravene i kommuneplanens bestemmelse § 17-2 om maksimal grad av utnyttning og maksimalt bruksareal for fritidsbebyggelse overholdes.

Tiltaket er skjermet fra strandlinjen og vurderes å ikke påvirke allmenne interesser. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at tiltaket generelt oppfyller vilkårene for dispensasjon. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen har oversendt søknaden til regionale myndigheter for uttalelse. Rådmannens foreløpige vurdering var å anbefale at tiltaket godkjennes og at det gis nødvendige dispensasjoner. Hverken fylkesmannen eller fylkeskommunen har motforestillinger mot at det gis dispensasjon.

På bakgrunn av dette innstiller Rådmannen på at det gis dispensasjon og anbefaler at innstillingen vedtas.

Bakgrunn:

Det foreligger byggesøknad datert 18.01.12, og senere kompletteringer fra hjemmelshaver Eivind Lillevik om tiltak på grunneiendom gnr. 63 bnr. 73. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 6.3 om bygging i strandsonen (100- metersbeltet).

Tilleggsdokumentasjon ble mottatt:

- 21.02.12
- 20.03.12
- 22.08.12

Godkjente tegninger:

- Situasjonsplan, datert 17.08.12, mottatt 22.08.12.
- Tegninger (plan og fasade) datert 15.02.12, mottatt 21.02.12
- Skisser (perspektiv, plan og snitt) datert oktober 12, mottatt 21.02.12

Alternativer:

1. Som innstillingen
2. Søknad om dispensasjon avslås, med begrunnelse i gjeldende planstatus, og signaler fra statlige myndigheter om innskjerping av dispensasjonspraksis i strandsonen.
3. Det gis dispensasjon for omsøkte tiltak, uten vilkår eller med andre vilkår enn i innstillingen. Hvilke vilkår som settes presiseres i vedtaket.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Planforhold og vilkår for dispensasjon:

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel Frogn 2013-2025 der arealformålet er henholdsvis fritidsbebyggelse og LNF1 - (landbruks-, natur- og friluftsmål langs sjøen). Eiendommen ligger innenfor 100 meters grensen fra sjø.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse 6.3 med forbud mot tiltak nærmere sjøen enn 100 meter, og plan- og bygningslovens § 1.8, om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra bestemmelsene.

Etter plan- og bygningsloven § 19 – 2 kan det ikke gis dispensasjon dersom følgende to vilkår ikke anses oppfylt:

- 1- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
- 2- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



Figur 1. Flybilde fra Follokart. Gul linje angir grense for arealbruksområde. Rød linje angir tomtegrenser. Langs strandlinjen og rundt dammen er det LNF-område. Hyttene ligger innenfor

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

område for fritidsbebyggelse. Tiltaket ligger på den delen av eiendommen med formål fritidsbebyggelse og er derfor ikke i konflikt med LNF-formålet på eiendommen.

Frogn kommune

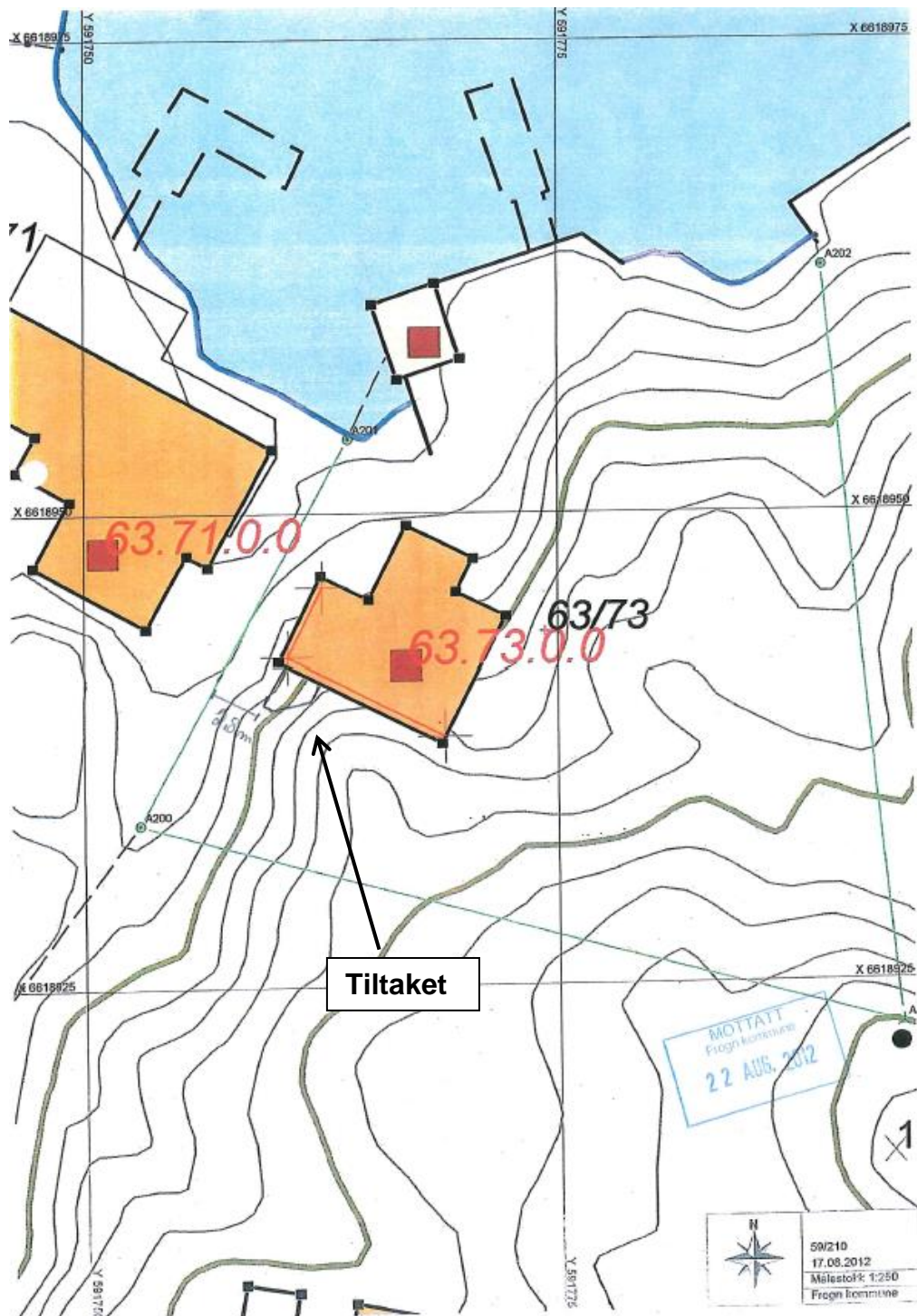
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg til fritidsbolig som vil inneholde bad med dusj og vannklosett. Grad av utnytting for tiltaket er 10 %, maksimalgrensen i kommuneplanbestemmelsene er 12 %. Tilbygget er 4m² og oppføres på fritidsboligens sydlige side, skjult fra sjøen. Tilbygget plasseres på allerede opparbeidet areal inntil bygningskroppen, og tar opp i seg fritidsboligens formmessige uttrykk. Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Figur 2. Tiltaket tegnet inn i situasjonskart. (Kartet er ikke i samsvar med angitt målestokk)
Uttalelser:

Naboer er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknad, og det er ikke innkommet merknader, annet enn samtykke fra nabo (gnr 63 bnr 71) for tilbygg på fritidsbolig nærmere enn 4 meter. Tilbygget vil ikke komme nærmere naboeiendommen enn allerede eksisterende bebyggelse. Søknad om dispensasjon om dette forholdet anses unødvendig, med det foreliggende samtykket.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Fylkesrådmannen mener i brev mottatt 14.10.13, at tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta. Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, har de ingen ytterligere merknader.

Fylkesmannen har i brev mottatt 26.09.13, vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som de er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har de ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Søkers redegjørelse for dispensasjonssøknad:

- Tiltakshaver er 100 % ufør og bevegelseshemmet og et baderom med tilknytning til vann og kloakksystem er til stor nytte
- På grunn av hyttas beskjedne størrelse, er tilbygg den eneste løsningen for installasjon av et baderom
- Det mest hensiktsmessige systemet for rensing av gråvann er å knytte seg til Hallangspollen vann og avløpslag
- Tilbygget er beskjedent og tiltaket vil holde seg innenfor maksimal utnyttelsesgrad på tomten som er 10 %.
- Tilbygget ligger skjult mellom den sørlige fasaden og en bratt fjellknaus, kun synlig for naboen i vest.
- Naboen har uttalt seg positivt til tiltaket da det vil skjerme for en eksisterende tank/kvern.
- Tilbygget vil ikke komme nærmere naboen enn eksisterende bygningsskropp

Vurdering:

Rådmannen har forståelse for behovet for et baderom knyttet til vann og avløp. Dette vil ha åpenbare fordeler for tiltakshaver. Videre har Rådmannen forståelse for at hyttas beskjedne størrelse gjør det mer hensiktsmessig med et tilbygg, selv om dette ikke kan føres som særlig grunn for dispensasjon. Rådmannen vurderer angitt plassering av tilbygget som den best tilpassede med tanke på synlighet. Tiltaket vil ikke være synlig fra vannlinjen og vil være godt skjult slik som tiltakshaver beskriver.

Tiltakshaver har ikke redegjort spesielt for tiltakets påvirkning på allmenne interesser og hensynene som ligger bak byggeforbud i 100 meters beltet. Tiltakshaver har heller ikke redegjort særlig for påvirkning på natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Etter Rådmannens vurdering blir allmenne interesser ikke berørt av tiltaket, og kan ikke se at tiltaket vil ha noen særlig påvirkning på natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Kunnskapsgrunnlaget bak disse vurderingene er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

En ulempe ved å innvilge dispensasjon vil være at man viderefører tidligere praksis med å gi dispensasjon i strandsonen. Statlige myndigheter ønsker en innskjerping av dispensasjonspraksis i strandsonen, for å ta mer hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Personlige forhold skal ikke ha en avgjørende vekt i søknadene. At allmenne interesser ikke forverres av et tiltak skal

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

heller ikke være tilstrekkelig i en dispensasjonsvurdering.

Rådmannen mener at tiltaket, på tross av skjerpet dispensasjonspraksis oppfyller vilkårene for dispensasjon som går på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer søknaden tilstrekkelig begrunnet. Tiltaket oppfyller generelt vilkårene for dispensasjon som går på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen anbefaler at omsøkt dispensasjon for tiltaket godkjennes iht. pbl. § 19-2, jf. ovenstående saksutredning på følgende vilkår:

- Tilbygget skal tilpasses eksisterende terreng og ikke være synlig fra sjøfronten
- Utformingen av tilbygget skal sikres gode visuelle kvaliteter og må ikke bryte med eksisterende bebyggelse og omgivelsene.

Rådmannen i Frogn 18.12.2013

Harald K. Hermansen

Vedlegg:

Søknadsdokumentasjon.pdf

Vedlegg til sak



Søknadsdokumentasjon.pdf

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-13/14 - Propsveien

Gnr 20 Bnr 30 Propsveien 8 - Tilbygg fritidsbolig - Søknad om dispensasjon bygging i strandsonen

Saksbehandler: Christian Grønn	Saksnr.:	13/00610-4
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	13/14	03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for miljø, plan- og byggesaker slutter seg til Rådmannens vurdering og konklusjon og finner at fordelene med tiltaket i dette tilfellet er større enn ulempene, og at en dispensasjon som omsøkt ikke i vesentlig grad vil tilsidesette de hensyn som ligger til grunn i kommuneplanens bestemmelse. Det gis derfor dispensasjon fra kommuneplanens § 6-3 og plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot bygging i 100 metersbeltet langs sjøen for å etablere et tilbygg til en fritidsbolig på gnr 20 bnr 30 Propsvei 8. Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tilbygget skal tilpasses eksisterende terreng og ikke være eksponert mot sjøsiden.
- Utforming på tilbygget skal sikres gode visuelle kvaliteter og må ikke bryte med eksisterende bebyggelse og omgivelsene.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for bygging i strandsonen. Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg (28m²) til fritidsbolig. Kravene i kommuneplanens bestemmelse §17-2 om maksimal grad av utnytting og maksimalt bruksareal for fritidsbebyggelse overholdes.

Tiltaket er skjermet fra strandlinjen og vurderes å ikke påvirke allmenne interesser. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at tiltaket generelt oppfylder vilkårene for dispensasjon. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen har oversendt søknaden til regionale myndigheter for uttalelse. Rådmannens foreløpige vurdering var å anbefale at tiltaket godkjennes og at det gis nødvendige dispensasjoner. Hverken fylkesmannen eller fylkeskommunen har motforestillinger mot at det gis dispensasjon.

På bakgrunn av dette innstiller Rådmannen på at det gis dispensasjon og anbefaler at innstillingen vedtas.

Bakgrunn:

Det foreligger byggesøknad datert 07.07.11, mottatt 11.07.11, med senere kompletteringer fra ansvarlig søker Ebano på vegne av tiltakshaver Michael Stensrød Juuhl, om tiltak på grunneiendom gnr. 20 bnr. 30. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 6.3 om bygging i strandsonen (100- metersbeltet).

Tilleggsdokumentasjon ble mottatt:

- 03.08.11
- 22.08.11
- 04.04.12
- 25.06.12
- 25.09.12

Godkjente tegninger:

- Situasjonsplan, datert 18.07.12, mottatt 25.06.12.
- Tegninger (plan, fasade, snitt og perspektiv) mottatt 25.06.12.

Alternativer:

4. Som innstillingen
5. Søknad om dispensasjon avslås, med begrunnelse i gjeldende planstatus, og signaler fra statlige myndigheter om innskjerping av dispensasjonspraksis i strandsonen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

6. Det gis dispensasjon for omsøkte tiltak, uten vilkår eller med andre vilkår enn i innstillingen. Hvilke vilkår som settes presiseres i vedtaket.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

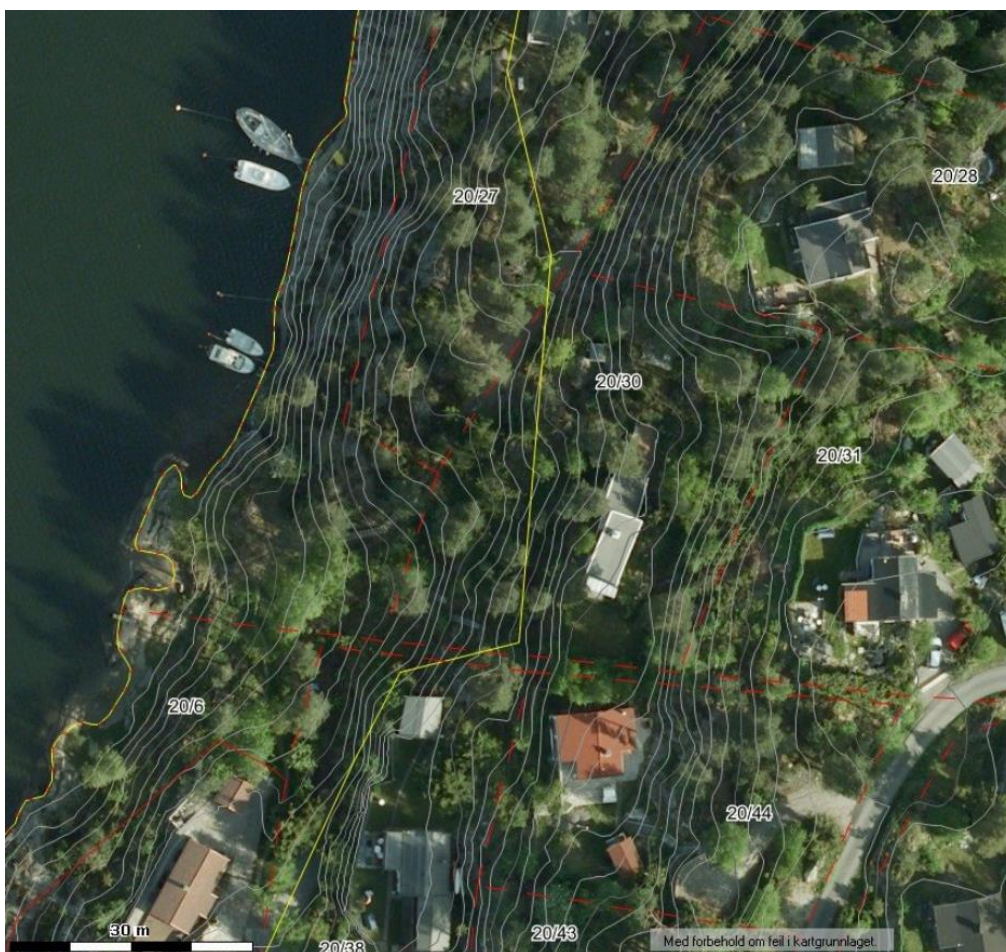
Planforhold:

Eiendommen er uregulert og omfattes av kommuneplanens arealdel Frogn 2013-2025, der arealformålet er henholdsvis fritidsbebyggelse og LNF1 - (landbruks-, natur- og friluftsmål langs sjøen). Areal avsatt til fritidsbebyggelse (1150m²) utgjør størstedelen av eiendommen. Eiendommen ligger innenfor 100 meters grensen fra sjø.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse 6.3 med forbud mot tiltak nærmere sjøen enn 100 meter, og plan- og bygningslovens §1.8, om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra bestemmelsene.

Etter plan- og bygningsloven §19 – 2 kan det ikke gis dispensasjon dersom følgende to vilkår ikke anses oppfylt:

- 3- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
- 4- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



Figur 1. Flybilde fra Follokart. Gul linje angir grense for arealbruksområde. Rød linje angir tomtegrenser. LNF-området ligger mot strandlinjen. Hytta ligger innenfor område for fritidsbebyggelse.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Tiltaket ligger på den delen av eiendommen med formål fritidsbebyggelse og er derfor ikke i konflikt med LNF-formålet på eiendommen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg (28m²) til fritidsbolig som vil inneholde soverom, bad og kjøkken. Fritidsboligen får da et totalt BRA på 90m², som også er maksimalgrensen i kommuneplanbestemmelsene. Grad av utnyttning for tiltaket er, i følge søknaden, 10.55 %, maksimalgrensen i kommuneplanbestemmelsene er 12 %. Tilbygget oppføres på fritidsboligens østlige side inntil eksisterende bygningskropp, og tar opp i seg fritidsboligens formmessige uttrykk. Tiltaket er skjult fra strandlinjen. Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

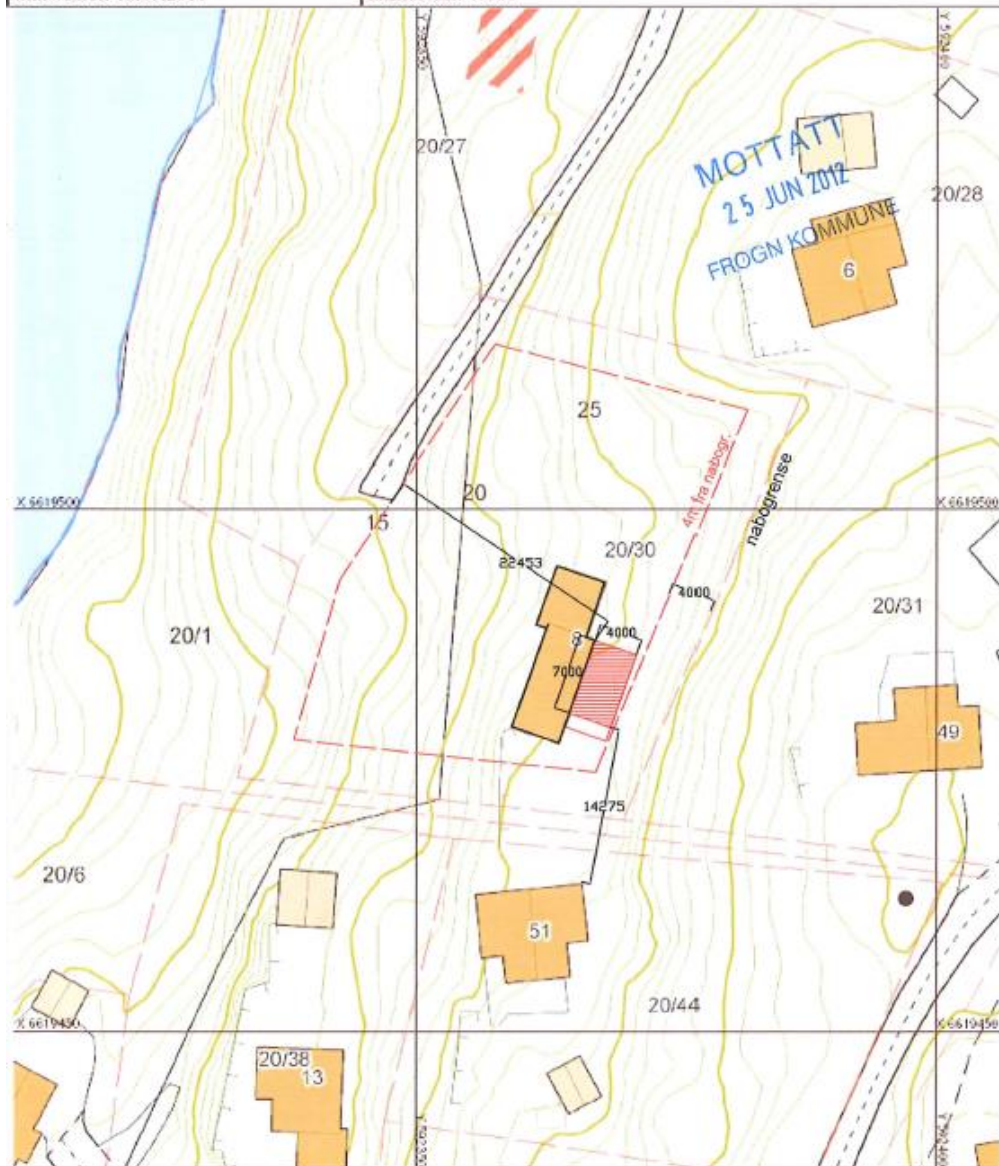
Situasjonskartet omfatter både tekstdel og kartdel. Tekstdelen skal alltid følge kartdelen ved innsending av situasjonsplan.
Situasjonsplanen utarbeides på kopi av situasjonskartet.
Målestokken skal ikke endres.

Tiltakets art: _____

Ansvarlig søker: Ebano AS. Rodrigo Soils

Dato: 01-08-11 Sign: _____

gnr	20	bnr	30	snr		adresse	Propsveien 8
kulturminner: Undersøkt / Det finnes ikke kulturminnerforminner på eiendommen							
avlop: Reisedistrikt / rammeplan / forskriften gjelder direkte							
planstatus: Uregulert				plannummer \ plannavn: Kommuneplan			
utarbeidet: 18.07.2011				målestokk: 1:500			



Figur 2. Tiltaket inntegnet i rødt. (Kartet er ikke i samsvar med angitt målestokk)

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Uttalelser:

Naboer er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknader, og det er ikke innkommet merknader.

Fylkesmannen har ingen innvendinger mot at dispensasjon kan gis, i brev mottatt 07.11.13.

Fylkeskommunen har ingen innvendinger mot at dispensasjon kan gis i brev mottatt 14.10.13.

Søkers redegjørelse for dispensasjonssøknad:

- Tiltakshavers interesse er å oppgradere mulighetene og funksjonalitet i eksisterende hytte, for å tilpasse denne til egne behov og dagens levestandard. I nærheten finner vi flere eksempler på tilsvarende påbygg.
- Tiltaket skal oppføres uten å påvirke allmenne interesser.
- Tiltakshaver er klar over at det må prosjekteres med hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv og landskap: Han har vært påpasselig med plasseringen av tilbygget vekk fra strandlinje, på siden av hytten. Det er også her terrenget krever minst grunn- og byggearbeid. Tilbygget er skjermet fra miljøet og omgivelsene.
- Utformingen av bygget, tilpasses eksisterende bygg og integreres på en varsom måte.
- Målet er et prosjekt som ikke er en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ebano har forsøkt å kombinere tiltakshavers interesser med gjeldende regelverk og finne balansen mellom dem.
- Prosjektet har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet, og tilgjengelighet.

Vurdering:

Rådmannen har forståelse for tiltakshavers behov og ønsker om en mer funksjonell og moderne hytte, og de åpenbare fordeler dette vil ha. Tiltaket vil ikke bryte med krav om maksimal grad av utnytting og bruksareal for fritidsbebyggelse. Tilbygget innebærer en marginal økning av eksponering mot sjøsiden, da det vil ligge ca. 1 m høyere enn eksisterende bebyggelse. Terrenget er sterkt skrånende og plasseringen er i bakkant. Redegjørelser og illustrasjoner viser en tilfredsstillende tilpasning av tilbygget til både eksisterende bygning og omgivelsene.

Rådmannen kan ikke se at allmenne interesser blir berørt av tiltaket, og heller ikke hensynet til natur, kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Kunnskapsgrunnlaget bak disse vurderingene er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

En ulempe ved å innvilge dispensasjon vil være at man viderefører tidligere praksis i dispensasjonssøknader i strandsonen. Statlige myndigheter ønsker en innskjerping av dispensasjonspraksis i strandsonen, for å ta mer hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Personlige forhold skal ikke ha en avgjørende vekt i søknadene. At allmenne interesser ikke forverres av et tiltak skal heller ikke være tilstrekkelig i en dispensasjonsvurdering.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Rådmannen mener at tiltaket, på tross av skjerpet dispensasjonspraksis, oppfyller vilkårene for dispensasjon som går på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer søknaden tilstrekkelig begrunnet.

Tiltaket oppfyller generelt vilkårene for dispensasjon som går på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen anbefaler at omsøkt dispensasjon for tiltaket godkjennes iht. pbl. § 19-2, jf. ovenstående saksutredning på følgende vilkår:

- Tilbygget skal tilpasses eksisterende terreng og ikke være eksponert mot sjøsiden.
- Utforming på tilbygget skal sikres gode visuelle kvaliteter og må ikke bryte med eksisterende bebyggelse og omgivelsene.

Rådmannen i Frogn 08.01.2014

Harald K. Hermansen

Vedlegg:

Søknadsdokumentasjon_inkl 4 av 8 tegninger.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Vedlegg til sak



Søknadsdokumentasjon_inkl 4 av 8 tegning

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-14/14 – Kleivaveien 72

Gnr 20 Bnr 79 Kleivaveien 72 - Tilbygg fritidsbolig - Søknad om dispensasjon bygging i strandsonen

Saksbehandler: Christian Grønn	Saksnr.: 13/00614-4
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	14/14 03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalget for miljø, plan- og byggesaker slutter seg til rådmannens vurdering og konklusjon og finner at fordelene med tiltaket i dette tilfellet er større enn ulempene, og at en dispensasjon som omsøkt ikke i vesentlig grad vil tilsidesette de hensyn som ligger til grunn i kommuneplanens bestemmelser. Det gis derfor dispensasjon fra kommuneplanens § 6-3 og plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot bygging i 100 metersbeltet langs sjøen for å etablere tilbygg til en fritidsbolig på gnr 20 bnr 79, gnr 20 bnr 145, Kleivaveien 72.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 på følgende vilkår:

- Utformingen av tilbyggene skal sikres gode visuelle kvaliteter
- Det skal velges material- og fargebruk på tilbyggene som gjør hytta minst mulig eksponert fra sjøen og omgivelsene. Mørke og matte farger skal velges.
- Omsøkte parseller (gnr 20 bnr 79, gnr 20, bnr 145) skal sammenføres før det søknadspårlig tiltaket kan godkjennes.
- Løsning for parkeringsareal og opparbeidet uteplass reduseres for å overholde kommuneplanbestemmelsene.

Vedlegg:

Søknadsdokumenter.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING

Sammendrag:

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon for bygging i strandsonen. Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg (45,5 m²), til fritidsbolig med eksisterende bruksareal på 29m². Kravene i kommuneplanens bestemmelse § 17-2 om maksimal grad av utnyttning og maksimalt bruksareal for fritidsbebyggelse overholdes.

Tiltaket er lite eksponert fra sjøen og vil ikke påvirke allmenne interesser. Etter en samlet vurdering mener rådmannen at tiltaket generelt oppfyller vilkårene for dispensasjon. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen har oversendt søknaden til regionale myndigheter for uttalelse. Rådmannens foreløpige vurdering var å anbefale at tiltaket godkjennes og at det gis nødvendige dispensasjoner. Hverken fylkesmannen eller fylkeskommunen har motforestillinger mot at det gis dispensasjon.

På bakgrunn av dette innstiller Rådmannen på at det gis dispensasjon og anbefaler at innstillingen vedtas.

Bakgrunn:

Det foreligger bygge- og dispensasjonssøknad datert 05.09.11, mottatt 29.03.12, fra ansvarlig søker Drøbak arkitektkontor på vegne av tiltakshaver Unni Skovly, om tiltak på grunneiendom gnr. 20 bnr.79. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 6.3 om bygging i strandsonen (100- metersbeltet).

Godkjente tegninger:

- Situasjonsplan, datert 24.08.11, mottatt 29.03.12.
- Tegninger (plan, fasade, snitt) mottatt 29.03.12.

Alternativer:

7. Som innstillingen
8. Søknad om dispensasjon avslås, med begrunnelse i gjeldende planstatus, og signaler fra statlige myndigheter om innskjerping av dispensasjonspraksis i strandsonen.
9. Det gis dispensasjon for omsøkte tiltak, uten vilkår eller med andre vilkår enn i innstillingen. Hvilke vilkår som settes presiseres i vedtaket.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

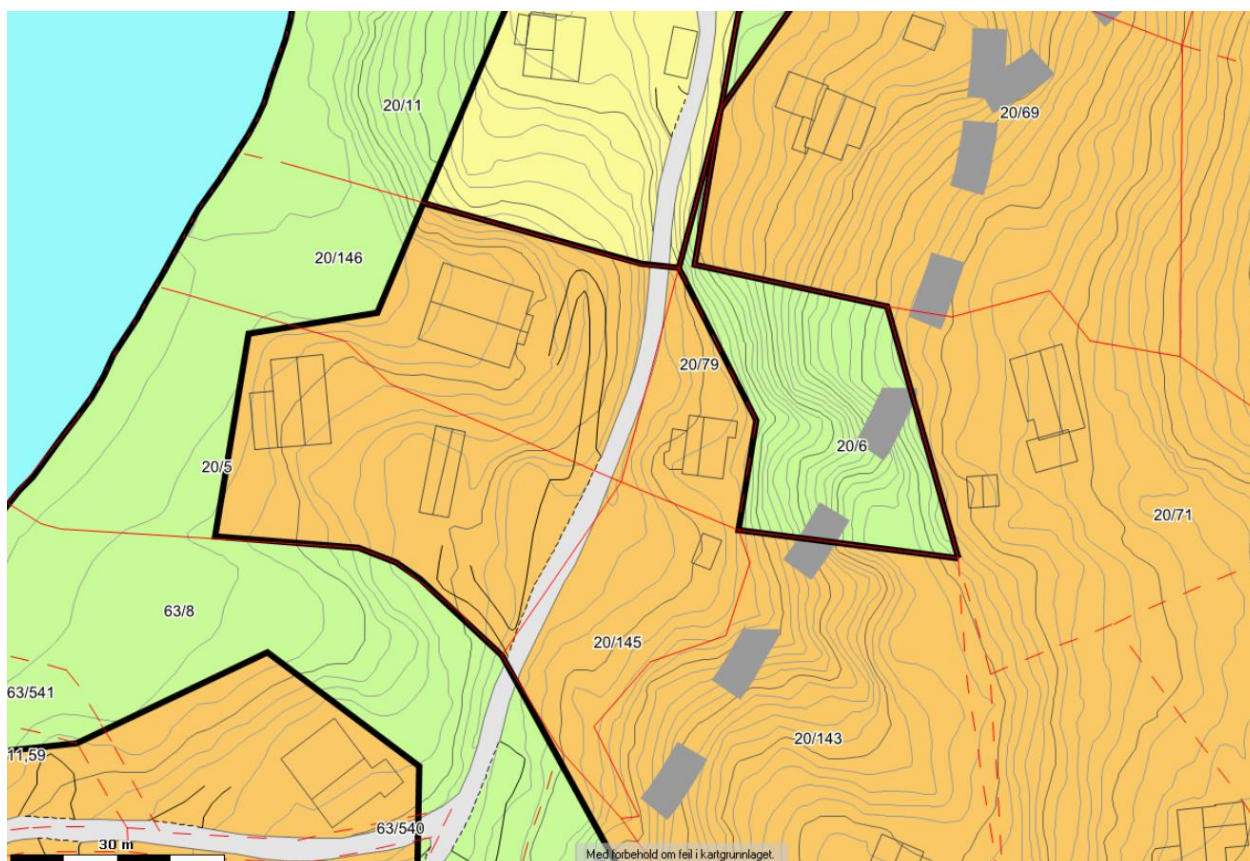
Planforhold og vilkår for dispensasjon:

Eiendommene er uregulerte og omfattes av kommuneplanens arealdel Frogn 2013-2025 der arealformålet er fritidsbebyggelse. Eiendommene ligger innenfor 100 meters grensen fra sjø.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse 6.3 med forbud mot tiltak nærmere sjøen enn 100 meter, og plan- og bygningslovens § 1.8, om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra bestemmelsene.

Etter plan- og bygningsloven §19 – 2 kan det ikke gis dispensasjon dersom følgende to vilkår ikke anses oppfylt:

- 5- Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
- 6- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.



Figur 1. Kommuneplanens arealdel. Arealbruksområde: Oransje = fritidsbebyggelse nåværende, Gul= boligbebyggelse nåværende, Grønn= LNF

Frogn kommune

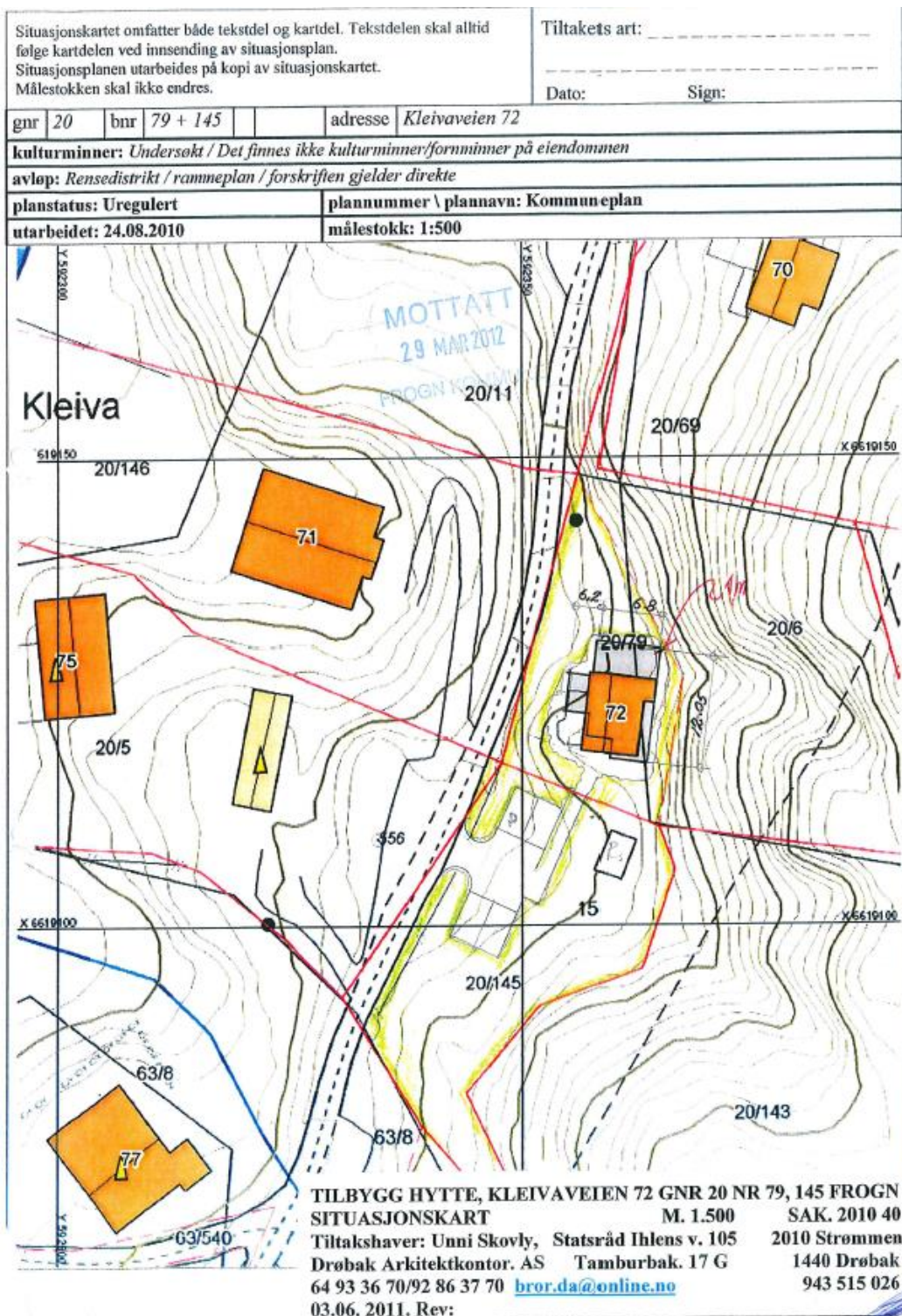
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Tiltaket:

Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg på tilsammen (45,5) til fritidsbolig (29 m²) slik at nytt bruksareal tilsammen blir 74,3 m². Grad av utnyttning for tiltaket er 10,3 % (med 25m² parkeringsareal). Maksimalgrensen i kommuneplanbestemmelsene er 12 %. Tilbyggene oppføres i alle fasaderetninger, inntil eksisterende bygningskropp, og tar opp i seg fritidsboligens formmessige uttrykk. Nabo gnr. 20 bnr 6. har i erklæring datert 11.08.11, tillatt tilbygg 1 meter fra felles grense. Nærmere utredning av tiltaket er gitt i søknadsskjema med vedlegg.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Figur 2. Tiltaket inntegnet i grått. (Kartet er ikke i samsvar med angitt målestokk)

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Uttalelser:

Naboer er varslet om tiltaket og dispensasjonssøknader, og det er ikke innkommet merknader.

Fylkesmannen har, i brev mottatt 06.11.13, ingen innvendinger mot at dispensasjon kan gis, da tiltaket i vesentlig grad ikke tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som de er satt til å ivareta.

Fylkeskommunen har, i brev mottatt 14.10.13, ingen innvendinger mot at dispensasjon kan gis, så lenge kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd.

Søkers redegjørelse for dispensasjonssøknad:

- Ansvarlig søker kan ikke se at lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, da tilbygget blir lite eksponert sett fra sjøen og offentlig ferdselsvei
- Tiltaket vil ikke virke privatiserende på omgivelsene
- Tiltaket kommer 74m fra stranden. Eksponeringen er godt beskrevet i en «før og etter» illustrasjon. Ansvarlig søker vurdering er at tiltaket er en «småskalabebyggelse»- sannsynligvis av de mest beskjedne i området
- Hytte blir nå tilknyttet fellesanlegg for vann og avløp, noe som blir en klar miljøgevinst. Nytt bad krever ekstra areal og er en del av tilbygget.
- Ansvarlig søker har forsøkt å gi hytten en utforming som tar opp i seg terrenget og stedlig bebyggelse

Vurdering:

Rådmannen har forståelse for tiltakshavers behov og ønsker om en mer funksjonell og romslig hytte, og de åpenbare fordeler dette vil ha. Selv om tiltaket innebærer en økning av fasade mot sjø, vil tiltaket ha en positiv innvirkning på hvordan fritidsboligen fremstår i omgivelsene. Redegjørelse og illustrasjoner viser en tilfredsstillende planlagt tilpasning av tilbygget til både eksisterende bygning og omgivelsene. Etter rådmannens vurdering vil tilbyggene forbedre det visuelle uttrykket, arkitekturen på fritidsboligen.

Fritidsboligen står på eiendom gnr 20 bnr 79. Parkeringsarealet er angitt på eiendom gnr 20 bnr 145. Det vil derfor være hensiktsmessig å sammenslå eiendommene, og dette forutsettes gjort før tiltaket realiseres. Sammenslåing av eiendommer er for øvrig ikke gebyrbelagt.

Kravet til parkering for fritidsboliger i kommuneplanen er 2 plasser med minimum 12,5 m² pr plass. Situasjonsplanen angir et parkeringsareal med 4 parkeringsplasser. Etter Rådmannens beregninger vil dette resultere i at man overstiger maks. utnyttelsesgrad for fritidsbebyggelse som er 12 %. Mellom parkeringsplassene er det angitt adkomstareal som ikke overholder kommuneplanbestemmelse § 17-2, ledd 4:

Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda og utendørs gangareal tilknyttet fritidsbolig som ikke inngår i et bebyggt areal (BYA), tillates med samlet areal inntil 40 kvm.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og skal ligge lavest mulig.

Rådmannen forutsetter at løsning for parkeringsareal og opparbeidet uteplass overholder kommuneplanbestemmelsene. Angitt areal for adkomst og parkering må derfor reduseres noe.

Rådmannen er etter en samlet vurdering enig med ansvarlig søker i at allmenne interesser ikke blir berørt av tiltaket. Rådmannen kan heller ikke se at tiltaket i særlig grad vil berøre hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Kunnskapsgrunlaget bak disse vurderingene er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

En ulempe ved å innvilge dispensasjon vil være at man viderefører tidligere praksis med å gi dispensasjon i strandsonen. Statlige og regionale myndigheter myndigheter ønsker en innskjerping av dispensasjonspraksis i strandsonen, for å ta mer hensyn til natur, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Personlige forhold skal ikke ha en avgjørende vekt i søknadene. At allmenne interesser ikke forverres av et tiltak skal heller ikke være tilstrekkelig i en dispensasjonsvurdering.

Rådmannen mener at tiltaket, på tross av skjerpet dispensasjonspraksis, oppfyller vilkårene for dispensasjon som går på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer søknaden tilstrekkelig begrunnet. Tiltaket får en beskjeden eksponering fra sjøen og vil ikke påvirke allmenne interesser.

Tiltaket oppfyller generelt vilkårene for dispensasjon som går på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen anbefaler at omsøkt dispensasjon for tiltaket godkjennes iht. pbl. § 19-2, jf. ovenstående saksutredning på følgende vilkår:

- Utformingen av tilbyggene skal sikres gode visuelle kvaliteter
- Det skal velges material- og fargebruk på tilbyggene som gjør hytta minst mulig eksponert fra sjøen og omgivelsene. Mørke og matte farger skal velges.
- Omsøkte parseller (gnr 20 bnr 79, gnr 20, bnr 145) skal sammenføres før det søknadspårlig tiltaket kan godkjennes.
- Løsning for parkeringsareal og opparbeidet uteplass reduseres for å overholde kommuneplanbestemmelsene.

Rådmannen i Frogn 08.01.2014

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Harald K. Hermansen

Vedlegg:

- Søknadsdokumenter

Vedlegg til sak

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-15/14 - Klokkeveien

Gnr 1 Bnr 15 Klokkeveien 11 - Tilbygg fritidsbolig. Søknad om dispensasjon fra kommunenes arealdel

Saksbehandler: Nele Griebisch	Saksnr.: 13/00549-5
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	15/14 03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for miljø, plan- og byggesaker slutter seg til Rådmannens vurdering og konklusjon og finner at fordelene med tiltaket i dette tilfellet er større enn ulempene, og at en dispensasjon som omsøkt ikke vil tilsidesette de hensyn som ligger til grunn i kommuneplanens bestemmelser. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra:

- Kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg på fritidsbolig i område avsatt til formål bolig

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig i område avsatt til formål bolig på gnr 1 bnr 15 i Frogn Kommune.

Rådmannen finner at vilkårene for dispensasjon er til stede, og anbefaler at utvalget gir dispensasjon i medhold av pbl § 19-2.

Frogn kommune

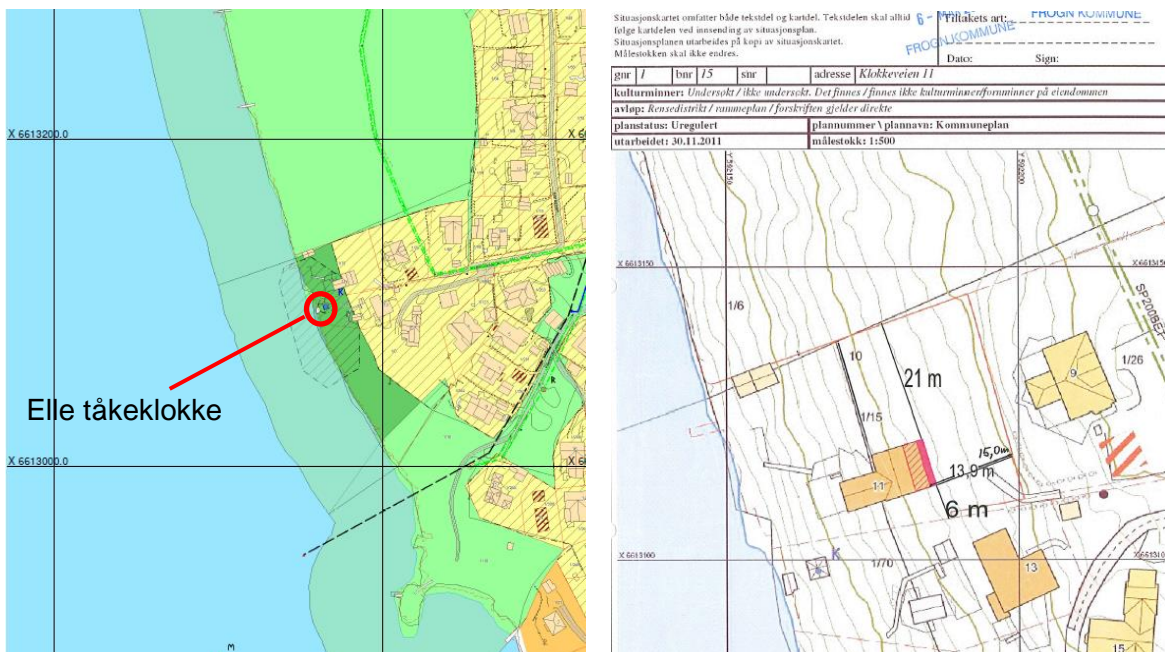
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Bakgrunn for saken:

Planstatus

Eiendommen er uregulert, kommuneplan for Frogn 2013-2025 med bestemmelser, vedtatt 17.06.13 gjelder. I kommuneplanen er østligste del av eiendommen vist som byggeområde, bolig, nåværende, eksponert åssider. Videreutvikling av fritidsbolig i slike områder er i strid med formålet i planen og er derfor avhengig av at det gis dispensasjon.

Vestligste del av eiendommen – mot sjøen – er i kommuneplanen vist som framtidig friområde.



Nærmere beskrivelse av område og tiltaket

Det søkes om tilbygg til fritidsbolig mot øst for utvidelse av eksisterende soverom, bad og entre. Tilbygget blir plassert på fritidsboligens østre side, og vil dermed ikke bli vesentlig synlig fra sjøen.

Fritidsboligen ligger sør for Drøbak sentrum og rett nord for Elleskjær. Nærmeste nabo i sør er den fredete Elle tåkeklokke.

Opprinnelig fritidsbolig ble trolig oppført på 1920-tallet. I 1960-årene ble det bygget til på langsiden mot øst, mens tilbygget mot vest ble trolig oppført i løpet av 1990-tallet. Det østlige tilbygget skal rives og nytt tilbygg skal plasseres på samme sted, men 7,6 m² større.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Den eksisterende fritidsboligen har et BRA på 74,8 m². Etter tiltaket har blitt gjennomført vil fritidsboligen fremstå med et BRA på 81,0 m². Fritidsboligen er dermed innenfor tillatt grad av utnyttelse som gjelder for fritidsboliger ellers i kommunen (90m² BRA).

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Fra tiltakshaver er det redegjort for søknad om dispensasjon i brev datert 12.06.2012 og ettersendt komplementering datert 06.09.2012. Følgende ble anført:

- Bygningen fremstår og har blitt brukt som fritidsbolig i 80år.
- Østre del av fritidsboligen tilfredsstillende ikke dagens krav til minstestandard.
- På grunn av feilkonstruksjon og manglende drenering mot østveggen er østre del i så dårlig stand at den kondemneres. Det er behov for dreneringsløft i fjellet slik at regn- og grunnvann kan dreneres bort. For å gjennomføre dette på en riktig måte må østre del av hytta rives.

Nabomerknader:

Alle naboer er informert om dispensasjonssøknaden, og det er ikke innkommet merknader.

Reviderte tegninger datert 06.10.2013 er ikke varslet særskilt. Naboenes interesser berøres i liten grad av revidering, kommunen ser derfor ikke behov for ny nabovarsling.

Uttalelser:

Søknaden om dispensasjon har vært oversendt Akershus Fylkeskommune.

Fylkeskommunen har i brev datert 08.10.2013 vurdert at tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta, og har ingen ytterligere kommentarer.

Alternativer:

1. Som innstillingen.
2. Søknad om dispensasjon fra arealformål avslås da fordelene ved å gi dispensasjon ikke anses å være større enn ulempene.

Miljømessige konsekvenser:

Tiltaket medfører en utvidelse av eksisterende fritidsbolig. Rådmannen har vurdert at tiltakene ikke i vesentlig grad tilsidesetter nasjonale eller regionale hensyn som skal ivaretas.

Fylkeskommunen har ikke merknader i forhold til nærheten til Elle tåkeklokk. Det vurderes slik at det foreslåtte tilbygget i mindre grad påvirker kulturminneverdiene.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Naturmangfold:

Tiltaket gjelder riving av det østlige tilbygget og oppføring av nytt tilbygg på samme sted. Det skal skje mindre endringer i terrenget i form av en liten sprenging av fjellet mot øst.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter eller verdifulle arter i det aktuelle området. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper eller verdifulle naturtyper i området. Det er ikke framkommet andre opplysninger i saken som tyder på at det er slike arter eller naturtyper i planområdet. Det er etter kommunens oppfatning ut fra dette ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold.

Vurdering:

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis "dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". I tillegg må "fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Fritidseiendommen ligger i et område som er avsatt til nåværende boligformål i gjeldende kommuneplan. En videreutvikling av fritidseiendommen er dermed i strid med formålet i kommuneplanen.

Hensynet bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse

Saken gjelder dispensasjon fra arealformålet for videreutvikling av fritidsbolig i område avsatt til nåværende boligformål. I henhold til pbl §19 skal det først vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfellet må det altså vurderes om formålet «nåværende bolig» vesentlig tilsidesettes ved å innvilge søknaden.

Eiendommen er i dag bebygd med fritidsbolig som har fungert som fritidsbolig i over 80 år. Søknaden innebærer en begrenset utbygging av den eksisterende fritidsboligen, det er kun snakk om en økning av 7m² i BRA. Samlet BRA blir 81,0m² som ligger innenfor tillatt grad av utnyttelse som gjelder for fritidsboliger avsatt i kommuneplan for Frogn 2013-2025s § 17-2 pkt.1.

Rådmannen finner likevel at tiltaket er klart i strid med hensikten bak arealformålet nåværende bolig, selv om hensynene etter rådmannens vurdering ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Videre må det da vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen har vurdert søknad om dispensasjon i forhold til lovens formålsbestemmelser pbl §1-1. Tiltaket anses ikke å være i strid med bestemmelser.

Fordeler ved tiltaket

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Fordelene ved søknaden knytter seg til søkerens ønske om å holde i stand eiendommen. For kommunen vil fordelene ved tiltaket være at fritidsboligen som i seg selv er interessant som en del av fritidsbebyggelsen som har eksistert i området vedlikeholdes.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er definert som «eksponerte åssider». Det omsøkte tilbygget til fritidsboligen vil ikke bli eksponert mot verken fjorden eller byen. Tilbygget vil dermed ikke føre til at grøntdraget og de grønne verdiene i åssiden reduseres.

Fritidsboligens nærmeste nabo er den fredete Elle tåkeklokke. Det er således av vesentlig betydning at endringer i bebyggelsen tilpasser seg og tar hensyn til omgivelsene. Tiltaket berører østfasaden av fritidsboligen, som ansees som hyttas bakside og vil dermed i mindre grad påvirke kulturminneverdien.

Det kan også vurderes som en fordel at naboer har uttalt seg positivt til søknaden og anbefaler utbygging.

Ulemper ved tiltaket

Ulemper ved å innvilge dispensasjon vil være at kommuneplanen svekkes som styringsverktøy.

I lovkommentaren til plan og bygningsloven står følgende:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.»

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Det kan anses som en ulempe at fritidsboligen ikke er bebodd hele året og at den sannsynligvis ikke blir benyttet om vinteren.

Oppsummering

Rådmannen vurderer at tiltaket er av mindre vesentlig karakter og at det ikke vil føre til negativ utvikling i det aktuelle området. Det er ikke kjørbart atkomst til tomten og dermed ikke gjennomgangstrafikk. Eiendommen har kun to direkte naboer og grenser til friområde mot nord, det er derfor kun fra sjøen det til tider vil se ubebodd ut.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Tiltaket vil ikke føre til presedens da eiendommene rundt er bebyggt med boliger som er i tråd med planen.

Fordelene som tiltaket vil føre med seg ansees som positivt for bygningens stand. Det vises videre til at dette er en eldre fritidsbolig, og at videre bruk til fritidsformål for denne konkrete eiendommen ikke anses å tilsidesette hensynet bak boligformålet.

Konklusjon:

Rådmannen finner ikke at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre anser rådmannen at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Rådmannen anbefaler at utvalget slutter seg til vurderingen i saksutredningen og at omsøkte dispensasjon innvilges.

Vedlegg:

Vedlegg til sak



Søknad om
dispensasjon.pdf



Situasjonsplan_Situas
jonskart.pdf



Plantegninger.pdf



Fasadetegninger.pdf



Bilder.pdf

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

HMPB-16/14 - Solveien

Gnr 86 bnr 546 Solveien 11 A-F - Opparbeidelse av parkeringsplass - søknad om dispensasjon fra grad av utnyttelse

Saksbehandler: Lilian Olsson	Saksnr.: 13/00879-2
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	16/14 03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for miljø, plan- og byggesaker slutter seg til Rådmannens vurdering og konklusjon og finner at en dispensasjon som omsøkt ikke vil tilsidesette de hensyn som ligger til grunn i kommuneplanens bestemmelser og at fordelene med tiltaket i dette tilfellet er større enn ulempene. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra:

- Kommuneplanens arealdel § 17-1 nr.2 for overskridelse av tillatt grad av utnyttelse i eksponerte åssider.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om etablering av parkeringsplasser for 6 biler på egen eiendom. Det søkes om å spreng ut et område på søndre del av eiendommen. Parkeringsplassen planlegges på nivå med Solveien. Tillatt BYA er 20 % og total BYA etter at tiltaket er gjennomført blir BYA 25,3 %.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra tillatt grad av utnyttelse, jf kommuneplanbestemmelse § 17-1 nr.2, som angir 20 % utnyttelse for eksponerte åssider.

Rådmannen finner at vilkårene for dispensasjon er til stede, og anbefaler at utvalget gir dispensasjon i medhold av pbl § 19-2.

Bakgrunn for saken:

Plangrunnlag:

Eiendommen er uregulert, kommuneplan for Frogn 2013-2025 med bestemmelser, vedtatt 17.06.13. Eiendommen er i kommuneplan avsatt som byggeområde, bolig, nåværende, eksponerte åssider. Ifht kommuneplanens bestemmelse § 17-1 nr 2, skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 20 % av netto tomteareal i eksponerte åssider. Det foreligger skriftlig samtykke fra eier av gnr 86 bnr 544 at parkeringsplasser kan opparbeides i nabogrense.

Bilde og kart av område hvor parkeringsplasser skal etableres.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Naturmangfoldloven

Ansvarlig søker har opplyst vegetasjonen i området som berøres består dette av tilført vegetasjon i form av noen plantede busker og stort sett det som betegnes som ugress. Det er meget skrint jordsmonn i det berørte området.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 eller verdifulle arter i planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 eller verdifulle naturtyper i området. Det er ikke framkommet andre opplysninger i saken som tyder på at det er slike arter eller naturtyper i planområdet.

Det er etter kommunens oppfatning ut fra dette ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det dermed ikke kan påvises nevneverdige effekter på truet eller verdifull natur, legger bygningsmyndigheten til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Fra ansvarlig søker er det redegjort for søknad om dispensasjon i brev datert 21.03.13.

Det er i dag meget dårlige parkeringsforhold i Solveien, og dagens parkeringsløsning i vei er til dels trafikkfarlig. Ved å opparbeide p-plasser på egen eiendom for en bil pr boenhet i sameiet vil trafikksituasjonen bli mye bedre. Videre er området der det ønskes å anlegge p-plass ikke egnet som uteoppholdsareal og tiltaket vil dermed ikke redusere dette på eiendommen. Totalt sett vil det å gi en slik dispensasjon medføre større fordeler enn ulemper for eiendommen og området.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet, med en merknad fra nabo – Sameiet Solveien 9. Bemerkningen går i hovedsak ut på bekymring i forbindelse med sprengningsarbeider. Ansvarlig søker har redegjort at:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

«P-plassen skal opparbeides ved utsprenging av fjell på naboeiendommen Solveien 11 A-F. Når det gjelder stabilitet mv. antas det pr i dag at området som skal sprenges ut er fast stabilt fjell som, ved riktig utførelse av tiltaket, vil være godt egnet for utsprenging. Arbeidet vil bli detaljprosjektert vha. geoteknisk bistand før det søkes igangsatt. Det vil da bli utarbeidet egen beskrivelse, som beskriver hvordan dette må utføres for å unngå skade på naboeiendommer og egen eiendommen.»

Alternativer:

Alt.1: Rådmannens innstilling.

Alt.2: Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker finner ikke at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket anses å medføre en vesentlig overskridelse av tillatt grad av utnyttelse og en uheldig nedbygging i åssiden. Søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnyttelse avslås da hensynet bak den lave utnyttelsesgraden i eksponerte åssider tilsidesettes og fordelene ved å gi dispensasjon ikke anses å være større enn ulempene.

Miljømessige konsekvenser:

Eiendommen vil fremstå som noe mer nedbygd enn tidligere, men fordelene er at biler som i dag står parkert i Solveien parkeres inne på egen eiendom.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Vurdering:

Foreliggende søknad skal behandles etter plan- og bygningslovens § 19-2. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

Avvik fra arealplaner, slik som det er søkt om i den foreliggende sak, reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Den omsøkte parkeringsplassen skal etableres ved at fjell sprenges bort. Overskridelsen av tillatt grad av utnyttelse vil bli vesentlig ved gjennomføring av tiltaket. Fordelen ved tiltaket er at det i seg selv ikke medfører noen ny bebyggelse, men asfaltert flate på nivå med Solveien. Solveien er smal i seg selv uten at biler står gateparkert. Ved å etablere parkeringsplasser er en klart fordel med hensyn til trafikkavviklingen i Solveien. Den omsøkte arealoverskridelsen vil ikke føre til uønsket fortetting med reduserte bokvaliteter. Den omsøkte opparbeidelsen etableres på en slik måte at den ikke vil berøre uteoppholdsareal med god kvalitet på eiendommen.

Det anses som en klar fordel at eiendommen får tilgjengelige parkeringsplasser på egen eiendom.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Enhet for teknisk drift og forvaltning har ingen innvendinger til tiltaket, og det er gitt dispensasjon for etablering av parkeringsplasser i strid med byggegrense mot vei.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker slutter seg til vurderingen i saksutredningen, og at søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om tillatt grad av utnyttelse for eksponerte åssider innvilges.

Vedlegg:

søknad om rammetillatelse Solveien.pdf; Redegjørelse og søknad om dispensasjon Solveien.pdf; Redegjørelse for tiltaket Solveien.pdf; situasjonskart Solveien.pdf

Rådmannen i Frogn Velg dato

Harald K. Hermansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Øvrige dokumenter på saken:
Se K2000 og Public 360

Vedlegg til sak



søknad om
rammetillatelse Solvei



Redegjørelse og
søknad om dispensasj



Redegjørelse for
tiltaket Solveien.pdf



situasjonskart
Solveien.pdf

HMPB-17/14 - Øvreveien

Gnr 6, bnr 23. Øvreveien 30. Søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad på fritidseiendom

Saksbehandler: Line Gulbrandsen	Saksnr.: 14/00092-1
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	17/14 03.02.2014

Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknaden om dispensasjon fra § 17-2, nr. 3 i bestemmelser til Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel vedrørende maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen. Utvalget finner etter en samlet vurdering at hensynene bak bestemmelsen ikke blir satt vesentlig til side dersom det gis dispensasjon som omsøkt, og at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon for utnyttelse av tomten på 14,2 % BYA.

Ved avgjørelsen er det særlig lagt vekt på at tilbygget som er årsak til overskridelsen av maksimalt tillatt BYA er plassert slik at det i liten grad berører den faktiske utnyttelsen av tomten for tiltakshaver, og at selve tiltaket ikke vesentlig utvider den private sonen rundt fritidsboligen. Videre er det lagt vekt på at tilbygget er skjermet mot nabotomtene ved plasseringen med stigende terreng mot grensen til gnr 6, bnr 24, nord for gnr 6, bnr 23. Området fremstår ikke som vesentlig mer nedbygd dersom omsøkte dispensasjon gis. Videre er det lagt vekt på fordelene ved at en dispensasjon muliggjør en større fritidsbolig, hvilket gjør at flere kan benytte seg av fritidseiendommen og nærområdene, uten at fritidsboligen overskrider maksimalt tillatt størrelse på fritidsboliger i henhold til gjeldende kommuneplan.

Vedlegg:

situasjonskart.pdf;Brev fra bygningsavdelingen 08.08.2013.pdf;Søknad om dispensasjon datert 23.08.2013.pdf;Søknad om utvidet tilbygg, mottatt 08.07.2013.pdf;Tegninger.pdf

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel med bestemmelser for å oppføre et tilbygg på 37 m² til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Det ble i 2012 gitt tillatelse til et tilbygg på 27 m² BYA, hvorav 10 m² til erstatning for eksisterende tilbygg mot nordvest og 17 m² utvidelse av bygningen mot nordøst. Det ønskes nå et tilbygg på 37 m² mot nordøst i stedet for de 17 m² som ble godkjent i 2012. Tomtens areal er ifølge matrikkelen 820 m². Med

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

et tilbygg på 37 m² BYA blir BYA for eiendommen 116,5 m², hvilket utgjør 14,2 % BYA.

Rådmannen finner at vilkårene for å gi dispensasjon ikke foreligger, og anbefaler at hovedutvalget avslår søknad om dispensasjon fra maksimalt tillatt utnyttelsesgrad.

Bakgrunn for saken:

Det søkes i brev av 23.08.2013, mottatt 11.09.2013, om dispensasjon fra § 17-2 nr. 3 i bestemmelser til Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel for overskridelse av maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på fritidseiendom.

Gnr 6, bnr 23 er uregulert, og er i Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel avsatt til formål *Fritidsbebyggelse, nåværende*. Ifølge § 17-2 nr. 3 i bestemmelser til kommuneplanen er maksimalt tillatt utnyttelse av fritidseiendommer 12 % BYA (bebygd areal). Parkeringsareal skal medtas i beregningen av BYA. For denne eiendommen utgjør parkeringsareal 25 m².



Oversiktskart

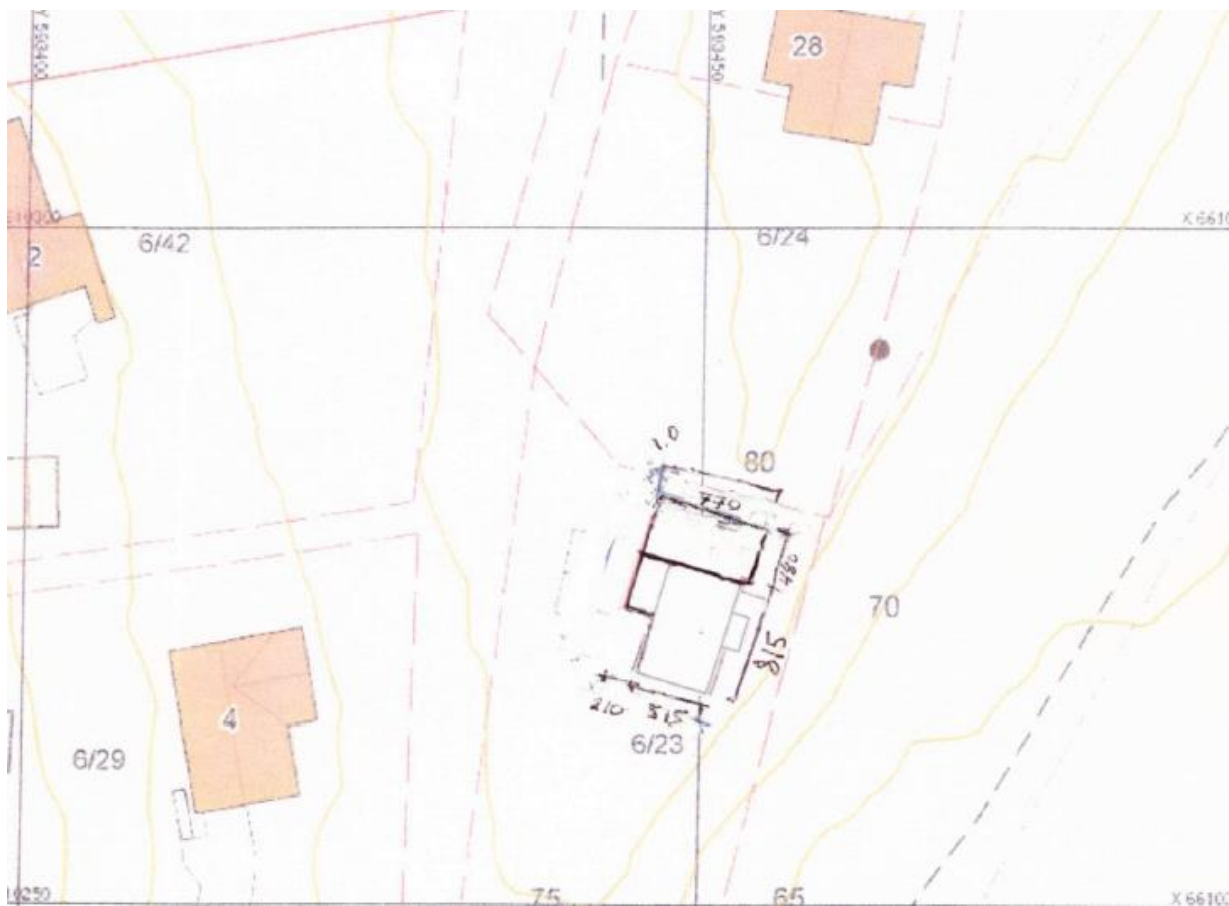
I forbindelse med at eiendommen skulle bli tilknyttet Solbergstrand Søndre Vann og Avløp SA ble det i 2012 søkt om tillatelse til et tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr 6, bnr 23 for etablering av våtrom, kjøkken og et nytt soverom. Eksisterende tilbygg mot nordvest skulle rives og erstattes av en ny del med samme størrelse. Tilbygget hadde areal på totalt BYA = 27 m². Tilbygget ble godkjent administrativt i vedtak av 12.11.2012.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Ved behandling av søknaden i 2012 ble det beregnet at utnyttelsen av eiendommen med tilbygget ville være innenfor 10 % BYA, hvilket tilsvarer maksimalt tillatt utnyttelse av fritidseiendom i henhold til bestemmelser til dagjeldende kommuneplan Frogn arealdel. I vedtaket er det lagt til grunn at tomtens areal er 972 m².

Oppføring av det godkjente tilbygget var ikke igangsatt da revidert kommuneplan ble vedtatt i juni 2013. Ifølge § 17-2 nr. 3 i bestemmelser til Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel er maksimal tillatt utnyttelse av fritidseiendommer økt slik at den nå er 12 % BYA. På bakgrunn av denne økningen søkte tiltakshaver i juli 2013 om tillatelse til å utvide arealet på tilbygget mot nordøst slik at utnyttelsen av tomten ble 12 % BYA.



Situasjonskart.

Ved behandling av søknaden i 2013 om utvidelse av tilbygget ble det oppdaget at det var lagt til grunn feil areal på tomten ved behandling av søknaden i 2012 samt ved den aktuelle søknaden om utvidet tilbygg. Arealet som var lagt til grunn var oppgitt på situasjonskartet som var utsendt fra kommunen til tiltakshaver i 2012. På kartet er tomtens areal oppgitt å være 972 m². Ifølge matrikkelen skal imidlertid arealet i henhold til tidligere målebrev være 820 m². Eiendommen har usikre grenser, og er ikke oppmålt. I matrikkelen er det også oppført at eiendommen består av én teig, og areal for denne er oppgitt å være 801,8 m². I mangel av konkret oppmåling av tomten

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

legges registrert areal fra målebrevet til grunn som areal for tomten. Det vil si at tomtens areal er 820 m².

Tiltakshaver ble i brev av 08.08.2013 fra bygningsavdelingen gjort oppmerksom på den oppståtte feilen og konsekvensene av den. Tomteareal på 820 m² innebærer at maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen er 98 m² BYA. Det ble beregnet at utnyttelsen av tomten med det tilbygget som ble godkjent i 2012; 71 m² (fritidsbolig med tilbygg 27 m²) + 25 m² (parkering), vil være 11,7 % BYA med tomteareal 820 m². Dette innebærer at maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen faktisk ble overskredet med det godkjente tilbygget i 2012, uten at det er søkt om eller innvilget dispensasjon.

De nevnte arealer fra 2012 medfører at det innenfor gjeldende tillatt utnyttelsesgrad er mulig å utvide fritidsboligen med 2,5 m² BYA (0,3 % BYA) i forhold til det som ble godkjent i 2012. Bygningsavdelingen anbefalte i nevnte brev av 08.08.2013 at tilbygget ble omprosjektert slik at det kom i samsvar med gjeldende kommuneplanbestemmelser.

Bygningsavdelingen informerte også om adgangen til å søke om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser, samt om hvilke kriterier som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges. Det ble presisert at kommunens informasjon om muligheten til å søke om dispensasjon ikke medfører at dispensasjon er en selvfølge. Hver dispensasjonssøknad må vurderes konkret.

Søknad om dispensasjon ble mottatt 11.09.2013.

Begrunnelsen for dispensasjonssøknaden:

Det anføres i søknaden at

1. Tilbygget er planlagt i forståelse med nabo i nord, eier av gnr 6, bnr 24 og bnr 40. Det vises til «Erklæring uten brannsikring» av 19.07.2012.
2. Tilbygget legges naturlig inn i terrenget og viderefører tak og fasader som i eksisterende bygg. Det imøtekommer krav om at tilbygg skal «bevare/tilpasses hovedhusets volum; takform og materialvalg».
3. Tilbygget er ikke til sjenanse eller ulempe for omgivelsene i forhold til fordelene en utvidet soveromsfløy gir tiltakshaver. Maksimalt tillatt BYA overskrides med 7,5 m². De nærmeste hyttene har en avstand på ca 100 m til 150 m fra tiltakshavers hytte.

Nabomerknader

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet. Det foreligger ingen nabomerknader.

Alternativer:

1. Som innstillingen.
2. Hovedutvalg for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert søknaden om dispensasjon fra maksimal tillatt utnyttelse av fritidseiendommer i § 17-2 nr. 3 i bestemmelser til Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel. Utvalget finner at

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

hensynene bak bestemmelsen blir satt til side ved en dispensasjon, og at fordelene ved en dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det avslag på søknad om dispensasjon.

Ved avgjørelsen er det lagt vekt på at det ikke foreligger klare fordeler ved en dispensasjon utover den subjektive fordel for tiltakshaver ved å få et ekstra soverom i fritidsboligen. Videre er det lagt vekt på at maksimal tillatt utnyttelse av fritidseiendommer ved revidering av kommuneplanen i 2013 ble økt fra 10 % BYA til 12 % BYA for å hensynta at areal til biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal (BYA) i henhold til gjeldende regler for beregning av arealer. Hensikten med økningen var ikke å åpne for større nedbygging av fritidseiendommer. Det er generelt en stor ulempe å fravike en plan som nylig er vedtatt av kommunestyret.

Miljømessige konsekvenser:

En dispensasjon og påfølgende tillatelse til tiltaket vil ha liten eller minimal påvirkning på miljø og naturmangfold utover terrengendring som følge av fjerning av noe av berget nord for hytten. Terreng som berøres vil bli i forlengelsen av en fritidsbolig hvor arealet rundt bygningen allerede er benyttet i forbindelse med bruk av fritidsboligen. Det er ikke registrert biologisk mangfold eller truede naturtyper på eiendommen.

Eiendommen vil fremstå som noe mer nedbygd enn tidligere, og det vil bli noe mindre avstand mellom bebyggelsen på eiendommen og naboeiendommene.

Økonomiske konsekvenser:

Tiltaket og en dispensasjon vil ikke få noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vurdering:

Avvik fra arealplaner, slik som det er søkt om i denne saken, reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For å kunne gi dispensasjon med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2, er det et vilkår at hverken hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. I tillegg er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene er kumulative, det vil si at forvaltningen kun har rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Ifølge kommuneplanbestemmelse § 17-2, nr. 3 er maksimal tillatt utnyttelse av fritidseiendommer 12 % BYA, inkludert parkeringsareal. Hensyn bak begrensningen i tillatt utnyttelse av fritidseiendommer er blant annet å bevare fritidsområdenes spredte bebyggelse, med åpenhet mellom eiendommene og arealer egnet for rekreasjon og fritid.

Det følger av kommuneplan Frogn 2013-2025s samfunnsdel at nye tiltak ikke skal medføre vesentlig økning i den private sonen rundt hyttene, og det skal holdes en restriktiv dispensasjonspraksis.

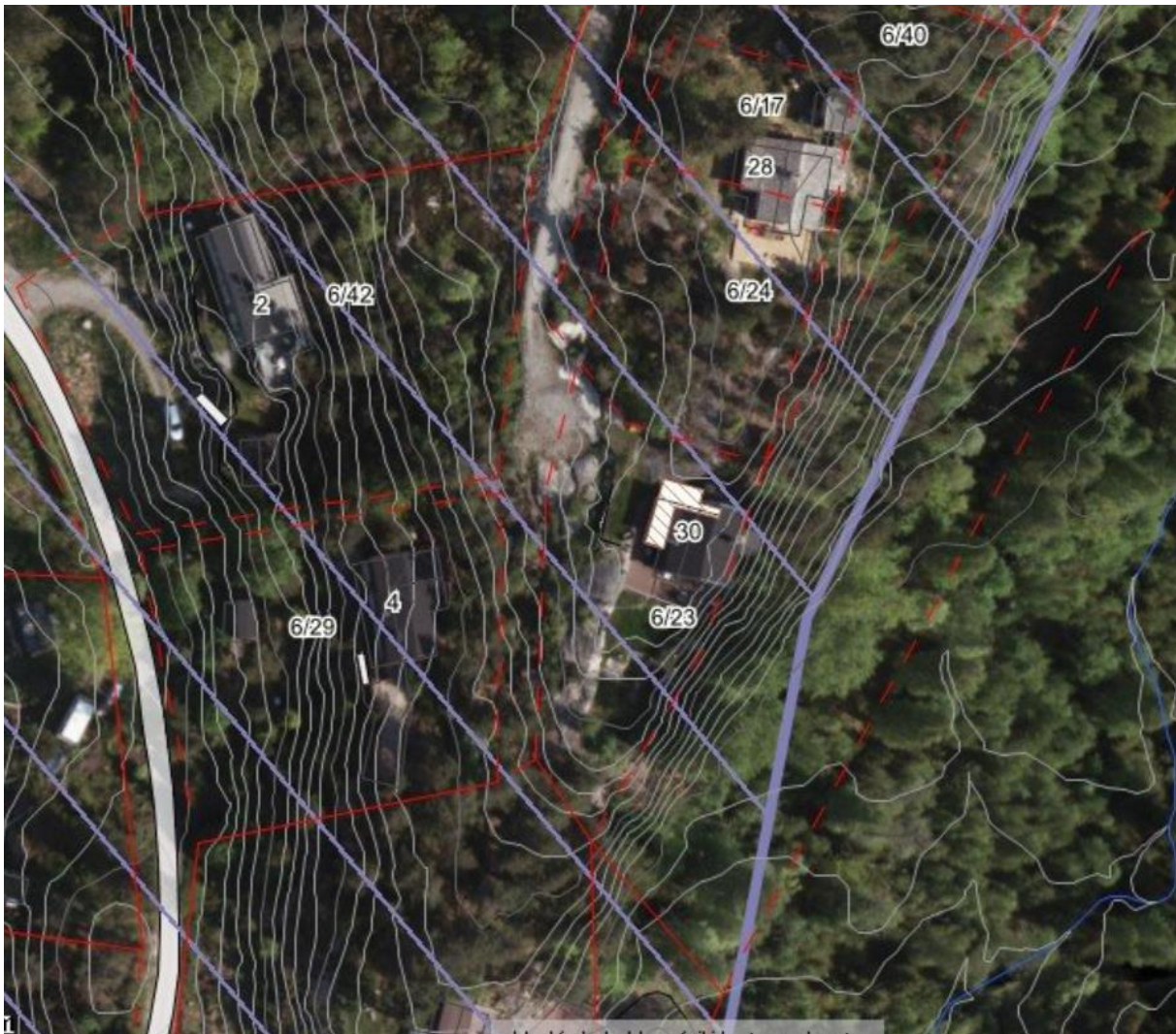
Ved fornyelse av Frogn kommunes kommuneplan i juni 2013 ble maksimalt tillatt utnyttelse for fritidseiendommer økt fra 10 % BYA til 12 % BYA. Bakgrunnen for økningen var å tilpasse bestemmelsen til gjeldende regler for arealmåling, hvor parkeringsareal skal inkluderes ved beregning av BYA. Den gang 10 % BYA ble fastsatt som maksimalt tillatt utnyttelse av fritidseiendommer, ble parkeringsareal ikke medregnet i BYA. Det var ikke hensikten med endringen i gjeldende kommuneplan å åpne for økt nedbygging av tomtene. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) for den enkelte fritidseiendom ble ikke endret; den ble fastholdt på 90 m² BRA.

I søknaden opplyses det blant annet om at BYA øker med 10 m² i forhold til det som ble godkjent i 2012. Det er ikke korrekt. Ved gjennomgang av sakene fra 2012 og søknaden om utvidet tilbygg i 2013, ser rådmannen at de 27 m² som ble godkjent i 2012 inkluderte nybygget tilbygg på 10 m² mot nordvest til erstatning for det eksisterende tilbygget som skulle rives. Utvidelsen mot nordøst utgjorde dermed 17 m². Søknaden i 2013 gjelder kun tilbygg mot nordøst. En utvidelse av dette arealet til 37 m² BYA medfører således en økning av BYA for fritidsboligen og eiendommen med 20 m². Samlet BYA for eiendommen blir med omsøkte utvidelse 116 m², det vil si 18 m² mer enn maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen, ikke 7,5 m² mer som anført i dispensasjonssøknaden. Prosentvis blir overskridelsen på 2,20 % BYA. Rådmannen finner at en overskridelse som omsøkt vil sette til side hensynene bak bestemmelsen idet det medfører en større nedbygging av tomten enn forutsatt.

Det må deretter vurderes om hensynene blir *vesentlig* tilsidesatt dersom det gis dispensasjon, jf. pbl § 19-2. 18 m² BYA er i seg selv ikke en uvesentlig overskridelse. Omsøkte tilbygg skal imidlertid plasseres mot nordøst på eiendommen, nært grensen til gnr 6, bnr 24. Fritidsboligen på gnr 6, bnr 24 (og gnr 6, bnr 17; bygningen ligger på begge eiendommer) ligger på det nærmeste ca 25 m fra grensen til gnr 6, bnr 23, noe høyere enn bygningen på gnr 6, bnr 23. Eier av gnr 6, bnr 24 har gitt samtykke til plassering av tiltaket. Rådmannen finner at områdets åpenhet mellom tomtene fortsatt vil bevares med fritidsboligens og omsøkte tilbyggs plassering på tomten. Etter rådmannens vurdering vil den private sonen rundt fritidsboligen ikke bli vesentlig endret om det gis dispensasjon for overskridelse av tillatt utnyttelse som omsøkt. Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak § 17-2 nr. 3 i bestemmelser til kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel ikke blir vesentlig satt til side dersom det gis dispensasjon for overskridelse av % BYA med 2,2 %.

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker



Flyfoto. Tilbygg godkjent i 2012 vises skravert.

For at det skal kunne gis dispensasjon, er det i tillegg et vilkår i pbl § 19-2 at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. I søknaden anføres at tilbygget ikke kan være til noen sjenanse eller ulempe for omgivelsene i forhold til fordelene en utvidet soveromsfløy gir tiltakshaver, og det vises til at de nærmeste hyttene ligger ca 100 til 150 m fra tiltakshavers hytte. Tiltakshavers ønske om et ekstra soverom er ikke et forhold det skal legges stor vekt på ved vurdering av en dispensasjonssøknad. Utover den subjektive fordel for tiltakshaver, finner rådmannen at det kan være en fordel ved en dispensasjon at det muliggjør en større fritidsbolig på eiendommen, hvilket medfører at flere kan benytte seg av fritidseiendommen og nærområdene, uten at fritidsboligen overskrider maksimalt tillatt størrelse på fritidsboliger i henhold til gjeldende kommuneplan. Som det fremkommer ovenfor, er avstanden til eksisterende hytter på naboeiendommene noe kortere enn anført i dispensasjonssøknaden; avstanden til hytten på gnr 6, bnr 24 er ca 30 m, mens avstanden til fritidsboligen på gnr 6, bnr 42 er ca 42 m. Avstandene er målt i kartet på follokart. Naboene påføres etter rådmannens vurdering likevel neppe

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

store ulemper av en eventuell dispensasjon som omsøkt, på grunn av tilbyggets plassering.

Ved vurderingen av vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er det ikke kun eventuelle ulemper for naboer som er relevante. Ulemper ved en dispensasjon vil blant annet være muligheten for presedensvirkning. En dispensasjon for omsøkte overskridelse vil ikke gjelde generelt for et større tilbygg på gnr 6, bnr 23; dispensasjonen vil gjelde for utførelse av det konkrete tilbygget som er omsøkt, med omsøkte plassering. Rådmannen finner etter at en dispensasjon for overskridelse av maksimalt tillatt utnyttelse av eiendommen i denne konkrete saken ikke uten videre kan påberopes som presedens ved eventuelle andre søknader om dispensasjon fra § 17-2, nr. 3 i bestemmelser til Kommuneplan Frogn 2013-2025s arealdel.

Rådmannen finner etter en helhetsvurdering av ovennevnte at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Etter en totalvurdering av dispensasjonssøknaden er rådmannens vurdering at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Rådmannen i Frogn Velg dato

Harald K. Hermansen

Vedlegg til sak



situasjonskart.pdf



Brev fra
bygningsavdelingen 08



Søknad om
dispensasjon datert 2



Søknad om utvidet
tilbygg, mottatt 08.07.



Tegninger.pdf

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker

HMPB-18/14 – søknad støtte viltfond

Regionsamarbeid i Follo - søknad om støtte fra viltfondet

Saksbehandler:	Eli Moe	Saksnr.:	13/00356-6
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1	Viltnemndas arbeidsutvalg	5/14	28.01.2014
2	Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	18/14	03.02.2014
3	Formannskap		

Rådmannens innstilling:

Det står ingen midler på det kommunale viltfondet i Frogn kommune. Søknad fra Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold om støtte fra fondet til regionsamarbeid for etablering av en elgregion i Follo innvilges derfor ikke.

.

Vedlegg:

Søknad fra utmarksavdelingen.pdf

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Ås grunneierlag har tatt initiativ til en prosess for etablering av felles elgregion i Follo. Utmarksavdelinga har fått tilskudd til oppstart av dette arbeidet, men søker nå fylkesmannen og de kommunale viltfondene om støtte til videre arbeid. Rådmannen mener dette er et viktig arbeid. Viltfondet i Frogn står imidlertid i null. Rådmannen anbefaler derfor at søknaden om kr 10 000 ikke innvilges.

Bakgrunn for saken:

Retten til å drive jakt ligger hos grunneier. I Frogn har alle grunneiere slått seg sammen i et storvald og fått godkjent femårig driftsplan når det gjelder jakt på elg. Dette er hensiktsmessig og i tråd med nasjonal politikk.

Sammenslåing til kommuneovergripende vald har vært også drøftet i Follo. I 2012 søkte Nesodden og Vestby kommuner sammen med Frogn om tilskudd for å kartlegge bestandssituasjonen for elg i vestre del av Follo, som grunnlag for å vurdere sammenslåing til et stort vald vest for E6. Dette ble da vurdert som en hensiktsmessig enhet for forvaltning av elg. Vi fikk ikke tilslag på søknaden.

Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold (UAØ) fikk imidlertid tilskudd til å starte arbeid med vurdering av felles elgforvaltning i Follo, ved etablering av en felles elgregion for hele Follo. Initiativet kom fra Ås grunneierlag, mens UAØ har vært sekretariat og faglig rådgiver. I følge søknaden om støtte er det utarbeidet en sammenstilling av elgstammen i Follo, det er gjennomført møter med rettighetshavere og forslag til samarbeidsform og vedtekter er på høring. Kommunen har ikke fått disse tilsendt, men har etterlyst dokumentene for distribusjon til Viltnemnda og viltnemndas arbeidsutvalg.

UAØ søker nå fylkesmannen og kommunale viltfondene i Follo om tilskudd til videre arbeid med å utvikle en elgregion i Follo. Det søkes om kr 10 000 i støtte fra Frogn.

Alternativer:

1. Som innstillingen
2. Frogn kommune støtter regionsamarbeid for etablering av en elgregion i Follo med kr 10 000 i 2014. Tilskuddet vil utbetales til Utmarkskavdelingen for Akershus og Østfold. Beløpet belastes disposisjonsfondet.
En forutsetning for tildeling av støtte er at kommunen holdes løpende orientert om det videre arbeidet

Miljømessige konsekvenser:

I et fragmentert landskap som i Follo er det særlig viktig å se elgforvaltningen under ett, både når det gjelder bestandsvurdering, jakt og vurdering av konsekvenser ulike inngrep vil ha for elgbestanden. En felles elgregion kan bidra til bedre kunnskapsgrunnlag og mer helhetlig forvaltning. Dette betinger at samarbeidet

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

mellom grunneierne er godt og at det er avklart hvor forvaltningsmyndigheten skal sitte. Vi regner med at dette er spørsmål som blir besvart i den videre prosessen.

Faglig og miljømessig støtter rådmannen arbeidet med å vurdere om en felles elgregion i Follo vil være hensiktsmessig. Rådmannen anbefaler at andre avgrensinger enn Follo også vurderes som del av den videre prosessen for etablering av en større elgregion.

Økonomiske konsekvenser:

De økonomiske konsekvensene av en felles elgregion for Frogn kommune vil være begrenset, sett at elgforvaltninga sikrer en sunn elgstamme framover. Dersom forvaltningen medfører en for stor elgstamme kan det imidlertid gi beiteskader eller økt risiko for elgpåkjørsler som kan medføre utgifter både for den enkelte grunneier/berørte og merarbeid for forvaltningen.

Kommunen bruker i dag begrenset med ressurser på forvaltning av elg. Grunneierne har allerede hovedansvar for forvaltningen gjennom bestandsplan og oppfølging av denne. Godkjenning av driftsplaner, rapportering, håndtering av påkjørsler, oppfølging av syke og skadede dyr mv. gir imidlertid kommunen noen utgifter. Kommunen har i dag inntekter fra fellingsavgift og salg av kjøtt fra påkjørt elg, som brukes til å finansiere ettersøk mv. Dette er inntekter som kan falle bort dersom forvaltningsmyndigheten flyttes ut av kommunen. Dette må vurderes nærmere i den videre prosessen.

*

Søknad om tilskudd fra kommunene er stilet til det kommunale viltfondet. Utgifter til ettersøk overstiger årvisst inntektene til det lokale viltfondet, og fondet står i null. Det er derfor ikke mulig å tildele tilskudd herfra.

Det er heller ikke budsjettert med midler til viltforvaltning ut over drift av viltnemndas arbeidsutvalg, inkl. ettersøk av påkjørt vilt. Budsjetterte driftsmidler har vært for små i mange år. Fra og med 2014 er budsjettet mer realistisk mtp. å dekke reelle utgifter til drift av arbeidsutvalget, timegodtgjørelse for ettersøk mv. Rådmannen mener det ikke vil være klokt å belaste driftsregnskapet for dette tilskuddet.

Dersom søknaden om tilskudd likevel skal innvilges må det tas fra disposisjonsfondet. Dette er stilt opp som en alternativ innstilling til saken. Dersom alternativ innstilling vedtas må saken behandles av Viltnemnda (Utvalg for miljø, plan og byggesaker) samt Formannskap.

Medbestemmelse:

Prosjektet ivaretar grunneiernes interesser. Til nå har det ikke blitt gitt noen orientering av arbeidet til kommunene. Vi forutsetter at kommunene holdes løpende orientert om det videre arbeidet.

Konklusjon:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Det lokale viltfondet står i null. Frogn kommune har i ikke avsatt andre midler til å støtte denne typen søknad og anbefaler derfor at søknaden ikke innvilges.

Rådmannen i Frogn 20.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Vedlegg til sak

HMPB-19/14 – retningslinjer VAU

Retningslinjer for valg og sammensetning av viltnemndas arbeidsutvalg

Saksbehandler: Anne Lise Larsson	Saksnr.:	14/00020-1
Behandlingsrekkefølge		Møtedato
1 Viltnemndas arbeidsutvalg	3/14	28.01.2014
2 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	19/14	03.02.2014
3 Kommunestyre		

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar følgende retningslinjer for valg og sammensetning av viltnemndas arbeidsutvalg.

1. Kommunestyret velger viltnemndas arbeidsutvalg og arbeidsutvalgets leder.
2. Viltnemndas arbeidsutvalg har fem medlemmer og fem varamedlemmer. Varamedlemmene er ikke personlige.
3. Hvert kjønn skal, i hht. kommuneloven § 36 nr. 2, være representert med minst to. Regelen gjelder både medlemmene og varamedlemmene.
4. Alle utvalgets medlemmer må ha jegerprøve eller tilsvarende, og til sammen inneha tilstrekkelig kompetanse til å utføre alle typer ettersøksoppdrag. Minst tre medlemmer må ha storviltprøve for inneværende år.
5. For viltnemndas arbeidsutvalg gjelder ikke prinsippet om gjennomgående representasjon.

Retningslinjene gjelder fra dags dato. Sammensetningen av utvalget vil etter dette i inneværende periode være slik:

Medlemmer:

- 1) Øivind Edsem (leder)
- 2) *(supplering ikke foretatt – gjøres i egen sak)*
- 3) Lasse Botten
- 4) Johan Stokkeland
- 5) Mette Wilhelmsen

Varamedlemslisten blir etter dette slik (fylles ut av kommunestyret selv, med utgangspunkt i dagens varamannsliste):

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Vedlegg:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Viltneemndas arbeidsutvalg er sammensatt etter prinsippet om gjennomgående representasjon, dvs. at sammensetningen reflekterer partisammensetningen i kommunestyret. Det kan stilles spørsmål om dette er en hensiktsmessig ordning for dette utvalget. Foreliggende sak fremmes i samråd med ordfører. Rådmannen anbefaler å vedta egne retningslinjer for valg og sammensetning av viltneemndas arbeidsutvalg.

Bakgrunn for saken:

I Frogn har man gjennomgående representasjon i alle utvalg, dvs. at sammensetning av utvalgene reflekterer partifordelingen i kommunestyret. I tillegg gjelder kommunelovens bestemmelse om minst 40 % representasjon av begge kjønn i samtlige utvalg.

Ordningen med gjennomgående representasjon er innarbeidet og fungerer i de fleste tilfeller godt. Imidlertid viser nylig vunnet erfaring at det kan reises spørsmål om ordningen er hensiktsmessig for sammensetningen av viltneemndas arbeidsutvalg. Dette skyldes at det for dette utvalget også kreves erfaring og kompetanse fra jakt og vilthåndtering. Erfaringen har vist at de tre kriteriene partitilhørighet, kjønn og jaktfaglig erfaring og kompetanse har gjort det vanskelig å finne medlemmer til utvalget. Det har også vært vanskelig å skaffe varamedlemmer. Rådmannen finner det riktig å presisere at problemstillingen ikke er knyttet opp mot selve viltneemnda, som er hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker. Foreliggende sak fremmes i samråd med ordfører.

Sammensetningen av viltneemndas arbeidsutvalg er pr i dag slik:

Medlemmer	Varamedlemmer:
Fellesliste H og Frp:	
1) Øivind Edsem, H	1) Gunn Heidi Iversen (H)
2) <i>Supplering er ikke foretatt – gjøres i egen sak</i>	
3) Lasse Botten, Frp	
Fellesliste AP, Sp, Krf og PP	Varamedlemmer:
1) Johan Stokkeland, Sp	1) Svenn Erik Aadahl, PP
2) Mette Wilhelmsen, Krf	2) Gunnar Bjerknes Haugen, Krf
	3) Torunn Aasland, Krf
	4) Terje Wenersgård, Sp

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

I forbindelse med at et medlem i utvalget fikk fritak fra sitt verv før jul 2013 er spørsmålet nok en gang blitt relevant, og rådmannen foreslår derfor at det fastsettes nye og egne retningslinjer for dette utvalget.

Arbeidsutvalgets hovedoppgave er på vegne av Frogn kommune å håndtere fallvilt (viltpåkjørsler), evt. foreta ettersøk etter fallvilt. Viltnemndas arbeidsutvalg responderer også på andre henvendelser fra publikum vedrørende andre dyr og fugler, både henvendelser om konkrete dyr som er døde/skadet og generelle henvendelser og spørsmål. Arbeidsutvalget har myndighet til å avgi uttalelse eller fatte vedtak etter viltloven, herunder tildeling av kvoter for rådyrjakt og vedtak om bestandsplan for elg. Kommunens viltnemnd er hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker og arbeidsutvalget er underlagt dette. Arbeidsutvalget har kun myndighet i saker av ikke prinsipiell karakter. I prinsipielle saker innstiller arbeidsutvalget direkte til hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker.

Alternativer:

Alternativ 1:
Som innstillingen.

Alternativ 2:

Det fastsettes ikke egne retningslinjer for valg og sammensetning av viltnemndas arbeidsutvalg. Ved valg og sammensetning av utvalget anvendes de samme prinsipper som for øvrige utvalg, i tillegg det særskilte kompetansekravet fastsatt i rutiner for viltnemndas arbeidsutvalg.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen konsekvenser

Økonomiske konsekvenser:

Ingen konsekvenser

Vurdering:

Som det fremgår av oversikten over, er viltnemndas arbeidsutvalg først og fremst et operativt utvalg. Henvendelsene fra både politi og privatpersoner om døde og skadde dyr kommer hele døgnet, både hverdager, helg og helligdager. Dette medfører at utvalgets medlemmer både må ha mulighet og være villig til å rykke ut, ofte på svært ugunstige tidspunkt.

I tillegg til å håndtere fallvilt og ettersøk, skal utvalget fatte vedtak innenfor sitt ansvarsområde (hovedsakelig kvoter for rådyrjakt) og avgi uttalelser om saker som angår vilt og viltforvaltning.

Rådmannen anser dette som et utvalg med et faglig avgrenset område som kun i liten grad påvirkes av politiske skillelinjer. For Frogn kommune er det viktig å ha et velfungerende arbeidsutvalg. Arbeidsutvalget håndterer en lovpålagt tjeneste, og

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

med dagens organisering av denne tjenesten er viktigere å bemanne utvalget med personer med nødvendig kompetanse enn at de har «riktig» partipolitisk tilhørighet. Rådmannens vurdering er derfor at prinsippet om gjennomgående representasjon ikke bør gjelde for viltnemndas arbeidsutvalg.

Kommunelovens bestemmelser om kjønnsmessig representasjon vil uansett gjelde. Av § 36 nr. 2 fremgår det at i utvalg med fem medlemmer skal minst to være kvinner. Den samme regelen gjelder for varamedlemmene.

Formannskapet har tidligere vedtatt rutiner for viltnemndas arbeidsutvalg. I rutinene står det følgende: Alle utvalgets medlemmer må ha jegerprøve eller tilsvarende, og til sammen inneha tilstrekkelig kompetanse til å utføre alle typer ettersøksoppdrag. Minst tre medlemmer må ha storviltprøve for inneværende år. Rådmannen anbefaler at denne teksten innarbeides i retningslinjene.

Rådmannen tillater seg å anbefale at kommunestyret med umiddelbar virkning vedtar en felles liste over medlemmer i arbeidsutvalget, og at kommunestyret, med utgangspunktet i dagens varamannsliste, vedtar en felles varamannsliste for utvalget. Rådmannens vurdering er at varamannslisten ikke bør være personlig.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar retningslinjer for valg og sammensetning av viltnemndas arbeidsutvalg.

Rådmannen i Frogn 06.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Frogn kommune
Hovedutvalget for miljø-, plan- og
byggesaker

HMPB-20/14 – supplering VAU

Supplering - viltneemndas arbeidsutvalg

Saksbehandler:	Anne Lise Larsson	Saksnr.:	13/00334-6
Behandlingsrekkefølge		Møtedato	
1 Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker	20/14	03.02.2014	
2 Kommunestyre			

Rådmannens innstilling:

Som nytt medlem i viltneemndas arbeidsutvalg velges.....

Vedlegg:

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Kommunestyret innvilget Tone Haugland Tonås (H) sin søknad om fritak fra sitt verv som medlem av viltnemndas arbeidsutvalg i desember 2012.

Det ble ikke foretatt supplering av arbeidsutvalget. Kommunestyret vedtok følgende: «Saken sendes til viltnemnda til uttalelse og de henstilles å komme med forslag til kandidat».

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret innvilget Tone Haugland Tonås (H) sin søknad om fritak fra sitt verv som medlem av viltnemndas arbeidsutvalg i desember 2012.

Det ble ikke foretatt supplering av arbeidsutvalget. Kommunestyret vedtok følgende: «Saken sendes til viltnemnda til uttalelse og de henstilles å komme med forslag til kandidat».

Grunnlag for supplering:

Kommuneloven § 16

Nr. 3. Dersom et medlem av et annet folkevalgt organ enn kommunestyre og fylkesting, kommunestyrekomité og fylkestingskomité trer endelig ut, velges nytt medlem, selv om det er valgt varamedlem. Organet skal suppleres fra den samme gruppe som den uttredende tilhørte. Viser det seg at denne fremgangsmåten fører til at et kjønn vil bli representert med mindre enn 40 prosent av medlemmene i organet, skal det så langt det er mulig velges nytt medlem fra det underrepresenterte kjønn.

Nr. 6. Ved suppleringsvalg etter nr. 3 og nr. 5 kan vedkommende gruppe selv utpeke den som skal rykke inn på den ledige plassen. Gruppen underretter deretter kommunestyret eller fylkestinget, som velger vedkommende dersom de lovbestemte vilkår er oppfylt. Tilsvarende gjelder ved suppleringsvalg i henhold til nr. 5 siste punktum.

Kompetansekrav:

Formannskapet har tidligere vedtatt rutiner for viltnemndas arbeidsutvalg. I rutinene står det følgende: Alle utvalgets medlemmer må ha jegerprøve eller tilsvarende, og til sammen inneha tilstrekkelig kompetanse til å utføre alle typer ettersøksoppdrag. Minst tre medlemmer må ha storviltprøve for inneværende år.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at arbeidsutvalgets nye medlem tilfredsstillt krav til jegerprøve og jaktfaglig kompetanse, slik det er formulert i rutinene for arbeidsutvalget

Kjønnsfordelingen i arbeidsutvalget skal være slik at hvert kjønn er representert med minst to medlemmer. For å oppfylle kravet, må den nye kandidaten være en kvinne: Oversikten over representanter og vararepresentanter pr. i dag er som følger:

Representanter

Frogn kommune

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker

Fellesliste H/Frp:

- 1) Øivind Edsem, H
- 2)
- 3) Lasse Botten, Frp

Fellesliste AP/Sp/Krf/SV/PP:

- 1) Johan Stokkeland, Sp
- 2) Mette Wilhelmsen, Krf

Vararepresentanter

Fellesliste H/Frp:

- 1) Gunn Heidi Iversen

Fellesliste AP/Sp/Krf/SV/PP:

- 1) Svenn Erik Aadahl, PP
- 2) Gunnar Bjerknes-Haugen, Krf
- 3) Torunn Aasland, Krf
- 4) Terje Wenersgård, Sp

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at det velges et nytt medlem av viltneemndas arbeidsutvalg. I henhold til reglene om kjønnsrepresentasjon må det nye medlemmet være en kvinne.

Rådmannen i Frogn 06.01.2014

Harald K. Hermansen

Øvrige dokumenter på saken:

Forespørsler