



Saksnr.: 2022/1100  
Dokumentnr.: 15  
Løpenr.: 172513/2022  
Klassering: L12  
Saksbehandler: Maria Henriksen

## Møtebok

Behandlet av Planutvalget	Møtedato 23.06.2022	Utvalgssaksnr. 59/22
------------------------------	------------------------	-------------------------

### **Forslag til forenklet planendring for B113 Brønnerød nasjonal arealplanID 3004 1011 - Sentrum Forslagsstiller: Brønnerødli Eiendom AS**

#### **Utvalgsleders innstilling**

Utvalgsleder anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011.

Fredrikstad, 13.06.2022

#### **Planutvalgets behandling 23.06.2022:**

##### Votering:

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Planutvalgets vedtak 23.06.2022:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011.

Fredrikstad 24.06.2022

Rett utskrift:

-----  
Irene Lundstrøm  
møtesekretær

Utskrift til saksbehandler Maria Henriksen  
direktør Seksjon for kultur, miljø og byutvikling  
Ole-Henrik Holøs Pettersen

#### **Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra utvalgsleder**

Ingen endring.

#### **Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

## **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til forenklet endring av reguleringsplan for B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011.

## **Sammendrag**

Brønnerødli Eiendom AS har fremmet forslag til planendring etter forenklet prosess for reguleringsplan B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011, vedtatt 09.02.2017. En tidligere forenklet endring av reguleringsplanen ble vedtatt den 28.05.2020.

Den foreslåtte endringen i reguleringsbestemmelsene vil påvirke områdene BF1-11. Disse delområdene er i reguleringsplanen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for at frittstående garasjer kan plasseres inntil en meter fra regulert kjøreveg/fortau, der det viser seg å være hensiktsmessig. Dersom garasjen plasseres inntil 1 meter fra regulert kjøreveg/fortau vil det også være krav til en noe lavere profil, samt grønne tak.

Bakgrunnen for at det søkes om en planendring etter forenklet prosess er at det i forbindelse med detaljprosjektering av felt BF4 er identifisert utfordringer når det gjelder plassering av frittliggende garasjer. Det er i gjeldende regulering avsatt en byggegrense med 5 meter avstand fra regulert kjøreveg/fortau, og dette gjelder også frittliggende garasjer. Konsekvensen av å plassere garasjer 5 meter fra regulert kjøreveg/fortau kan bli svært høye grunnmurer på garasjer på tomter med fallende terreng fra veien. Tomter med stigende terreng, vil kunne få unødvendige store terrenginngrep med sprenging for å plassere garasjer. Plasseringen kan i tillegg medføre et unødvendig stort areal med harde flater.

Planområdet er forholdsvis stort, og har tomter av ulik karakter med varierte høyder, terrengforskjeller og retningsplassering. Den foreslåtte endringen muliggjør etter kommunedirektørens vurdering bedre tilpassing av garasjene etter de rådende forholdene på den enkelt tomt. Reguleringsendringen vil etter kommunedirektørens vurdering være hensiktsmessig med tanke på landskapstilpasning og terrenginngrep. Det vurderes dessuten som positivt at det stilles krav om flate tak med sedum eller lignende ved plassering av garasjer inntil 1 meter fra regulert fortau/vei, da de vil kunne oppleves som grønne elementer i landskapet sett fra oven, og vil kunne ha en positiv effekt på overvannshåndtering i området.

Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner, og regnes å kunne minske behovet for dispensasjonssaker i det videre arbeidet. Endringene kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. PBL §12-14. Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering derfor behandles som en planendring etter forenklet prosess.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag til å anbefale at den fremlagte planendringen godkjennes.

## **Vedlegg**

- 1 Oversiktskart
- 2 Reguleringsbestemmelser, datert 15.06.12, sist revidert 10.03.22
- 3 Søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet planprosess, datert 10.03.22
- 4 Vedlegg illustrasjoner, sikt og overvann, datert 15.02.22
- 5 Sammenfatning og kommentarer til uttalelser til forenklet planendring
- 6 Plankart datert 29.06.12, sist revidert 04.02.20
- 7 Planbeskrivelse datert 15.06.2012, sist revidert 29.08.2016

## Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

For øvrige saksdokumenter se sak 2022/1100.

## Saksopplysninger

Line Solgaard arkitekter AS fremmer på vegne av Brønnerødli Eiendom AS forslag til planendring etter forenklet prosess for reguleringsplan B113 Brønnerød, nasjonal arealplan-ID 3004 1011, vedtatt 09.02.2017. En tidligere forenklet endring av reguleringsplanen ble vedtatt den 28.05.2020.

Den foreslåtte endringen i reguleringsbestemmelsene vil påvirke områdene BF1-11. Disse delområdene er i reguleringsplanen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

### Bakgrunnen for endringen:

Bakgrunnen for at det søkes om en planendring etter forenklet prosess er at det i forbindelse med detaljprosjektering av felt BF4 er identifisert utfordringer når det gjelder plassering av frittliggende garasjer. Det er i gjeldende regulering avsatt en byggegrense med 5 meter avstand fra regulert kjøreveg/fortau, og dette gjelder også frittliggende garasjer.

Konsekvensen av å plassere garasjer 5 meter fra regulert kjøreveg/fortau kan bli svært høye grunnmurer på garasjer på tomter med fallende terreng fra veien. Tomter med stigende terreng, vil kunne få unødvendige store terrenginngrep med sprenging for å plassere garasjer. Regulert plassering av frittliggende garasjer kan medføre et unødvendig stort terrenginngrep eller høye grunnmurer på garasjene. Plasseringen kan i tillegg medføre et unødvendig stort areal med harde flater.

### Beskrivelse av endringen:

Det foreslås en endring i reguleringsbestemmelsene som åpner for at frittliggende garasjer som ligger parallelt med veien skal kunne plasseres inn til 1 meter fra regulert kjøreveg/fortau. Gjeldende bestemmelse angir ikke avstand fra regulert kjørevei/fortau, men det er avsatt byggegrenser i plankartet som gir krav om minimum 5 meter avstand fra regulert kjørevei/fortau. Foreslått endring av bestemmelsene gir således åpning for at frittstående garasjer kan plasseres utenfor angitte byggegrenser, under visse forutsetninger.

Endringen fremgår av tabellen under:

Bestemmelse i gjeldende regulering:	Forslag til ny bestemmelse:
<b>§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>  5.1.3 Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m målt fra overkant gulv ved garasjeport. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m <sup>2</sup> per tomt. Garasje som er under 50 m <sup>2</sup> BYA kan plasseres inntil 1m fra nabogrense. Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke omsøkes samtidig.	<b>§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>  5.1.3 Garasje/carport og utebod skal være tilpasset bolighuset med hensyn til, materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt gesimshøyde på garasje er 2,7 m og maks tillatt mønehøyde er 5 m målt fra overkant gulv ved garasjeport. Maks. BYA for garasje/carport er 50 m <sup>2</sup> per tomt. Garasje som er under 50 m <sup>2</sup> BYA kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.  Frittliggende garasje kan tillates oppført inntil 1 meter fra regulert kjøreveg/fortau dersom den plasseres parallelt med veibanen og har flatt grønt tak (sedum eller lignende). Maksimal tillat gesimshøyde vil da være 3,0 meter fra overkant gulv ved garasjeport.

	Garasje skal være inntegnet på situasjonsplanen for byggesøknaden for boligen selv om den ikke omsøkes samtidig.
--	--

#### Virkninger av foreslått endring:

Det har vært utført en analyse i digital modell for alle eneboligtomtene og veistrukturen, og denne viser at veiene har stor bredde, og at en plassering av garasjer inn til én meter fra regulert vei/fortau ivaretar intensjonene i planen. Forslagsstiller har konsultert med VA-ingeniør, som konkluderer med at planendringen er fullt mulig å gjennomføre uten at det går utover den overordnede overvannsløsningen, eller etablering og vedlikehold av teknisk infrastruktur innenfor boligfeltet.

Det er forutsatt at prosjektering av hver enkelt tomt hensyntar forskrifter og veinormer. Plassering av frittstående garasjer skal ikke komme i konflikt med siktsoner for ordinær trafikk eller ordinær drift, eller vedlikehold, av regulert vei, fortau og VA-anlegg.

#### **Samråd og medvirkningsprosess**

Saken ble behandlet i kommunens interne høringsgruppe 18.01.2022. Saken med tilhørende dokumenter er forelagt berørte myndigheter og berørte eiere/festere i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Innkommne uttalelser**

Det ble mottatt 3 uttalelser i sammenheng med at endringsforslaget ble forelagt berørte myndigheter, naboer og hjemmelshavere:

1. Viken fylkeskommune, uttalelse datert 05.04.2022
2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, uttalelse datert 06.04.2022
3. Statens Vegvesen, uttalelse datert 01.04.2022

Et sammendrag av uttalelsene med forslagstillers kommentar ligger vedlagt saken.

#### Viken fylkeskommune, datert 05.04.2022

Viken Fylkeskommune konkluderer med at endringene ikke vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig eller gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. De har ingen innvendinger mot foreslått endring, og mener at konsekvensene er godt begrunnet i søknaden.

#### Statsforvalteren i Oslo og Viken, uttalelse datert 06.04.2022

Statsforvalteren i Oslo og Viken har vurdert planendringen ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder, og har ingen konkrete merknader. Statsforvalteren har ingen innvendinger til at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven.

#### Statens Vegvesen, uttalelse datert 01.04.2022

Statens vegvesen har ingen innvendinger til at planendringen gjennomføres etter forenklet prosess i henhold til § 12-14 i plan- og bygningsloven. De har dog noen mindre kommentarer til selve planendringen. Statens vegvesen mener at dersom garasjer skal plasseres så nær som én meter fra regulert fortau/kjøreveg, er det viktig å kontrollere at garasjene ikke blir til hinder for fri sikt langs veg eller i kryss og avkjørsler.

Statens vegvesen synes det er fornuftig å sette krav om at garasjene skal ligge parallelt med vegen når de plasseres så nær vegen. De ønsker dessuten at det settes krav om at det skal være mulig å snu bilen på egen grunn slik at det ikke er nødvendig å benytte offentlig veg som snuplass.

Statens vegvesen ønsker at huseierne gjøres oppmerksom på den ulempen det er å ha en garasje tett på offentlig veg på grunn av drift og vedlikehold av vegen, for eksempel kan brøyting medføre sprut av snø og is på garasjeveggen.

#### Forslagstillers kommentarer:

Avkjøringsplan skal sendes inn som del av byggesøknad og prosjekterende har da ansvar for å sørge for at det er fri sikt ved avkjørsel. Analyser viser at det er tilstrekkelig fri sikt ved avkjørsel fra de aller fleste eiendommene med garasjer plassert 1 meter fra kjørevei/fortau.

Ved plassering av garasje parallelt med vei, er det naturlig at det blir en gårdsplass man rygger ut og snur på innenfor egen grunn. Kommunens veinorm er ellers retningsgivende for avkjørsler, plassering av garasjer og frisiktsoner.

Forslagsstiller mener at konsekvensene av garasjeplassering i forhold til brøyting bør vurderes i samråd mellom utbygger og ansvarlig prosjekterende på hver enkelt tomt.

#### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

#### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Vurderes uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Vurderes i stor grad uendret i forhold til gjeldende reguleringsplan. Etablering av garasjer med grønne tak av sedum eller lignende vil dog kunne bidra positivt til lokal overvannshåndtering.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant.

#### **Vurdering**

Etter kommunedirektørens vurdering vil ikke endringene medføre en vesentlig endring i planens hovedtrekk. Reguleringsendringen virker etter kommunedirektørens vurdering hensiktsmessig med tanke på landskapstilpasning og terrenginngrep. Det vurderes dessuten som positivt at det stilles krav om flate tak med sedum eller lignende ved plassering av garasjer inntil 1 meter fra regulert fortau/vei, da de vil kunne oppleves som grønne elementer i landskapet sett fra oven, og vil kunne ha en positiv effekt på overvannshåndtering i området.

Etter kommunedirektørens vurdering er endringen og eventuelle konsekvenser grundig vurdert. Endringen medfører ikke noen konflikt med ordinær drift, eller vedlikehold, av regulert vei, fortau og VA-anlegg dersom frittliggende garasjer plasseres inntil 1 meter fra vei. Det er forutsatt at prosjektering av hver enkelt tomt hensyntar forskrifter og veinormer.

Det er ikke kommet uttalelser som hindrer at endringene kan behandles etter forenklet prosess. Etter kommunedirektørens vurdering vil anføringer som fremkommer av uttalelsene i tilstrekkelig grad ivaretas gjennom forskrifter og annet lovverk i videre prosess.

Endringene omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner, og regnes å kunne minske behovet for dispensasjonssaker i det videre arbeidet. Endringene

kan etter kommunedirektørens vurdering betraktes som mindre, og vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. PBL §12-14.

Konklusjon:

Forslaget kan etter kommunedirektørens vurdering behandles som en planendring etter forenklet prosess i henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag til å anbefale at den fremlagte planendringen godkjennes.