

M Ø T E I N N K A L L I N G

05/02785

Utvalg for miljø og plan

13.12.2005, kl. kl.19.00 i Formannskapssalen.

S A K S L I S T E

Fup-saker til åpent møte :

- | | |
|---------|---|
| 0095/05 | B-REFERATER TIL FUP 13.12.05 |
| 0096/05 | C-REFERAT TIL FUP 13.12.05 |
| 0097/05 | REGULERINGSPLAN FOR REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE |
| 0098/05 | DELEGASJONSSAKER - BYGGESAK OG GEODATA 18.10.05 –
21.11.05 |
| 0099/05 | KLUBBHUS - FORLENGELSE AV FRIST
GAMLE MOSSEVEI 96 - GNR/BNR 45/1 |
| 0100/05 | C-REFERATER TIL FUP |

Kolbotn, den 30.11.05

Thomas Sjøvold (s)
utvalgsleder

Forfall meldes på tlf. 66 81 89 62/66 81 89 61 eller på e-post til
formannskapskontoret@oppegard.kommune.no

OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 29.11.2005

Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	13.12.2005	0095/05
Sbh: Helga Istad Andresen	Ark:	05/02773-001

Fup-sak 0095/05

B-REFERATER TIL FUP 13.12.05

1. Brev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 19.09.05 :
Åsenveien 13 gnr/bnr 44/891 – gebyr
2. Notat fra rådmannen til Det faste utvalg for plansaker datert 23.11.05:
Forslag til parkeringsvedtekt

OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 29.11.2005

Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	13.12.2005	0096/05
Sbh: Helga Istad Andresen	Ark:	05/02774-001

Fup-sak 0096/05

C-REFERAT TIL FUP 13.12.05

1. Notat fra rådmannen til Det faste utvalg for plansaker datert 16.11.05 :
Reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse –
Næringsvirksomhet i områder avsatt til boligformål

OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 02.02.2005

Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	13.12.2005	0097/05
Sbh: Otter Günther		Ark: TR R 00 01 00 04/00856-008

Fup-sak 0097/05

**REGULERINGSPLAN FOR REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE**

1. gangsbehandling

Trykte vedlegg:

Plankart	datert	24.10.05
Reguleringsbestemmelser	datert	24.10.05
Retningslinjer	datert	24.10.05
Gjeldende bestemmelser	vedatt	11.03.98

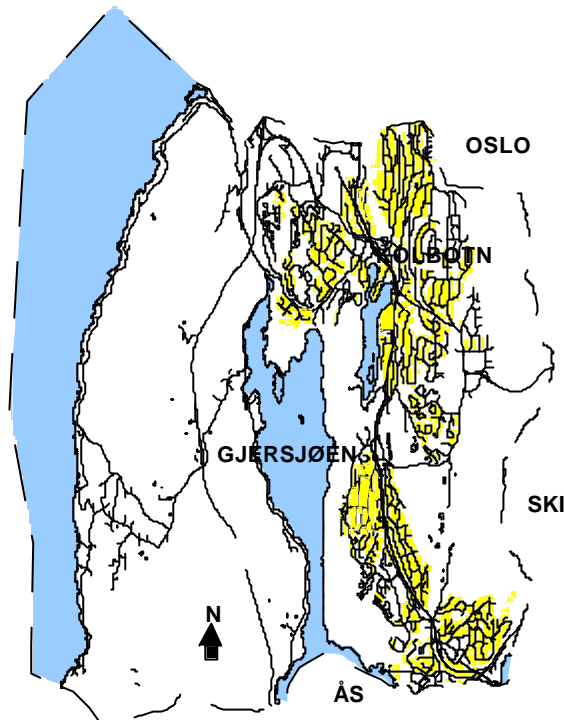
Utrykte vedlegg:

Merknad fra Statens vegvesen	datert	03.10.05
Merknad fra Nettopp	datert	12.10.05

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

INNSTILLING:

1. Det faste utvalget for plansaker vedtar å legge forslag til reguleringsplan for reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende reguleringsbestemmelser inklusive retningslinjer, alt datert 24.10.05 ut til offentlig ettersyn i 45 dager. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 27- 1.



SAKSUTREDNING:

Sammendrag

Planforslaget går ut på å lage nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, og å regulere tidligere uregulerte områder, som er utbygd med frittliggende eneboliger og tomannsboliger, til frittliggende småhusbebyggelse. Områdene er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Enkelte reguleringsplaner har egne bestemmelser for områder for frittliggende småhusbebyggelse. Ved motstrid gjelder småhusbestemmelsene. Bestemmelser i de enkelte reguleringsplaner som ikke omhandles i småhusbestemmelsene gjelder sammen med disse.

Saken er på forhånd presentert for det faste utvalget for plansaker med C-referater. Etter oppstart-annonseringen er det kommet inn to merknader til planforslaget foruten et par telefoner. Reguleringsforslaget består av plankart, reguleringsbestemmelser og retningslinjer.

Planforslaget innebærer at reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse stedsfestes på et plankart, i stedet for som hittil, at de var gjort gjeldende i hht. en liste over reguleringsplaner som inneholder frittliggende småhusbebyggelse.

Endringene fra gjeldende småhusbestemmelser går i hovedsak ut på følgende:

- definisjoner og type bebyggelse som tillates er klarere utformet
- krav til situasjonsplan er presisert
- nye og separate bestemmelser for estetikk og dokumentasjon
- krav til tomtearronding

- bestemmelsene om tillatt grad av utnytting er endret slik at det oppstår flere muligheter, også for eksisterende hus, avhengig av gesims- og mønehøyder.
- krav til gesimshøyde for garasje, carport og uthus
- tomteeiers ansvar ved oppsetting av hekk mot offentlig turveg tydeliggjøres
- det er utarbeidet retningslinjer til bestemmelsene

Etter rådmannens mening vil planen bidra til bedre småhusområder, større forutsigbarhet og enklere saksbehandling.

Bakgrunn for saken

Oppegård kommune har i mange år hatt reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsbestemmelser ble vedtatt av kommunestyret 11.03.1998 og ble sist revidert av det faste utvalget for plansaker 30.03.2001. Erfaring fra de senere år har vist at bestemmelsene trenger justering på flere punkter, og det ble foreslått samtidig å ta en større gjennomgang med hensyn på eventuelle andre endringer. Målet er å oppnå mer entydige og forutsigbare bestemmelser for å unngå misforståelser og usikkerheter, og samtidig åpne for flere muligheter. Flere av enkeltbestemmelsene følger av plan- og bygningsloven eller forskrifter til loven, men er likevel tatt med. Det er fordi søker på den måten på et tidlig tidspunkt kan bli kjent med de krav han vil møte i det videre arbeidet. Dette gjelder ikke minst for byggherrer som ikke er fagkyndige på området.

C- referater i saken ble fremlagt for det faste utvalget for plansaker 11.05.04, 12.10.04 og 30.11.04. Innspill som kom fram i disse møtene er i hovedsak innarbeidet i forslag til nye bestemmelser.

Gjeldende planer

De foreslåtte, nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse er i tråd med intensjonene i gjeldende kommuneplan, vedtatt 20.11.02. Alle områder for frittliggende småhusbebyggelse er i samsvar med kommuneplanens arealdel. De fleste områder er regulert i enkeltstående reguleringsplaner, mens noen foreslås regulert i dette planforslaget. Ved digitaliseringen av alle bestemmelser ble det for områder for frittliggende småhusbebyggelse lagt inn en setning om at de til enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse skal gjelde.

Gjeldende reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse ble vedtatt av kommunestyret 11.03.1998. De ble vedtatt som en reguleringsplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser, men uten plankart. I stedet for å vise området på et plankart var det vist til en liste over reguleringsplaner der bestemmelsene skulle gjelde for de områder som innen hver plan var regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsene skulle med andre ord gjelde i stedet for reguleringsplanenes egne bestemmelser for disse områdene, bortsett fra særbestemmelser som ikke er omtalt i reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse. På denne måten kan bestemmelsene for småhusområdene endres uavhengig av hver av de mange reguleringsplanene, som ellers måtte blitt underlagt ny behandling.

Innkommne forhåndsmerknader/ varsler om innsigelse

Oppstart for regulerings-saken ble varslet i Østlandets Blad og Lokalavisen Oppegård den 08.09.04 med frist for å sende inn forhåndsmerknader innen 22.09.04. Annonseringen ble gjentatt i de samme avisene 21.09.05 fordi planområdet ble utvidet. Frist for merknader ble satt til 14.10.05. Da denne saken gjelder nesten hele kommunen, ble brev til berørte kun sendt til NETTOPP (nettverk av

velforeninger i Oppegård) og Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen. Ved fristens utløp var det innkommet følgende uttalelser til varsel om oppstart:

- Brev fra Statens vegvesen, datert 03.10.05
- Brev fra Nettopp ved Ragnar Dahl, innsendt ved e- post, datert 12.10.05

Statens vegvesen bekrefter mottagelse av varsel om oppstart og tar varslet til etterretning. De forbeholder seg rett til å komme med kommentarer eller krav ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Nettopp kommenterer estetikkbestemmelsene i forslaget til nye småhusbestemmelser ut fra bekymring for hensynet til naboer og faren for at naboeiendommer kan forringes ved fortetting. De mener at forutsigbarheten i praktiseringen av reguleringsbestemmelsene er sentral.

08.11.05 mottok kommunen melding fra Akershus fylkeskommune om at de ønsket å få inn i bestemmelsene noe om bevaring av kulturminner og plikt til å gjøre arkeologiske undersøkelser. Da de ikke kunne konkretisere bestemmelsen raskt nok, vil rådmannen komme tilbake til dette i 2. gangsbehandlingen etter at et møte med Akershus fylkeskommune er avholdt.

I forbindelse med fullført saksbehandling har saken vært lagt frem for barnerepresentanten og kommuneoverlegen, men ingen av disse hadde merknader til saken.

Evt. kommentarer fra berørte parter på slike anførsler

I uttalelsen fra Nettopp brukes begrepet fortetting om fradeling av nye eiendommer til frittliggende småhusbebyggelse. Denne fortetting vil være relativt liten da det er relativt få store nok eiendommer som kan deles og disse ligger spredt over hele byggesonen. Forslaget til nye småhusbestemmelser med retningslinjer vil være klarere enn de gjeldende og vil gi større forutsigbarhet.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjøres av alle områder i kommunen som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Dessuten er områder som er utbygd med frittliggende småhus, men som tidligere ikke er regulert, tatt med. Disse områdene er deler av: Vassbonnveien/ Kolbotnveien, Holteveien, Kirkeveien/ Furuliveien, Bekkeliveien nord, Sofiemyr nord for Fløisbonnveien, Midtoddveien, Solbråtanveien, og Greverudtoppen rundt Vanntårnet.

Planområdet dekker et meget stort område av byggesonen nord og øst for Gjersjøen fra helt nord til helt syd i kommunen. Planområdet er sammensatt av store, sammenhengende områder, men også av større og mindre frittliggende teiger. Noen av de frittliggende teigene omfatter bare noen ganske få eiendommer.

Innen planområdet består terrenget av så vel kupert som flatere deler, og med høyst varierende forhold for øvrig når det gjelder grunnforhold, vegetasjon og solforhold. I hovedsak er byggesonen i kommunen kupert med mange bratte tomter. Mye av den åpne småhusbebyggelsen befinner seg nært til kommunesenteret i Kolbotn eller kommunedelsenteret på Greverud. Her finnes offentlig og privat service. For øvrig ligger kommunens lokalsentre ganske godt fordelt i småhusområdene. Flere av de store, sammenhengende småhusområdene ligger nær jernbanelinjen eller Skiveien eller andre kommunale hovedveger, og har dermed gode atkomstforhold og lett tilgang til offentlige kommunikasjonsmidler som tog eller buss. Samtidig er en del av disse boligene utsatt for støy.

Kommunalteknisk infrastruktur er ferdig utbygd innen planområdet og kan som hovedregel fange opp nybygg som kommer som følge av fradelinger. Størrelsen på eksisterende tomter i planområdet varierer, men det skjer stadig fradeling til mindre tomter ned mot minimumsgrensen for enebolig eller tomannsbolig, som for tiden utgjør henholdsvis 700 m² og 1000 m². Noen tomter er mindre enn dagens krav som følge av at småhusbestemmelsene gjennom årene har endret seg. Eiendommene er nesten 100 % privateide. Bebyggelsen består av frittliggende eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. En del av boligene har hybler. Ved oppkjøp av eldre eiendommer og omreguleringer av disse, har annen type bebyggelse oppstått noen steder i småhusområdene. I forestående kommuneplanrullering vil det bli vurdert bestemmelser som tar sikte på å holde enkelte av de mest typiske småhusområdene i kommunen fri for annen type bebyggelse i fremtiden ved at omregulering til tettere bebyggelse ikke kan finne sted.

For å ivareta ”Beredskapsmessige hensyn i samfunnsplanleggingen”, BIS, er saken lagt frem for daglig beredskapsansvarlig i Oppegård kommune. Han har gitt følgende kommentar: ”Saken gjennomgått m/ saksbehandler. Saken har ikke betydning for kommunens risikoforhold.”

Beskrivelse av planforslaget

Det foreslås nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse for alle områder i kommunen som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Videre går forslaget ut på å regulere tidligere uregulerte områder som i kommuneplanen er avsatt til boligformål, og der det er oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger, til frittliggende småhusbebyggelse. Dessuten innføres et plankart som viser alle områder i kommunen som omfattes av nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse på vedtaksdatoen. Det er utarbeidet retningslinjer som foreslås vedtatt sammen med reguleringsbestemmelsene. Retningslinjene er ment som en utdyping av bestemmelsene for å klargjøre hvordan bestemmelsene skal forstås. I tillegg inneholder retningslinjene et grafisk verktøy for enkel beregning av grad av utnyttelse.

Felt som ikke er tatt med i planforslaget

Innenfor noen av kommunens reguleringsplaner finnes enkelte felt som er bebygd med frittliggende småhus i gruppebebyggelse på ekstra små tomter. Tomtestørrelsen går helt ned mot 300 M², og med mindre avstand mellom husene enn 8 M. En del steder er husene plassert i tomtegrensene. Noen av feltene er regulert til tett/ lav bebyggelse, noen er regulert til frittliggende småhus, mens andre er regulert slik at man står fritt til å bygge frittliggende småhus eller gruppebebyggelse, dvs. tett/ lav bebyggelse. I disse feltene har det vært vanskelig å avveie om forslaget til nye småhusbestemmelser skulle gjøres gjeldende eller ikke.

Slike felt er Fururabben (regulert til totalentreprise og godkjent tett/ lav bebyggelse etter detaljplan), Møllerstuveien (med bebyggelsesplan som viser gruppebebyggelse, en stor frittliggende enebolig og 4 stk. rekkehus), Horgenveien (omregulert fra kjedehus til frittliggende småhus, men bygget ut samlet som gruppebebyggelse), Nordåsveien v/ nr. 21, Nordåskollen v/ nr. 9 og Elgfaret v/ nr. 39 (alle regulert til frittliggende eneboliger, men utbygd med tett/ lav bebyggelse etter egne detaljplaner og til dels med forhåndsgodkjente tegninger som for Elgfaret gir noe utbyggingsmulighet), Harald Hårfagres vei og Olav Trygvasons vei (regulert til gruppebebyggelse med tomtegrenser og husplassering vist i kart). Reguleringsplan for Bråten II v/ Sigrid Undsets vei/ Holbergs vei er regulert til eneboliger,

rekkehus og 2 stk. blokker. I planen er feltene E, G, J, K og N regulert til totalentreprise og bygd ut med tett/ lav bebyggelse.

Miljøverndepartementets veileder til regulerings- og bebyggelsesplaner (datert 01.11.2001) deler byggeområder for boliger inn i underområdene "Frittliggende småhusbebyggelse", "Konsentrert småhusbebyggelse" og "Blokkbebyggelse". NBI blad 330.009 (datert 1987) definerer de forskjellige typer småhusbebyggelse på følgende måte: "Med åpen småhusbebyggelse menes i de fleste sammenhenger frittliggende småhus, fortrinnsvis eneboliger eller tomannsboliger, med innbyrdes avstand minst 8 M. Tett småhusbebyggelse omfatter både sammenbygde boliger og enkeltboliger med mindre innbyrdes avstand enn plan- og bygningslovens minimumskrav på 8 M. Eksempler på det siste finner vi i forskjellige former for gruppebebyggelse".

De omtalte feltene inneholder småhus med tett karakter i en etasje, eventuelt med underetasje og med et enhetlig preg i utgangspunktet. Selv om minstekravet til uteoppholdsareal er oppfylt på eiendommene (80 M²), er arealene meget små i forhold til det som frittliggende eneboliger bør ha. Mange av feltene som er omfattet av vedtatt bebyggelsesplan har ikke utbyggingsmuligheter. Foretatte testberegninger av feltene viser, at selv om forslaget til nye småhusbestemmelser gjøres gjeldende, kan få hus utvides. For enkelte av feltene er det utvidelsesmuligheter i henhold til gjeldende regulering som rådmannen anser å være i henhold til god estetikk, og hvor tetthet og solforhold har vært vurdert. En omregulering i henhold til småhusbestemmelsene vil etter rådmannens vurdering, oppheve disse utvidelsesmuligheter. En slik omregulering vil således frata beboerne i disse feltene etablerte rettigheter etter gjeldende regulering.

På bakgrunn av veilederen og definisjonene ovenfor mener rådmannen at det mest korrekte vil være ikke å gjøre småhusbestemmelsene gjeldende i disse feltene. Som nevnt vil dessuten småhusbestemmelsene ikke føre til flere muligheter for langt de fleste eiendommene. Derfor er slike felt ikke medtatt i planforslaget.

Forslag til bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er delt inn i 9 paragrafer hvorav noen igjen er delt i underpunkter. På den måten samles forhold som naturlig hører sammen. I det videre gjennomgås hver enkelt paragraf i forslaget til nye bestemmelser sett i forhold til gjeldende bestemmelser.

Parallellt beskrives forslag til retningslinjer som er ment å skulle følge bestemmelsene som en utdyping.

§ 1 Avgrensning

Paragrafen er utformet litt annerledes da den nåværende er upresis. Bestemmelsene skal gjelde i alle boligområder som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Der det er vedtatt bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse i de enkelte regulerings- eller bebyggelsesplaner gjelder småhusbestemmelsene foran disse når det er motstrid.

Nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse foreslås denne gang vedtatt med et digitalt plankart som viser områdene der reguleringsbestemmelsene for frittliggende småhusbebyggelse gjelder på vedtaksdatoen.

§ 2 Definisjoner

Paragrafen er ny. Her defineres frittliggende småhusbebyggelse samt alle variasjoner av boligtyper som bestemmelsene omhandler. I gjeldende bestemmelser er disse definisjonene mindre utfyllende og blandet sammen med andre bestemmelser i samme paragraf. Siden det siste C-referatet ble lagt frem

er det føyd til en setning om at sammenkjeding ikke tillates ved tomannsboliger. Dermed er denne bestemmelsen helt i tråd med definisjonene i NBI- bladet for definisjoner av hus- og boligtyper. Dessuten fastslås det, som i dag, at det tillates kun ett frittliggende småhus på samme eiendom.

§ 3 Tillatt bebyggelse

Denne nye paragrafen avgrensner hvilke boligtyper og tilhørende bygningstyper som tillates. Videre angis tillatt størrelse på sekundærleilighet og hvordan den skal forholde seg til hovedleiligheten. Det eneste som er endret i forhold til nåværende bestemmelser er at sekundærleilighet og hovedleilighet skal utgjøre én bygning slik som for tomannsboliger etter nåværende bestemmelser. Det forhindrer ikke at der det ligger til rette for det, skal det være en viss frihet i plasseringen av sekundærleiligheten både i høyde og plan i forhold til resten av huset. Forholdet er utdypet i retningslinjene. Dette gjelder også for delene av en tomannsbolig. For tomannsboliger tillates fortsatt ikke sekundærleiligheter.

§ 4 Krav til bebyggelse

4.1 Estetikk

Bakgrunnen for at det er innført en ny paragraf angående estetikk er at plan- og bygningsloven i 1997 ble skjerpet på dette området. I tiden etterpå har det i hele samfunnet vært en tendens til å legge mer vekt på estetikk. Vi ser også i vår kommune uheldige utslag av at utbyggere i noen tilfeller legger for liten vekt på estetikk i sine søknader. I saksbehandlingen vurderes alle anlegg ut fra bl.a.

- plassering
- form
- dimensjoner
- proporsjoner

Mulighetene for å komme fram til et godt resultat er så mange at det ikke er mulig å ta alt inn i en reguleringsbestemmelse i form av definerte krav. Likevel er det i retningslinjene tatt inn noen konkrete eksempler på forhold som må unngås eller passes på. De formuleringene som er foreslått i bestemmelsene har vært diskutert også med privatpraktiserende arkitekter utenfor administrasjonen, og som representerer brukerne av bestemmelsene.

Målet er å oppnå god arkitektur i boligområdene og at bebyggelsen over tid reflekterer arkitekturen fra den tid husene ble oppført. Ut fra samme tankegang tilstreber vi å ta vare på gode eksempler på tidligere tiders arkitektur gjennom de såkalte SEFRAK- registrerte bygningene.

4.2 Ubebygd areal

Punktet er noe endret fra dagens bestemmelser. Kravet om at skråninger brattere enn 1:2 må sikres mot utrasing eller utglidning er fjernet da dette fanges opp av Teknisk forskrift. Punktet er ytterligere forklart i retningslinjene.

4.3 Dokumentasjon

Denne paragrafen er også ny og henger sammen med kravene om estetikk i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen er at søker skal forholde seg bevisst til estetikkspørsmålet i prosjektet sitt ved at han må lage en kort dokumentasjon. I spesielle tilfeller kan dokumentasjonen kreves utvidet. Dette er hjemlet i: "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesak" (SAK).

§ 5 Tillatt grad av utnytting

Paragrafen er endret på to vesentlige punkter. Det ene er at mens det etter gjeldende bestemmelser bare kan bygges enten 17 % eller 25 % grad av utnytting (% BYA) avhengig av gesims- og

mønehøyde, foreslås det nå å tillate verdier mellom de to områdene. Det andre er at maksimal gesimshøyde er økt fra 6,0 m. til 6,5 m. ved 17 % grad av utnyttning (% BYA) i de tilfeller der det bygges pulttak (= skråtak i én retning).

Etter endringen i beregningsmåten utgjør grad av utnyttning i følge forslaget gjennomsnittet av grad av utnyttning ut fra gesimshøyde og grad av utnyttning ut fra mønehøyde. Beregningsmåten er nærmere forklart i retningslinjene hvor det er vist en grafisk fremstilling hvor utnyttelsestallene for de forskjellige høyder, som inngår i beregningen, kan leses av. Verdiene settes inn i den oppførte formel og grad av utnyttning kan regnes ut. Bakgrunnen for å åpne for utnyttning mellom 17 % og 25 % er å åpne for flere muligheter enn nå, noe som vil kunne bidra til større variasjon i bebyggelsen.. Det blir lettere å få til gode løsninger i ekstra bratt terreng som ikke er uvanlig i vår kommune, og det vil kunne motvirke uønskede løsninger for å komme inn under 25 %. Noen kommuner har bare bestemmelser om maksimum tillatt grad av utnyttning, maksimum tillatt mønehøyde og ditto gesimshøyde. Siden mange ønsker å bygge så stort som mulig, fører dette til mindre variasjon i bebyggelsen. For å gjøre beregninger av grad av utnyttning enklest mulig for publikum, vil det bli lagt ut en kalkulator på kommunens hjemmeside når reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Bakgrunnen for at maksimal gesimshøyde er hevet 0,5 m. ved 17 % grad av utnyttning (% BYA) når det bygges pulttak, er at det blir enklere å få til en god konstruksjon.

Paragrafen inneholder også forklaring på hvordan gesims- og mønehøyder skal måles, og for hva som skal regnes inn i høydene og i grad av utnyttning.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Kravet til minste tomtestørrelse for eneboliger er foreslått beholdt på 700 m². Det tilsvarende kravet for tomannsboliger foreslås heller ikke endret. Vurderingen av minste tomtestørrelse for eneboliger er vanskelig. Plan- og bygningsloven stiller krav til at det ikke må "dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse". Elementer som topografiske forhold, innsiktsforhold, husstørrelse, plassering av hus, garasjer og evt. uthus, krav til utomhusareal og størrelse på hage må tas i betraktning. Arealer innenfor minsteavstanden til nabogrense på 4 m. og inntil 15 m. fra midtlinje kommunal veg samt eventuelt areal av eiendommen som er regulert til offentlig veg, kan uansett ikke bebygges. For garasje, carport og uthus gjelder egne bestemmelser, se § 7.

Analyser av digitale kart som etterpå er justert for topografiske forhold og krav til tomtestørrelse for eksisterende hus på eiendommen, viser et antatt potensial for fradeling på rundt 50 eneboligtomter mer i byggesonen hvis vi går ned til minste tomtestørrelse på 600 m². Jo lavere kravet til minstestørrelse er, jo flere tomter kan fradeles til glede for flere mennesker. Men mindre tomter kan føre til ulemper. Med samme grad av utnyttning blir husene som kan bygges mindre, noe mange ikke ønsker. Når tomtestørrelsen senkes til 650 m² blir husene 12,5 m² mindre når det bygges i en etasje, og 8,5 m² mindre for bygg i to etasjer. Mindre tomter fungerer bedre i flatt terreng enn i kupert terreng som Oppegård kommune har mye av. Avstanden mellom husene blir mindre og innsikt fra naboer kan bli påtrengende. Det blir vanskeligere å plassere garasje. Minstekravet i forskrift til utomhusareal er 80 m² pr. bolig; anbefalt størrelse for eneboliger ligger rundt 200 m². Dette arealet bør være tilnærmet flatt og ha mulighet for sol over større deler av dagen for å være egnet til lek. I vår kommune er det mange ganger vanskelig, for ikke å si umulig, å få dette til. Det er derfor ikke tatt inn noe krav om større utomhusareal enn det som kreves i forskrift. For ca. 20 år siden fastla småhusbe-

stemmelsene en minstestørrelse på 500 m² for eneboligtomter. Etter få år gikk man tilbake igjen til tomter på 700 m² etter dårlige erfaringer. Folk ønsket større boliger.

Frittliggende enebolig, og delvis tomannsbolig, som boform er karakterisert ved et større uteareal og at man kan gå rundt boligen. Det innebærer at man kan bevege seg i uterommet etter hvor det er sol, skygge eller vindstille. For mindre barn er en hage et viktig og trygt lekeareal hvor det er lett for voksne å passe på barna. Ingen annen boform kan tilby dette i samme grad. Hvis uteområdet blir så lite at det virker trangt, skyggefullt og utsatt for innsikt fra flere sider, mister boformen sine spesielle fortrinn. Også for balansen i boligmarkedet og strukturen i byggesonen er det viktig at områdene for frittliggende småhus bevares med tomtestørrelser som ivaretar de spesielle verdier som ligger i denne boformen.

Småhusområdene utgjør en betydelig del av byggesonens areal og kan betraktes som et "grøntareal" pga. alle hagene. Skulle mange eiendommer bli mindre enn 700 m² vil dette bildet kunne endre seg ved at det blir tettere mellom byggene og mindre grønt. På bakgrunn av ovenfor anførte foreslår rådmannen å beholde 700 m² for minste tomtestørrelse.

6.2 Krav til tomtearronding

Dette er en ny paragraf som rådmannen anser som viktig å ta inn i bestemmelsene til tross for at kravet er nedfelt i plan- og bygningslovens § 63 Deling av eiendom. Årsaken er at mange foreslår former på deler av tomten som verken egner seg til bygging eller annen praktisk bruk. Bestemmelsen er kommentert i retningslinjene.

6.3 Krav til situasjonsplan ved delesøknad

Etter gjeldende bestemmelser kan det stilles krav til utarbeidelse av detaljplan ved fradeling. Nå foreslås det å stille krav til situasjonsplan, som er et mer presist uttrykk og som er alminnelig kjent blant prosjekterende. Samtidig angis det hva situasjonsplanen skal inneholde. Dette er hjemlet i: "Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesak" (SAK) og i veiledning til denne.

§ 7 Garasje, carport, uthus

7.1 Krav om plassering av eventuell garasje og biloppstillingsplasser

Ved siste c-referat ble det foreslått å endre kravet om avsetting av garasje plass for tomannsboliger og parkering for sekundærbolig. Etter forslaget skulle det angis plassering av dobbeltgarasje også for hver del av tomannsbolig, og kravet til biloppstillingsplass for sekundærbolig ble foreslått økt i forslag til nye parkeringsvedtekter. Forslaget kom som en følge av stadig flere biler i boligområder, og for å forhindre at disse blir stående i offentlig veg. Konsekvensen av kravet om å avsette areal for en dobbeltgarasje for hver del av tomannsbolig blir at disse må bygges mindre enn etter nåværende bestemmelser da arealet for garasjen skal medregnes i grad av utnyttelse. Ved 17 % utnyttelse og 1000m² tomtestørrelse vil reduksjonen i BYA bli på 18m² i to etasjer. Dette anses som en for stor ulempe. Derfor er kravet nå endret tilbake slik at det skal avsettes en enkeltgarasje til hver del av en tomannsbolig.

Når det gjelder biloppstillingsplasser vises det i forslag til småhusbestemmelser til de til en hver tid gjeldende parkeringsvedtekter, se omtale under § 8.

7.2 Avstand mot veg

Punktet er forkortet ved at skråplassering av garasje eller carport og henvisning til kommunale vedtekter er fjernet. På den annen side er det forklart hvordan avstandsberegningene i forhold til offentlig veg skal foretas.

7.3 Avstand til nabogrense

Bakgrunnen for punktet er at garasje, carport eller uthus i utgangspunktet må ligge minst 4 m. fra nabogrense hvis ikke annet er bestemt, f.eks. i vedtekt. Avstanden mellom to garasjer med bruttoareal til og med 50 m² på ulike bruksenheter skal etter tekn. forskrift § 7- 26, pkt. 2, ha en minsteavstand på 2 m. Derfor foreslås at garasje eller carport må plasseres minst 1 m. fra nabogrense. Minsteavstanden har stor betydning både estetisk og praktisk.

7.4 Høyde

Det foreslås å beholde maksimum mønehøyde 4,5 m. på garasjer, carport og uthus. Dessuten er det innført maksimum 2,7 m. gesimshøyde. Det er flere årsaker til at rådmannen ikke foreslår å heve mønehøyden.

Av estetiske grunner bør garasjer ikke bygges høyere enn 4,5 m. fordi garasjen da lett kan bli like høy som hovedhuset når dette er i én etasje. Garasje, carport eller uthus bør klart underordne seg hovedhuset på eiendommen i størrelse og høyde. I tillegg kommer, at med den frihet til utforming og plassering av garasjer som ellers gjelder, fremstår ofte villaveger som mindre arkitektonisk vellykkede. Gateflukter brytes opp og bolighusene med sine innganger skjules mer eller mindre bak garasjene som ofte ligger i forkant mot veien. Samordning er vanskelig når det bygges til forskjellige tider og uten bebyggelsesplan, eller det ikke tas hensyn til hva naboene gjør. Hvis tomtene i tillegg skulle bli mindre, vil dette problemet forsterke seg.

Selv om man forholder seg til gjeldende byggeforskrifter og ivaretar brannkravene, er det ikke risikofritt å innrede oppholdsrom på loftet over en garasje.

Det finnes mange standardgarasjer på markedet innenfor denne høyden og med en garasjebredde på over 6,8 m. Med "standard" garasje menes her at garasjen ligger innenfor det sortiment som de toneangivende garasjeleverandører i landet tilbyr. Bestilles en garasje i dag fra et slikt firma, er det lite eller ingen tillegg i pris for større garasjebredder enn det som i alle fall naturlig følger med en større garasje ut fra økt materialforbruk. Begrensningen ligger heller i at større garasjebredder enn 6,8 m. lett kan gi uheldige estetiske løsninger.

Av estetiske årsaker foreslås innføring av maksimum gesimshøyde for å hindre knevegger eller takoppløft.

Det er tatt ut tall fra saksbehandlingssystemet på byggesakskontoret som viser at få søker om dispensasjon for å bygge høyere garasjer enn 4,5 m. Av de totalt 445 garasjer (pr. februar 2005) som er behandlet de siste 5 årene, har 15 søkt om dispensasjon fra maksimal mønehøyde og fått avslag. Av påklaget 12 saker er 2 klager blitt tatt til følge.

Det må påregnes at dersom tillatt garasjehøyde økes, vil garasjene fremover legge seg på det tillatte nivået. Det kan tenkes at protester og klager fra naboer vil øke, da en bygning på 4,5 m., allerede anses som stor når den ligger 1 m. fra eiendomsgrensen. I de tilfeller der garasjer i dag plasseres på solsiden av eiendommen reagerer naboer på bygningsvolumet av den nye garasjen.

Oppegård kommune har mye kupert terreng, og det legges i de nye bestemmelsene opp til at flere av nybyggene oppføres med underetasje, se § 4.1. Dermed blir det mulighet for ekstra rom til oppbevaring, og presset på garasjevolumet antas å minke.

§ 8 Atkomst og parkering

Tilsvarende som i gjeldende bestemmelser foreslås krav om biloppstillingsplasser henvist til parkeringsvedtektene. I tillegg til antall garasjeplasser, som skal angis etter disse bestemmelser, er det i ny parkeringsvedtekt foreslått å kreve:

1 biloppstillingsplass pr. sekundærleilighet = 55 m² BRA, 2 biloppstillingsplasser pr. sekundærleilighet > 55 m² BRA.

§ 9 Gjerder

I gjeldende bestemmelser er det tatt med at tomteeier kan pålegges av kommunen å sette opp gjerde eller hekk mot offentlig friområde hvis han har grense mot dette. Bestemmelsen utvides slik at når friområdet er en smal turveg, har tomteeier ansvar for at fri ferdsel ikke hindres om han setter opp en hekk. Dette er hjemlet i naboloven.

Konsekvenser av planen

De områder som de foreslåtte reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse gjelder for, er avsatt til boligområder i kommuneplanen. Da reguleringsbestemmelsene bare gjelder innenfor eiendommer for eneboliger eller tomannsboliger, har de ingen konsekvenser for naturforhold eller friområder. Men det grønne inntrykk som slike områder gir med sine haver, kan påvirkes negativt hvis tomtene blir for små fordi det blir kortere avstand mellom husene. Det samme gjelder når store tomter deles opp, men det er relativt få store tomter igjen i byggesonen. De tomtene som heretter fradeles vil fordele seg spredt mellom de eksisterende eiendommene og derfor antakeligvis i liten grad endre hovedinntrykket av det grønne.

Endringen av grad av utnytting som åpner for verdiene mellom 17 % og 25 % (% BYA) vil allikevel kunne bidra til en noe tettere bebyggelse. Dette vil ikke bare gjelde for ny bebyggelse der vi i stedet for hus med 17 % også kan få hus med 17- 25 %. Det kan også være slik at allerede bebygde eiendommer, avhengig av gesims- og mønehøyder, vil kunne utvides med 7 % (% BYA). Med en tomt på netto 700 m² kan huset utvides med 49 m² (% BYA). Eksisterende hus kan også i noen tilfeller bli påbygd ved løfting av taket.

Det anses at den ”eplehagefortetting” som oppstår ved fradeling av tomter i småhusområdene, kan absorberes av eksisterende teknisk infrastruktur. Bestemmelsene får derfor ingen følger for kommunaltekniske forhold. Der fradelingen skjer langt fra hovedveger, jernbanelinje og sentra i kommunen, vil det føre til en marginal trafikkøkning fordi eiendommene vil ligge spredt. Tilsvarende kan det antas at den sosiale infrastruktur kan absorbere en slik jevn økning i småhusbebyggelsen. Det antas at Oppegård kommunes foreslåtte, nye parkeringsvedtekter vil føre til at økt antall biler vil bli parkert på de enkelte eiendommene som fradeles i fremtiden. Behovet for mer service vil neppe øke. Negativ påvirkning av miljøet vil være ubetydelig. Det oppstår ingen forurensning eller støy som følge av de foreslåtte endringer. Så lenge tomtene ikke blir mindre vil, barn og unges situasjon heller ikke bli dårligere.

I forhold til helse-, miljø- og sikkerhet kan planforslaget ikke ses å ha noen negative konsekvenser. Forslaget vil ikke føre til kostnader for kommunen og har følgelig ingen budsjettmessige konsekvenser.

Vurderinger

Forslag til nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse er i samsvar med gjeldende kommuneplan. De fleste arealer med denne type bebyggelse er regulert i eldre reguleringsplaner til frittliggende småhusbebyggelse. Noen områder som er uregulert, reguleres i denne planen som vist på plankartet.

Til høringen av kommuneplanens planprogram er det kommet innspill som går på viktigheten av å bevare grøntområder, lekearealer og snarveier. Det har også vært anført engstelse for at det stadig skjer en fortetting i småhusområdene. Rådmannen mener at den utvidelse av grad av utnyttning som nå foreslås mellom 17 % og 25 % ikke vil føre til noen større fortetting i byggesonen sett under ett. Men det er klart at bestående hus på større tomter der tillatt utnyttning ikke er fullt utnyttet, kan få vesentlige utvidelser. Det vil bidra til mindre opplevd tetthet at mønehøyden på garasjer ikke overstiger 4,5 m.

De nye reguleringsbestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse med sine retningslinjer vil føre til større forutsigbarhet for søkerne.

Rådmannen anser at de foreslåtte reguleringsbestemmelser vil kunne gi en god fremtidig utvikling av områdene i byggesonen som er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Det bør føres en streng linje med hensyn til eventuelle søknader om dispensasjoner, og det bør fortsatt legges vekt på estetikk i alle prosjekter. Dette gjelder både prosjektet i seg selv, men også dets forhold til omgivelsene.

Harald Toft
rådmann

Ellen Mellum Dingstad
seksjonsleder samfunnsutvikling

OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 25.11.2005

Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	13.12.2005	0098/05
Sbh: Karen Zwicky Knobel	Ark: TB	05/00462-017

Fup-sak 0098/05

DELEGASJONSSAKER - BYGGESAK OG GEODATA 18.10.05 - 21.11.05

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

INNSTILLING:

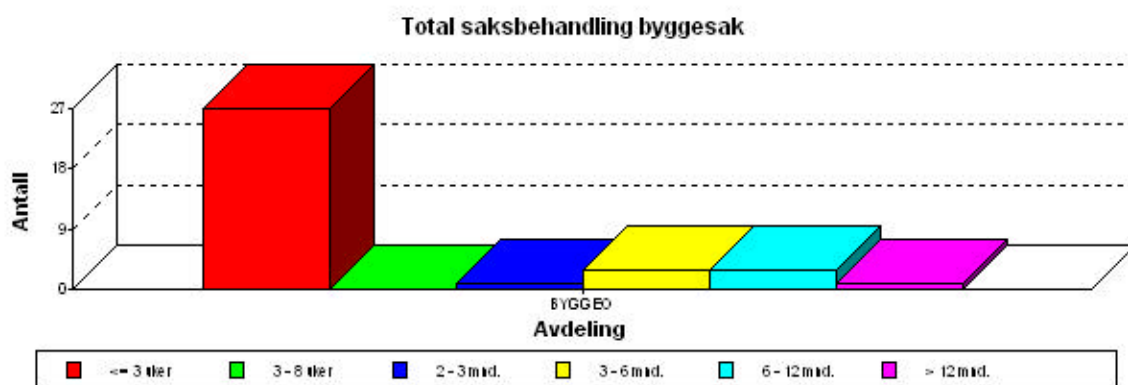
Det fase utvalg for plansaker tar delegasjonssakene til orientering

SAKSUTREDNING:

Vedlagt følger oversikt over delegerte vedtak som er fattet i henhold til plan- og bygningsloven i perioden 18.10.05 – 21.11.05

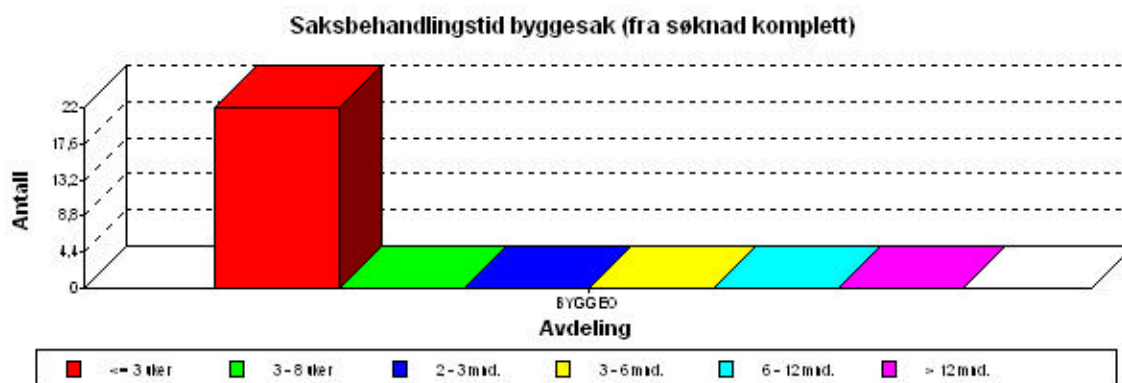
Saksbehandlingstid byggesaker:

Total saksbehandlingstid – fra saken er mottatt til vedtak er fattet



Grafen over viser total saksbehandlingstid for byggesaker i perioden 18.10.05 – 21.11.05. Ca 79% av sakene er behandlet innen 3 uker og det samme, 79% av sakene er behandlet innen 8 uker.

Saksbehandlingstid fra saken er komplett til vedtak er fattet



Grafen over viser tiden fra søknaden er komplett og all dokumentasjon er innhentet til vedtak blir fattet. Grafen viser at 100% av sakene behandlet innen 3 uker fra de er komplette.

Samtlige saker er behandlet innenfor lovpålagte tidsfrister.

Saksbehandlingstid andre saker:

Oversikten nedenfor viser gjennomsnittlig saksbehandlingstid i perioden for andre sakstyper som er viktige i gjennomføringen av en total byggesaksprosess.

Delevedtak (total saksbehandlingstid)	Ca. 34 dager
Situasjonskart (kreves utarbeidet i forbindelse med bygge-/delesaker)	Ca. 3 dager

Harald Toft
Rådmann

Ann Hauge
Virksomhetsleder Byggesak og geodata

OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 10.11.2005

Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg for plansaker	13.12.2005	0099/05
Sbh: Karen Zwicky Knobel	Ark: TB 45/1	03/01096-027

Fup-sak 099/05

KLUBBHUS - FORLENGELSE AV FRIST GAMLE MOSSEVEI 96 - GNR/BNR 45/1

Vedlegg:

Særutskrift fra møte i Utvalg for teknikk og miljø den 02.09.03

Særutskrift fra møte i Formannskapet den 17.09.05

Brev fra Bjørn Nordby mottatt 28.07.05

Brev fra byggesakskontoret datert 01.09.05

Brev fra Bjørn Nordby mottatt 14.09.05

Under henvisning til nedenstående fremmer rådmannen slik

INNSTILLING:

1. Det faste utvalg for plansaker har vurdert søknad om forlengelse av tillatelse for det midlertidige klubbhuset på golfbanen på Kurud gård i påvente av oppføring av permanent klubbhus. Det faste utvalg for plansaker finner at den midlertidige bygningen ikke tilfredsstiller kravet til rimelig skjønnhetshensyn, jfr. pbl § 74 nr. 2. Det faste utvalg for plansaker finner dog at det er særlig grunn til å dispensere fra bestemmelsen, da tiltaket kun er av midlertidig art, jfr. pbl. § 7. Det gis samtykke til plassering av midlertidige bygget i inntil 2 år fra driftstidspunktet den 22.07.05
2. Det midlertidige klubbhuset må være demontert og fjernet innen 22.07.07.

SAKSUTREDNING:**Sammendrag**

Formannskapet ga den 17.09.03 tillatelse til oppføring av midlertidig klubbhus på Gjersjøen Golf i 2 år fra vedtaksdato. Fristen har utløpt, og eier søker om forlengt frist.

Forlengelse av fristen må avgjøres av det faste utvalg for plansaker.

Sakens foranledning

Bjørn Nordby har i brev til kommunens byggesaks kontor den 01.08.05 og senere den 14.09.05 søkt om forlengelse av samtykke til plassering av midlertidig klubbhus på golfbanen. Det ble gitt tillatelse til midlertidig klubbhus i 2 år beregnet fra vedtaksdato i formannskapet, den 17.09.03.

Litt historikk:

Gjersjøen golfbane fikk avslag på søknad om oppføring av et midlertidig klubbhus på golfbanen den 24.04.03 av byggesakskontoret.

Avslaget ble påklaget, og klagen ble behandlet i det faste utvalg for plansaker 02.09.03. Der ble klagen tatt til følge, og midlertidig klubbhus ble tillatt for 2 år inntil nytt klubbhus kunne bygges. En mindretallsanke på vedtaket førte til at saken ble endelig avgjort i formannskapet.

Følgende vedtak ble fattet der:

Formannskapets vedtak 17.09.03

Representanten Holmqvist (SV) fremmet følgende forslag:

”Byggesaksseksjonens vedtak av 23.05.03 fastholdes, jfr. innstillingen i sak 44/03 for Det faste utvalg for plansaker.”

Representanten Melgaard (H) fremmet følgende forslag:

”1. Formannskapet har vurdert klagen fra Gjersjøen Golf A/S, og kan ikke se at den midlertidige bygningen er til vesentlig ulempe for omgivelsene, jfr. pbl § 85. Formannskapet finner at den midlertidige bygningen ikke tilfredsstillende kravet til rimelig skjønnhetshensyn, jfr. pbl § 74 nr. 2. Formannskapet finner dog at det er særlig grunn til å dispensere fra bestemmelsen, da tiltaket kun er av midlertidig art, jfr. pbl. § 7. Det gis samtykke til plassering av det midlertidige bygget i inntil 2 år fra vedtaksdato.

2. Formannskapet forutsetter at tiltaket er i samsvar med lov og forskriftskrav, og at det innsendes dokumentasjon som bekrefter dette før arbeidet igangsettes.”

Ved alternativ votering falt representanten Holmqvists forslag med 4 mot 7 stemmer som ble avgitt for representanten Melgaards forslag.

Etter dette lyder formannskapets vedtak slik:

1. Formannskapet har vurdert klagen fra Gjersjøen Golf A/S, og kan ikke se at den midlertidige bygningen er til vesentlig ulempe for omgivelsene, jfr. pbl § 85. Formannskapet finner at den midlertidige bygningen ikke tilfredsstillende kravet til rimelig skjønnhetshensyn, jfr. pbl § 74 nr. 2. Formannskapet finner dog at det er særlig grunn til å dispensere fra bestemmelsen, da tiltaket kun er av midlertidig art, jfr. pbl. § 7. Det gis samtykke til plassering av midlertidige bygget i inntil 2 år fra vedtaksdato.

2. Formannskapet forutsetter at tiltaket er i samsvar med lov og forskriftskrav, og at det innsendes dokumentasjon som bekrefter dette før arbeidet igangsettes.

I brev fra Nordby mottatt 27.07.05 ble byggesakskontoret orientert om at det midlertidige klubbhuset ble ferdig montert og tatt i bruk 22.07.05. Det var 2 måneder før 2-års-fristen for vedtaket i formannskapet gikk ut.

Søknad om fristforlengelse

Det søkes om å forlenge fristen formannskapet satte i sitt vedtak 17.09.03.

På grunn av konkursen i Gjersjøen Golf AS i 2003 er banens 9 hull ikke ferdigstilt. I juli 2004 ble 6 hull ferdigstilt, og siden da har det vært mulig å kunne ferdiggjøre klubbhuset.

Det estimeres at ca 7000 spillere vil benytte seg av banen i sesongen og eier mener det er viktig at disse har et tilbud til å benytte seg av klubbhuset når det regner kraftig, benytte seg av toalettene og få noe å spise.

Varsling og uttalelser.

Søknad om dispensasjon er ikke varslet til noen naboer, da det etter byggesakskontorets vurdering ikke er nødvendig da disse ikke ansees berørt av tiltaket. Eksterne myndigheter har heller ikke blitt anmodet om å uttale seg til saken.

Rådmannens vurderinger.

Vanligvis blir tillatelse gitt for inntil 2 år for midlertidige konstruksjoner og de midlertidige konstruksjonene oppføres rett etterpå. Etter at tillatelsen er utløpt må det søkes om tillatelse på nytt. Plan- og bygningsloven har ingen hjemmel som gir anledning til å forlenge slike frister.

Rådmannen foretar ingen fullstendig og ny vurdering og saksbehandling av selve tiltaket, da søknaden går på å la klubbhuset stå i 2 år fra oppføringstidspunktet.

I denne saken må det vektlegges det faktum at golfklubbens driftsselskap gikk konkurs etter formannskapets vedtak 17.09.03. På grunn av dette ble det en lengre stans i fremdriften som ikke kunne forutses den gangen saken om det midlertidige klubbhuset ble behandlet og tillatelse gitt.

Videre antas det at meningen med formannskapetets vedtak var å la brakkene stå inntil nytt bygg var ferdig planlagt og oppført. Rådmannen finner det derfor rimelig at det midlertidige klubbhuset får tillatelse til å være i drift i 2 år. Disse to årene bør beregnes fra ferdigstillelsesdato som eier har oppgitt til å være 22.07.05 og fram til 22.07.07.

De særlige grunnene som er oppgitt for å beholde klubbhuset ansees å være vektige i forbindelse med søknaden om å ha et operativt klubbhus for den ønskede perioden. Samtidig vil rådmannen presisere at disse grunnene ikke kan vektlegges ved en eventuell ny søknad om forlengelse av tillatelsen. Tillatelse til bruk i 2 år ansees som rimelig tid for planlegging og oppføring av det permanente bygget.

Harald Toft
Rådmann

Ann Hauge

Virksomhetsleder Byggesak- og geodata

OPPEGÅRD KOMMUNE SAKSPAPIR

Dato: 29.11.2005

Utvalg	Møtedato	Saknr
Det faste utvalg forplansaker	13.12.2005	0100/05
Sbh: Helga Istad Andresen	Ark:	05/02775-001

Fup-sak 0100/05

C-REFERATER TIL FUP

1. Notat fra rådmannen til Det faste utvalg for plansaker datert 21.11.05:
Skjerverveien 2D og Skiveien 194 – gnr/bnr 43/637 og 376
Forespørsel om privat regulering
2. Notat fra rådmannen til Det faste utvalg for plansaker datert 23.11.05 :
Deling av eiendom i forhold til snarveistrategien
Myrvollveien 5 – gnr/bnr 43/109