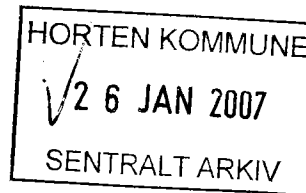




Fylkesmannen i Vestfold

06/1942 - 24/126/296



GRHE

Horten kommune
Postboks 10
3191 Horten

Vår saksbehandler / telefon:
Randi Bjerkelund 33 37 11 53

Deres ref:

Vår referanse:
2007/1389
Arkivnr:

Vår dato:
22.01.2007

Klage - Gbnr 126/296 og 407 Strandparken delfelt B7 og B8 - Horten - oppføring av 11 eneboliger og 12 leiligheter gml. 2006/7246

Fra Horten kommune har vi mottatt ovennevnte klagesak.

KOMMUNENS FRAMSTILLING AV SAKEN (NEDKORTET UTDRAK):

Bakgrunn

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av 11 eneboliger og 12 leiligheter. I tillegg kommer garasjeanlegg, sportsboder og nødvendig skjerming for renovasjonsbeholdere.

Plan forhold

Området er regulert i plan for Sollistrand og Linden, vedtatt 3.2.97 med endring 24.3.00.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket:

"Bygningstypene består av to typer eneboliger med noen mindre variasjoner og en type leilighet. Garasjer for eneboligene er integrert i bygningen, mens det for leilighetene er separate fellesgarasjer. Bebyggelsen er utformet i 2 etasjer med skråtak og eneboligene har et ikke måleverdig loftsareal i takvolumet. Eneboligene mot øst er utformet slik at boligdelen på to etasjer ligger øst/vestvendt med lavere garasjer mellom for å gi en luftigere virkning. De tre eneboligene mot sør er bygget over samme prinsipp, men er noe mer kompakt. Til hver enebolig er det uteareal både på forsiden og baksiden. Leilighetene er horisontaldelte og ligger i enheter på 4 og 4, med privat uteareal både mot øst og vest, i 2. etg som balkonger.

Utnyttelse av tomten i foreliggende tiltak er på TU = 49,7 %. Reguleringsplan tillater TU = 50 %. Bygningene er vesentlig lavere enn maksimal byggehøyde.

Situasjonsplan

Bebyggelsen er plassert slik på tomten at det gir en tun virkning der lekeplassen blir det sentrale gårdsrommet. Den største fellesgarasjen er plassert slik at den også skjermer eneboligenes uteareal mot vest. Innkjørsler er spredt med separat innkjørsel for hver enebolig, mens leilighetene er likevel samlet rundt 3 innkjørsler. Garasjer og gjesteparkering er plassert i tilknytning til innkjørsel.

Alle boligene har 2 biloppstillingsplasser inkl, garasjer, noe som er mer enn kravet i planen. I Private uteoppholdsarealer er løst med arealer på bakkeplanet på flere sider av husene

kombinert med romslige balkonger/terrasser. Trafikkarealer og parkeringsplasser vil bli asfaltert med innfelt betongstein ved inngangssoner. Mot grøntarealer legges kantstein mellom asfalt og grøntareal. Grøntarealer vil bli tilsådd og beplantet med hekker for å danne private og halvprivate soner mot husene.

Det er planlagt utarbeidet en egen utomhusplan. Denne vil bli sendt inn til godkjenning i tilknytning til Igangsettingsøknad.

Renovasjon

Hver enebolig vil bli tilrettelagt for separate renovasjonsbeholdere. Leilighetene forutsettes å ha felles plassering av beholdere på to evt. 3 steder.

Parkering

Alle leiligheter vil få en privat garasje samt en gjesteparkeringsplass. Eneboligene får dobbelgarasje. Totalt sett er det to oppstillingsplasser til hver bolig. Parkeringsplassene er utformet etter de mål som anbefales i NB13 byggdetaljblader. Bredde på innkjørsler er maks. 5 m som angitt i referat fra forhåndskonferanse.

Støytiltak

Evt. tiltak for støyskjerming vil bli gjennomført ihht. krav i reguleringsplan- og forskrifter. Beliggenheten tilsier ingen særskilte tiltak.

Arkitektonisk uttrykk og materialvalg

Bygningene er søkt tilpasset eksisterende bygningsmiljø med tradisjonelle takformer og volumoppbygning. Ytterkledning vil bli panel med trevinduer. Tak tekkes med takstein. For leilighetene danner atkomsttrapper egne elementer med åpne atkomstreposer til hver leilighet. Disse er så store at de kan benyttes som uteoppholdsplass mot øst. Alle balkonger vil ha rekkverk i tre kombinert med stedvis platekledning. Garasjeanlegget vil få samme materialkvalitet som bolighusene. "

Det har kommet 4 merknader til saken.

Merknad fra Badebukten Boligsameie - sitat:

"Jeg kan ikke se av planen hvordan renovasjonen skal ordnes, men jeg går ut fra at det er ment at dette skal ordnes av hver enkelt med avfallsdunker. Når hver enkelt skal benytte egne avfallsdunker vil det nødvendigvis bli mange slike, -ustrukturert plassert. Dette vil ikke forskjønne området, men vil virke negativt på en del områder, bl. a. luktproblemer.

I ett slikt stort boligområde som er meget fortettet, burde utbygger avsette nødvendig areal, og bygge ett eller flere fellesanlegg for mottak av husholdningsavfall. Dette ville gi en mer tidsmessig og miljømessig god løsning, i motsetning til den mer tradisjonelle metoden.

I tråd med dette vil jeg foreslå at utbygger avsetter nødvendig uteareal og bygger ett eller flere fellesanlegg slik at avfallsproblemet kan løses sentralt for dette boligområde, hvor også de beboere under gnr. 126, bnr. 458 som måtte ønske det kan bli tilknyttet."

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden - sitat:

"Det er ikke stilt krav i reguleringsplanen om felles anlegg for avfallsbeholdere. Dette er heller ikke særlig hensiktsmessig med den bebyggelsen det her er snakk om. Vi forutsetter at leilighetene har felles beholdere så lang det er hensiktsmessig."

Merknad fra eier av Jørgen Ferjemanns vei 24 - sitat:

"Vi har mottatt nabovarsel til utbyggingen av nevnte felt og ser fram til at dette siste feltet blir

utbygd slik at utbyggingen av Strandparken dermed blir ferdigstilt. Det er positivt at arkitektene har tegnet boliger som skiller seg litt ut, men som samtidig danner en fin helhet med resten av boligmassen i Strandparken.

Våre merknader går på at det ikke er tatt nok hensyn til siktlinjer mot fjorden, slik at de eksisterende boligene i vest ikke får fjordgløtt som lovet av utbygger. Dette kan bedres ved for eksempel å snu 4-mannsboligene 90 grader. (Se vedlagt tegning for skisse med siktlinjer).

Fordelene ved denne endringen er mange:

Det vil oppstå større ubebygde korridorer i øst-vest retning. Det blir da møneveggen på 4-mannsboligene som vil vende mot boligene i vest.

Beboerne i 4-mannsboligene vil få uteplasser mot sør, i stedet for mot den trafikkerte veien i vest.

Avstanden mellom den sørligste 4-mannsboligen og rekken med 3 kjedede eneboliger i sør, kan økes til minimum 8 meter. I forslaget fra utbygger er avstanden mellom disse byggene mye mindre enn 8 meter og stenger igjen for siktlinjer mot fjorden vestfra.

I tillegg bør det vurderes å bygge frittstående eneboliger i stedet for kjedede. I Strandparken er det frittstående eneboliger mot øst og en kjede av eneboliger mot sør. En befaring vil tydeliggjøre hvor mye mer en kjede stenger for sol og utsikt, sammenlignet med frittstående enheter. De foreslåtte kjedene vil danne flere nye vegger som vil sperre for sol og utsikt og ytterligere forsterke fortettingen i Strandparken. Alternativt kan man dele opp kjedene, og for eksempel bare kjede 2 boliger av gangen. Da vil man få plass til bedre parkeringsløsninger og mer uteplass for hver enhet.

De foreslåtte parkeringsløsningene framstår som veldig trange. Dette vil føre til problemer bl. a. om vinteren med lagring av bortmåkt snø. Trange og tungvinne parkeringsløsninger kan også føre til parkering langs de allerede overbelastede veiene i Strandparken. (En annen underlig løsning er at en av leilighetene i den nordligste forslag 4-mannsboligen har fått garasjen slik plassert at hagen til den nordligste eneboligen blir delt i to). Det ser også ut som garasjeanlegget i midten tar areal fra lekeplassen, det må da erstattes med tilsvarende areal fra annet sted på feltet. Lekeområdet bør også inngjerdes slik at ikke det blir tatt i bruk til for eksempel parkering, søppeldunker eller dumpingplass for snø.

Siden dette er det siste feltet som blir utbygd ønsker vi at kommunen bruker denne muligheten til å sette betingelser for igangsetting av byggingen. Vi håper at betingelser for igangsetting blir Sport/lek-området ved båttopplagsplassen ferdigstiltes. I reguleringsplanen står det:

"Området for sport og lek merket Fl, skal opparbeides til formålet. Dette innebærer også byggverk og anlegg og evt. bygninger som skal betjene aktuelle sportsaktiviteter.

En gjennomgang av eksisterende lekeplasser slik at disse ferdigstiltes i hht. reguleringsplanen og gjeldende forskrifter.

Vi har bodd i Strandparken i snart 5 år og de større barna savner områder å leke på.

Byggeområdene blir aldri gjerdet inn, og barna benytter disse farlige områdene til lek. En annen betingelse for utbygging av B7 og B8 bør være at byggeområdet sikres med gjerder.

Vi håper dere kan vurdere forslagene på vedlagte tegning og vektlegger synspunktene til beboerne i Strandparken.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknaden - sitat:

Å snu de 3 byggene med leiligheter er ikke mulig uten å beskjære lekearealet. Den omsøkte løsningen har den tettheten som det legges opp til i reguleringsplanen. Å bygge kun frittliggende eneboliger er ikke realistisk ut fra prosjektets økonomi. Dessuten er det snakk om 3 og 4 boliger som er kjedet sammen med garasjer i 1. etg.

Parkeringsplassene er utformet med de mål som anbefales i NBI's byggdetaljblader.

Lekearealet er justert litt for å få en bedre utnyttelse av tomta, men arealet er ikke gjort mindre. Når det gjelder generell ferdigstilling av arealer utenom tomta er det en sak som ikke

direkte berører denne byggesaken. "

Merknad fra Velforeningen - sitat:

Beboerne som har fått nabovarsel ønsker å komme med følgende merknader

- 1. Eneboligene mot øst (vis avis Strandparken 125 til 153) etableres som to lange vegger på henholdsvis 65 meter og 37,5 meter. Gjennom plasseringen av disse to boligkompleksene, samt 4- firemannsbolig lengst mot syd, stenges det for utsyn mot havet for boliger i store deler av Jørgen Ferjemanns vei samt for lys inn i den søndre delen av Strandparken.*
- 2. I forbindelse med behandling av opprinnelig reguleringsplan 3. februar 1997 var det planlagt 90 boenheter i Strandparken. I forbindelse med etablering av Strandparken AS i 1999 forelå det planer for etablering av 160 til 170 boenheter. Strandparken velforening og beboerne har ved gjentatte anledninger påpekt at feltet nå er utbygd med ca 190 boenheter. Det er i tillegg etablert en stor barnehage nord i feltet og det er regulert areal ved innkjørsel til feltet til næringsformål.*
- 3. Trafikkbelastning i feltet, og til og fra feltet (kryss ved innkjøring til fergeoppstillingsplass) har som følge av de forhold som er påpekt i punkt 2 økt betraktelig. En rekke av boligene i delfelt B7 og B8 ligger 5 meter fra veiskulder. Det etableres uoversiktlige veikryss, og fartsgrensa er 30 km i timen. Med en meget snørik vinter friskt i minne, anmoder vi særlig Horten kommune å vurdere hvorvidt kommunen i det hele tatt vil være i stand til å foreta snørydding på. En forsvarlig måte i Strandparken hvis utbygging av delfelt B7 og B8 tillates i tråd med forelagte planer. "*

Ansvarlig søkers kommentarer til merknaden - sitat:

*"...Så langt vi kan se er det innkommet likelydende merknader fra 30 beboere. Vi har ikke sjekket om alle disse er naboer/gjenboere og kommenterer disse som en merknad... .
Når en bygger ut et samlet felt på en tilnærmet flat tomt er det naturlig at utsiktsforholdene blir noe dårligere jo lengre vekk fra sjøen en kommer. Det er i bestemmelsene ikke tatt med noe om utsikt til sjøen, og en må forvente at utbygging av det siste feltet vil medføre at noen mister noe utsikt. Når det gjelder antall boliger så nevnes ikke dette i bestemmelsene, kun grad av utnyttelse. Det medfører naturlig nok at hvis det bygges boliger med mindre areal så øker antallet innenfor den gitte utnyttelse. Vi kan ikke se at dette skal ha noen betydning for dette feltet, ettersom tettheten i feltet som helhet allerede er etablert.
Det omsøkte prosjektet har en utforming av veien som er helt i tråd med reguleringsplanen. Krav til siktlinjer og avstand til vei er oppfylt. En kan ikke forvente at en utbygger skal sette av byggeklare tomter til areal for snølagring. Vi mener at det omsøkte prosjektet har rimelig plass til lagring av snø og sist vinter var i så måte lite representativ for det som er vanlig. "*

Merknad fra Jørgen Ferjemanns vei 6A - sitat:

"Nær vi træffade Øyvind Johnsen från Eventyrhus AS, lovade han att vi skulle få fri sikt till Oslofjorden och aninga hus skulle byggas på grönområdet som nu kommer att ev. bebyggas. Grönområdet skulle bestå till barnen i kvarteren.

Dessa villkor" gjorde att vi tecknade kontrakt för köp av lägenhet på Jørgen Ferjemanns vei 6 A. Vi anser att detta är ett mycket fult och oärligt tilltag av Eventyrhus som enbart vill plöja inn så mycket pengar som möjligt. Hela kvartersbilden kommer att fuckas och det fina grönområdet försvinner. Därmed försvinner även andingshållet på Strandparken. Många naboar mister sin vy. Barnen kommer inte att kunna röra sig fritt i området.

*Nej, fram för att Horten kommune planerar ett grönområde för barn, yuxna och äldre!
Vi säger nej till projektet och ev. kommer denna sak att "ankas" i domstol."*

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden:

"Merknad fra Wolfgang Handl, J. Ferjemanns vei 6A. (mottatt hos oss 31.7)

Han hevder at han ble lovet utsikt til fjorden samt at det resterende areal skulle være

V

Lekeplass. Dette kan se ut som en misforståelse. Det er lite realistisk å forvente sjøutsikt fra en bolig som iht. reguleringsplanen ligger i 4. -5. rekke fra sjøen og det grøntarealet som ikke skulle bebygges må være lekeplassen som fortsatt er med i planen."

Saken har vært forelagt kommunalteknisk planavdeling som har følgende merknader - sitat:
"Forutsetter kun parkeringsplasser (og ikke garasjer) i byggeforbudssonen i forbindelse med kulvert. "

Administrasjonens vurderinger

Det er i merknadene tatt opp forhold som ikke gjelder omsøkte tiltak på delfelt 7 og 8. Disse vil ikke bli berørt i denne saken. Ønsker man å ta opp slike forhold, må det sendes egen skriftlig henvendelse.

Det er tenkt bygget totalt 23 boenheter på de to delfeltene. 11 kjeda eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg. Reguleringsbestemmelsene setter ingen grenser for hvor mange boenheter som kan bygges. Det er kun angitt TU=50%. Omsøkte er bekreftet å ligge innenfor denne grensa.

Reguleringsplanen legger opp til at det skal være en variert bebyggelse i form av frittliggende boliger, boliger i kjede/rekke og flerfamiliehus med variert leilighetsstørrelse. Det stilles også krav om at feltene må utformes slik at bebyggelsen i størrelse og karakter inngår i en felles helhet med et helhetlig preg for hele området. Etter vår oppfatning tilfredsstilles dette kravet. Rent planfaglig vil vi likevel bemerke at plasseringen av det sentrale parkeringsområdet m/garasjer mellom bygning B og D er en dårlig løsning for bomiljøet. Dette arealet burde i stedet vært avsatt som et sentralt tun mellom bebyggelsen, og parkeringen burde vært lagt til ytterkant av feltet, nærmest kjørevei.

Tap av utsikt er noe som må forventes når et område utbygges. Dersom dette skulle vært ivaretatt, måtte det vært tatt hensyn til allerede ved utformingen av reguleringsplanen.

Vi har ingen merknader i forhold til plassering av renovasjon for kjeda eneboliger. Når det gjelder avsatte plasser for leilighetene så gjør vi oppmerksom på at det i utgangspunktet settes krav om maks 15 m fra kjørbær vei til stativ. Økt avstand medfører økt avgift.

Det bør ses på plasseringen av søppelstativene for leilighetene, da disse har en avstand på mer enn 15 m og ikke nødvendigvis en hensiktsmessig plassering.

Under forutsetning av at ansvarlig for prosjekteringen har lagt til grunn ordinære normer for størrelse på p-plasser (bredde/lengde/ryggeplass), har vi ingen merknader til disse.

P-plass merket 4 - 8 er ikke vist med garasjer og kan heller ikke bebygges med garasje. Dette pga byggeforbudssone for kulvert.

Lekeplassen på området skal være 0,68 da. Dette er både en nærlekeplass (NL3) og en kvartalslekeplass (KL3).

NL3 vil tilhøre del av B5, del av B6, B7 og B8. KL3 vil tilhøre B5 - B8 og del av B9.

Plassen skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, tilsåes og beplantes samtidig med utbyggingen.

Sikring av byggeområde er utbyggers ansvar. Det forutsettes at dette ivaretas.

Konklusjon/anbefaling

Søknaden anbefales godkjent.

Administrasjonens forslag 05.09.2006:

Bygningsrådet godkjenner søknad om rammetillatelse etter pbl § 93 jf §95 a nr 1 for oppføring av 11 eneboliger i kjede og 12 leiligheter fordelt på tre bygg på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at alle krav i reguleringsplanen ivaretas
2. Det forutsettes at alle krav i TEK 1997 ivaretas
3. Signert søknad om ansvarsrett må sendes inn

Godkjenning av ansvarsrett:

Godkjenning av ansvarsrett etter pbl § 93b gis:

Bygningsrådet 05.09.2006

Fellesforslag fra AP, SP, H og FRP:

1. Bygningsrådet godkjenner ikke den fremlagte søknad etter pbl. § 93 jf 95a nr 1 for oppføring av 11 eneboliger og 12 leiligheter fordelt på 3 bygg.
2. Bygningsrådet vil bl.a. spesielt legge følgende føringer til grunn for å kunne godkjenne utbygging av området:
 - A. Plassering av boenheter blir plassert slik at øvrige bebyggelses lys og åpenhetsfølelsen, ikke vesentlig forringes. (Møne med akse fra sjøen). Åpne akser uten bebyggelse og parkering i forhold til øvrig vei og naturlige "åpninger mot sjøen", slik at området åpnes mot sjøen.
 - B. De trafikale forhold inne på Strandparken er beregnet for et antall mindre boenheter, derfor oppleves infrastrukturen som sprengt, dette bes utredet.
 - C. Kvartalslekeplassen inne på det angitte område har usikret vei inn til plassen (ref parkering langs denne vei og inn til lekeplassen). Denne lekeplassen er beregnet for barn fra andre felt enn dette utbyggingsområde, derfor bør atkomstvei sikres.
Plassering av parkeringsareal langs vei til nærlekeplass og inne på området bør omreguleres slik at dette ikke skaper forstyrrelser for barn til og fra plassen.
Fellesparkering legges ut til kjørevei.
 - D. Det er pr dd trangt for utrykningskjøretøy ved dette kvartalet. Det bør derfor i tilknytning til veibanen lages et fortau.
3. Barne- og ungdomsrepresentanten har ikke uttalt seg i denne utbyggingen, noe de bør gjøre.
4. Bygningsrådet anmoder utbygger å gå i dialog med naboer og velforening slik at de får uttalt seg reelt i saken.
5. Bygningsrådet ber utbygger gi en status på fellesområder vedr ferdigstilling etc på lekeplasser, andre fellesområder osv som utbygger har forpliktet seg til i Strandparken, herunder også gangbro.
6. Bygningsrådet ber administrasjonen og utbygger gå i dialog om atkomstveien til Strandparken, for å sikre tilstrekkelig trafikksikkerhet.

Vedtak i sak 094/06

Fellesforslaget enstemmig vedtatt (6) alternativt mot administrasjonens forslag.
Eddie Solberg tok sete.

Klagebehandling 21.11.2006:

Nye opplysninger i saken

Det har kommet klage på vedtaket fra ansvarlig søker pva tiltakshaver - sitat:

"Viser til bygningsrådets vedtak den 5.9.06. På vegne av tiltakshaver vil vi herved klage på vedtaket med følgende begrunnelse:

Når det gjelder punktene om infrastruktur, viser vi til brev fra Strandparken as datert 15.9.06.

For øvrige punkter vises til nedenforstående oppsummering.

7. Ingen kommentarer.

2. Bygningsrådets føringer;

A. Det omsøkte tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan både når det gjelder utforming, høyder og utnyttelse. Søknaden innebærer ingen dispensasjoner. Åpninger mot sjøen finnes på begge sider av området og ved lekeplass midt i området. Reguleringsplanen stiller ingen krav om at bebyggelsen skal utformes slik at det er slike gløtt alle steder. Å snu møneretningen på de bakre husene vil ikke endre på dette siden byggene er utført i 2 etasjer og at terrenget er helt flatt. Videre vil vi påpeke attraksjonen som ligger i de lett tilgjengelige attraktive fellesarealene som ligger ut mot sjøen foran bebyggelsen.

B. Se brev fra Strandparken as.

C. Kvartalslekeplassen har atkomst direkte fra felles vei mot øst uten annen trafikk inn til boligene som vist i reguleringsplanen.

D. Se brev fra Strandparken as.

3. Vi formoder at denne representanten har uttalt seg til regulerings-saken som forutsatt.

4. Alle naboer har fått nabovarsel på vanlig måte og selv om selve søknaden ble postet samme dag som svarfristen gikk ut ble også senere innkomne merknader kommentert og tatt med i behandlingen. Ut fra reaksjonen fra naboer tolker vi det slik at naboenes anledning til uttalelser i høyeste grad var reelle.

5. Se brev fra Strandparken as.

6. Se brev fra Strandparken as.

Vi finner avslaget noe overraskende, ettersom tiltaket som tidligere anført, er planlagt i tråd med gjeldende regulering og etter vår vurdering også tilfører området ytterligere variasjon innenfor de rammer som er gitt i planen. Deler av vedtaket innebærer endringer av reguleringsplanen, og det kan neppe være kommunens intensjon.

Vi henstiller til bygningsrådet å revurdere vedtaket av 5.9.06, og godkjenne det omsøkte tiltaket i tråd med administrasjonens innstilling."

Vi har mottatt utfyllende opplysninger til klagen fra Strandparken AS - sitat:

"Strandparken AS står ansvarlig for opparbeidelsen av all infrastruktur og alle fellesarealer i Strandparken. Strandparken AS står som grunneier også som selger av byggeklare tomter til Byggmesterringen og Eventyrhus DA som nå ønsker å slutføre sine arbeider i Strandparken ved å ferdigstille delfeltene B 7 og B 8.

Vi er gjort kjent med vedtaket i bygningsrådet den 5.9.2006 (sak 094/06). og finner det naturlig å komme med noen saksopplysninger:

1. All teknisk infrastruktur, fellesområder, veier etc er opparbeidet ihht reguleringsplanen og bestemmelsene i denne, og er godkjent for det antall bo-enheter som nå bygges/byggemeldes.

2. Teknisk infrastruktur og veier er overtatt av Horten kommune (med unntak av Jørgen Ferjemannsvei som forblir privat.

3. All teknisk infrastruktur og fellesarealene er ferdigstilt - med unntak av gangbroa i nord og arbeider i dette området i tilknytning til bygging av denne.

4. Gangbroa er bestilt og byggemeldt, og vil bli oppført straks endelig godkjennelse for oppføring foreligger.

Vi håper således bygningsrådet vil vurdere denne saken på nytt, og vi vil gjerne få delta i et eventuelt møte med administrasjonen og bygningsrådets medlemmer for å redegjøre nærmere for saken. "

Kommentarer til tiltakshavers klage fra Strandparken Velforening og naboer - sitat:

"Vi viser til brev til Horten kommune fra Strandparken AS datert 15.09.2006 og brev fra arkitektene AS Kristiansen og Bernhardt datert 19.09.2006. Vi vil gjerne komme med noen kommentarer til disse brevene.

Strandparken AS kommer i sitt brev med det de kaller saksopplysninger. Det hevdes at alle fellesarealer er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen og at de er ferdigstilt. Dette er ikke korrekt.

Reguleringsplanen, punkt 3.0. Friområder.

a. Område for sport og lek merket F1. skal opparbeides til formålet. Dette innebærer også byggverk og anlegg og evt. bygninger som skal betjene aktuelle sportsaktiviteter. Området inngjerdes."

Område F1 er per dags dato ikke opparbeidet for sport og lek.

4

Reguleringsplanen, punkt 4.0. Fellesarealer, lek:

Kvartalslekeplassene inneholder per dags dato ingen lekeapparater. Kommuneplanens arealdel 1997-2008 inneholder bestemmelser for utforming av lekeplasser.

Kvartalslekeplassene i Strandparken oppfyller ikke disse bestemmelsene.

Nærlekeplass NL 5 (i sving øst i Jørgen Ferjemannsvei) er ikke ferdigstilt. Blant annet stikker store steiner opp, og den tilfredsstillende ikke bestemmelsene for trafiksikkerhet.

Kommuneplanens arealdel sier at maks 20 boenheter skal være felles om lekeplassen. Antallet nærlekeplasser i Strandparken oppfyller ikke dette kravet.

Avtalen mellom kommunen og kjøper (datert l. 6.1997) slår også fast at ikke bare skal "alle anlegg og all opparbeidelse skal skje i h.h.t. reguleringsplanens bestemmelser", men opparbeidelsen skal også skje i h.h.t. reguleringsplanens intensjoner, og kommunens standarder og vanlige krav."

Kristiansen & Bernhardt uttrykker i sitt brev overraskelse over avslaget på søknaden, og skriver videre at de forventet godkjenning siden tiltaket er planlagt i tråd med reguleringsplanen. Det er så vidt oss bekjent ikke slik at alle byggesøknader som er i tråd med reguleringsplanen automatisk skal godkjennes. Bygningsrådet har mulighet til å se et tiltak i en større sammenheng, noe de heldigvis har gjort i denne saken. Dette er etter vår mening spesielt viktig i denne saken da en bebyggelsesplan for Strandparken mangler.

Bygningsrådet anmoder i sitt vedtak utbygger om å gå i dialog med naboer og velforening. I stedet for å følge opp denne anmodningen, ber Kristiansen og Bernhardt bygningsrådet om å revurdere sitt vedtak. Vi håper på en mer løsningsorientert holdning fra utbygger, og deltar gjerne i møter med kommunen og utbygger for å finne en best mulig utbyggingsplan for alle parter. "

Saken har vært forelagt kommunalteknisk planavdeling til ny uttalelse og vi har fått følgende merknad - sitat:

"Hovedveien inn (Strandparkenvei A) har regulert bredde på 8,5 m og 5,0 m asfalt. Denne veitypen kan betjene inntil 200 boenheter.

Søndre og østre del av Strandparken (vei C) har regulert bredde på 7,0 m og asfaltert bredde på 4 m. Denne veien kan maksimalt betjene 20 x 2 enheter (uten gjennomkjøring kun 20 boenheter).

Ovennevnte veier nærmer seg nå en maksimal utnyttelse. Forutsatt at parkering skjer på privat grunn, som forutsatt, skal det ikke være problemer for fremkommelighet for utrykningskjøretøyer mv.

Utvidelse av veier i området med fortau er tilnærmet umulig idet det betinger grunnavståelse fra en mengde oppsittere til vei. Dette vil sannsynligvis medføre ekspropriasjon."

Uttalelse fra barne- og ungdomsrepresentanten:

Strandparken er en vakker oase ved vannet, med en maritim og trygg sjel. Det er mange barn og unge som vokser opp i miljøet, og med bygging av nye felt gis det samtidig signaler om at det blir flere. Reguleringsplanen ble vedtatt i 1997, da med 90 boliger, i dag ser vi en nærmest

fordobling av antallet, og jeg stiller spørsmålsteget ved dimensjon på lekeplasser (NL, KL og FL), samt på veger i boligområdene. Økt bebyggelse gir økt trafikk, og beboerne i området merker mye trafikk allerede.

Lekeplassen NL3, som ligger på området som tenkes utbygd, består av en huske og et turnstativ. Disse apparatene har pt en lav tilgjengelighet grunnet svært tett og høy vegetasjon, her bør det inngås en dialog om vedlikehold og ansvar.

De første beboerne flyttet inn i Strandparken for seks år siden, og F7 er fremdeles ikke opparbeidet, Dette er et viktig samlings- og rekreasjonsområde for beboerne. Det bør være en logisk forhold mellom utbygging av boliger og opparbeidelse av fellesområder.

Adkomsten til den planlagte lekeplassen (NL3 og KL3) er planlagt fra østsiden, noe som betyr at brukerne må gå en omveg dersom de skal dit. Dette medfører med største sannsynlighet at barn og unge vil bruke de snarveger som til enhver tid er tilgjengelige, og de mest naturlige adkomsten blir da fra vest, hvor det er planlagt biloppstilling, og dermed en del trafikk.

Etter mitt syn bør det tas en nærmere kikk på helheten i området. Utbygger bør gå i dialog med beboerne, og opprette en arena hvor begge parter får sagt sin mening - og hvor det er en forutsetning at alle blir hørt.

Administrasjonens nye vurdering av saken:

Kort historisk oppsummering

Reguleringsplanen ble opprinnelig vedtatt i 1997. Forslag til mindre vesentlig endring av planen ble vedtatt av bygningsrådet i 2000 - imot administrasjonens innstilling.

Administrasjonen påpekte da bl a manglende utredning av konsekvensene av å øke mulig boligantall fra antydning 90 til da angitt 160. Det fremgår ikke av planendringssaken hvilke vurderinger bygningsrådet la til grunn for sitt vedtak.

Plassering av bygningene:

Reguleringsplanen gir ingen hjemmel for å kreve at byggene plasseres annerledes enn omsøkt. Bestemte møneretninger etc må eventuelt fastsettes i reguleringsplan.

Trafikale forhold inne på Strandparken:

Reguleringsplanen angir ikke antall boenheter, den angir maks tomteutnyttelse - TU = 50%. Kommunens veimyndighet vurderer eksisterende atkomstvei som trafikkteknisk tilfredsstillende for inntil 200 boliger. Etter våre beregninger vil det, etter utbygging av delfelt B7 og B8, være 191 boenheter på området. Under forutsetning av at alle parkerer på egen eiendom, som forutsatt i alle godkjenninger, anser ikke veimyndigheten at fremkommeligheten vil være noe problem.

Eventuell fortausløsning vil kreve omregulering for nødvendig utvidelse av veien og deretter grunnavståelse fra en rekke rettighetshavere langs veien. Dersom grunn ikke avstås frivillig, kreves ekspropriasjon. Dette vil høyst sannsynlig være en tung prosess.

Kvartalslekeplass 3; plassering av parkering:

Kvartalslekeplass 3 er plassert i samsvar med reguleringsplan. I øst har den atkomst direkte fra vei (C), fra vest via "kombinert atkomst" med trafo (ikke bygget?).

Kvartalslekeplassen tilhører B5 - B8 og del av B9.

Den omsøkte løsning med 5 p-plasser i kombinasjon med atkomst til lekeplass fra vest er ikke en ideell løsning, men neppe uakseptabel. Barn og unge i området vil uansett alltid måtte bevege seg i områder med blanding av gående og kjørende.

Om eventuell reguleringsendring vises til kommentar under forrige punkt.

For at lekeplass og boligarealene ikke skal komme i konflikt med hverandre må det settes opp et fysisk skille.

Varsling av naboer:

Utbygger anser naboer for å være tilstrekkelig varslet.

Status på friområder, fellesarealer, lek og gangbro:

Både reguleringsplanen og utbyggingsavtalen mellom Sollistrand eiendom AS og kommunen har bestemmelser om opparbeidelse av friområder og fellesområder for lek. For lekeplasser (KL og NL) er det krav om at disse skal opparbeides samtidig med utbygging av tilhørende boligfelt og ferdigstilles før brukstillatelse gis for boligene. Før brukstillatelse gis, skal ansvarlig utførende bekrefte gjennom kontrollerklæring at alle krav i lov og forskrift (herunder plan) er ivaretatt. Dette baserer seg på tillit, og kommunen skal normalt ikke føre tilsyn med at kravene virkelig er ivaretatt.

Utbygger angir fellesarealene som ferdig utbygd. Brev fra Strandparken Velforening angir at disse ikke er ferdig. Administrasjonen foreslår her at man ber utbygger om en mer detaljert beskrivelse av hva som konkret er utført på friområder og fellesarealer, lek - henholdsvis pkt 3 og 4 i reguleringsbestemmelsene. Dette er imidlertid forhold som må håndteres uavhengig av foreliggende byggesak.

Søknad vedrørende oppsetting av gangbro står på bygningsrådets kart som egen sak.

Konklusjon

De forholdene som nå tas opp som innvendinger mot utbygging av det siste området i Strandparken, er i stor grad forhold som burde vert vurdert ved planendringen i 2000. Bygningsrådet valgte den gangen ikke å ta hensyn til administrasjonens faglige vurderinger. Således må endringsvedtaket oppfattes slik at bygningsrådet anså at det endrete planforslaget ivaretok alle relevante hensyn på en tilfredsstillende måte. At det totale boligtallet underveis har økt med ytterligere ca 30 boliger, anses i denne sammenhengen ikke å ha avgjørende betydning.

Det kan også nevnes at administrasjonen ved tidligere behandling av avgrensede felt har gitt bygningsrådet faglige råd om kvalitative forhold ved bomiljøet som kunne blitt bedre dersom omfanget av utbygging i det aktuelle feltet var blitt redusert.

Slik foreliggende søknad er utformet, samsvarer den med gjeldende reguleringsplan. Dersom bygningsrådet mener at reguleringsplanen bør endres, må det fremmes sak om midlertidig bygge- og deleforbud inntil endringene er formelt vedtatt. Tiltakshaver vil ha krav på erstatning for det prosjekteringsarbeidet som er utført iht gjeldene plan.

Administrasjonens forslag:

1) Bygningsrådet tar klagen fra tiltakshaver til følge. Det vises til de kommentarer og vurderinger til rådets vedtak i sak 094/06 som er fremlagt.

2) Godkjenning av tiltak:

Bygningsrådet godkjenner søknad om rammetillatelse etter pbl § 93 jf §95 a nr 1 for oppføring av 11 eneboliger i kjede og 12 leiligheter fordelt på tre bygg på følgende vilkår:

1. Det settes opp gjerde mellom lekeplass og øvrige bebyggelse på delfelt B7 og 8.

2. Det forutsettes at alle krav i reguleringsplanen ivaretas

3. Det forutsettes at alle krav i TEK 1997 ivaretas

4. Signert søknad om ansvarsrett sendes inn.

3) Godkjenning av foretak:

Godkjenning av ansvarsrett etter pbl § 93b gis:

Kristiansen & Bernhardt arkitektur .interiør as

Godkjenning gis som: SØK, PRO/KPR av bygninger

4) Det må redegjøres (detaljert) for hva som er gjort innenfor friområder og fellesarealer, lek -jf pkt 3 og 4 i reguleringsbestemmelsene. Frist for slik redegjørelse settes til 4 uker fra den dag underretning om dette vedtaket er kommet frem.

Vedtak

Bygningsrådet opprettholder sitt vedtak i sak 094/06.
Klage fra ansvarlig søker tas ikke til følge."

FYLKESMANNENS MERKNADER:

Fylkesmannen forutsetter at klager er kjent med innholdet av sakens dokumenter og finner derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven § 15 og delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøvern-/Kommunaldepartementet i rundskriv T-8/86.

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av 11 eneboliger og 12 leiligheter. Ved vedtak datert 05.09.06 ble søknaden avslått. Vedtaket er påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver.

Den aktuelle eiendom ligger i et område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Området er regulert i plan for Sollistrand og Linden.

I forbindelse med Fylkesmannens behandling av saken har saksbehandler besøkt eiendommen uten at partene var tilstede.

I medhold av plan- og bygningsloven § 23 har Horten kommune utarbeidet reguleringsplan for Strandparken.

Plan- og bygningsloven § 23 har følgende ordlyd:

«Det skal utarbeides reguleringsplan for de områder i kommunen hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider. Tillatelse etter § 93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan.»

Fylkesmannen vil bemerke at reguleringsplanen er **bindende for arealutnyttelsen** og medfører at tiltak/arbeid ikke må være i strid med den arealbruk som er fastsatt i planen. Jf. plan- og bygningsloven § 31. I tillegg er planen et offentlig og pålitelig informasjonsdokument som redegjør for bl.a. den utvikling, utbygging og de prioriteringer som kommunen har lagt til grunn for det aktuelle området. Berørte parter forventer derfor at en bindende plan blir gjennomført i henhold til de muligheter og begrensninger som følger av denne. Dette innebærer at tiltakshavere har krav på å gjennomføre tiltak i henhold til planen, og kommunen kan i utgangspunktet ikke stille ytterligere krav ut over det som følger av plan- og bygningsloven §§ 25 og 26.

Planen innebærer altså at tiltakshavere har krav på å få bygge i henhold til planen. Dersom kommunen ønsker en annen arealutnyttelse, eller ønsker å nekte omsøkte tiltak må kommunen nedlegge bygge- og deleforbud i medhold av plan- og bygningsloven § 33.

I det omsøkte tilfelle foreligger det en reguleringsplan som fastsetter plasseringen av de ulike utbyggingsfeltene, og som beskriver områdets arealbruk med hensyn til vei og lekearealer.

Ansvarlig søker har lagt til rette for en utbygging som er i samsvar med reguleringsplanen.

Naboer til prosjektet legger vekt på at de planlagte plasseringene av de nye boenhetene hindrer utsikt, og ønsker en alternativ plassering. Søknaden fra Kristiansen & Bernhardt legger opp til en utbygging som er tilpasset vei og lekearealer i reguleringsplanen. I forhold til naboene legger Fylkesmannen vekt på hva en må påregne ved kjøp av eiendom som ligger i et boligområde under utvikling. Man kan ikke forvente å beholde utsikt til sjøen dersom man ligger ett stykke bak i et felt i et flatt område. Huseierene hadde muligheten til å gjøre seg kjent med foreliggende reguleringsplan, og ville ut i fra denne kunne forstå at nybygging på felt B7 og B8 ville endre deres utsiktsforhold.

Fylkesmannen tar ikke stilling til hvorvidt Eventyrhus har gitt uriktige opplysninger til kjøper i området, da dette er en privatrettslig konflikt.

Fylkesmannen forutsetter at lekearealene blir opparbeidet i tråd med reguleringsplanen. Dagens lekeområde i det omsøkte feltet vil trolig få en bedre utforming som del av den nye bebyggelsen. Det er naturlig at det er et logisk forhold mellom utbygging av boliger og opparbeidelse av fellesområder. Fylkesmannen vil påpeke at det er viktig med sikring av lekeområdene, og at planlagte parkeringsplasser ikke blir til hinder for en praktisk bruk av lekeområdet.

Naboene stiller også spørsmåltegn ved om veiene i Strandparken har kapasitet til å håndtere trafikk fra ytterligere 23 boenheter. Fylkesmannen har forståelse for at veiene i området kan virke smale, men i henhold til Komunalteknisk planavdeling har veiene en kapasitet til å håndtere 200 boenheter, og etter utbyggingen vil feltet ha 191 boenheter.

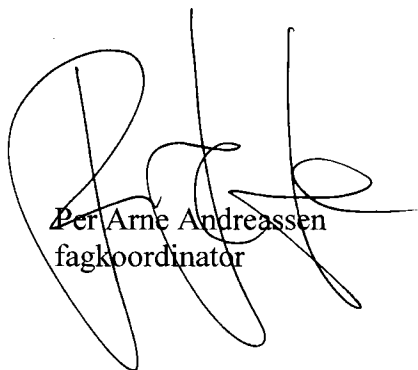
Naboer stiller seg også skeptiske til det store antall boenheter i området, og tettheten i feltet. Til dette har Fylkesmannen å bemerke at tomteutnyttelsen i området er i samsvar med reguleringsplan. Reguleringsplanen setter ingen grense for hvor mange boenheter det kan være i feltet, og tomteutnyttelsen for omsøkte bebyggelse vil være innenfor grensen på 50 %. Videre er tettheten i feltet allerede etablert. Den eksisterende bebyggelsen har tilsvarende tetthet som den omsøkte utbyggingen, og er således i samsvar med strøkets karakter. På den annen side har bygningsmyndighetene adgang til å plassere bygningene innenfor feltet når dette ikke er endelig fastlagt i plan, jf. Plan- og bygningsloven § 70. Bygningsmyndighetene har også mulighet til å bestemme bygningenes utforming med videre, jf. § 74. nr. 2.

I dette tilfellet har ikke bygningsrådet vist til hjemmel for å nekte omsøkte tiltak. Fylkesmannen ber kommunen vurdere saken opp mot pbl. §§ 70. nr. 1. og 74. nr. 2 innenfor de krammer som fremgår an reguleringsplanen. Dersom kommunen ønsker en annen bruk enn det planen legger opp til, må en nedlegge bygge- og deleforbud, jf. pbl. § 33.

Vedtak:

Med henvisning til ovennevnte oppheves kommunens vedtak.

Med hilsen
Avdelingen for beredskap, bygg og bevilling



Per Arne Andreassen
fagkoordinator



Randi Bjerkelund
Randi Bjerkelund
rådgiver

Kopi til:

Wolfgang Handl	Jørgen Ferjemanns vei 6 a	3187	Horten
Strandparken Velforening v/Marit Masdal	Jørgen Ferjemanns vei 24,	3187	Horten
Kristiansen & Bernhardt	Postboks 333	3101	Tønsberg
Strandparken AS v/Dag Kjeldsberg	Sollistrandsveien 12	3187	Horten