



Forslag til vedtak om mindre endringer i reguleringsplan for Roaskogen fase II. Saksordfører: Anita Hardangen

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
26/25	Utvalg 1 Planutvalget	20.05.2025

Saken gjelder

Saken gjelder søknad om planendring fra Øystein Henriksen AS og Rolf Jostein Kjønnrud etter plan- og bygningsloven § 12-14. Forslaget innebærer justering av byggegrenser for eiendommene i Roasvingen 8, 10 og 16 for plassering av eksisterende oppførte garasjer. Søker argumenterer for at endringene ikke medfører endring av arealformål, formålsgrenser, og berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, nasjonale og viktige regionale interesser.

Kommunedirektørens anbefaling

Planutvalget godkjenner mindre endringer av reguleringsplanen for Roaskogen fase II, med følgende vedlagte dokumenter:

- Plankart datert 18. oktober 2011, sist revidert 31. mars 2025.
- Planbestemmelser datert 18. oktober 2011, sist revidert 31. mars 2025.

Begrunnelse

Endringene ligger innenfor planens hovedrammer, og er av en slik art at prosessen kan forenkles etter pbl. § 12-14 annet ledd. Fordelen med planendring er blant annet at reguleringsplanen får egne bestemmelser for plassering av garasje, carport og lignende mindre tiltak for alle eiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Endringen vil skape klarhet i byggeregler og vil redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 26/2025 i møte den 20.05.2025:

Behandling

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Planutvalget godkjenner mindre endringer av reguleringsplanen for Roaskogen fase II, med følgende vedlagte dokumenter:

- Plankart datert 18. oktober 2011, sist revidert 31. mars 2025.
- Planbestemmelser datert 18. oktober 2011, sist revidert 31. mars 2025.

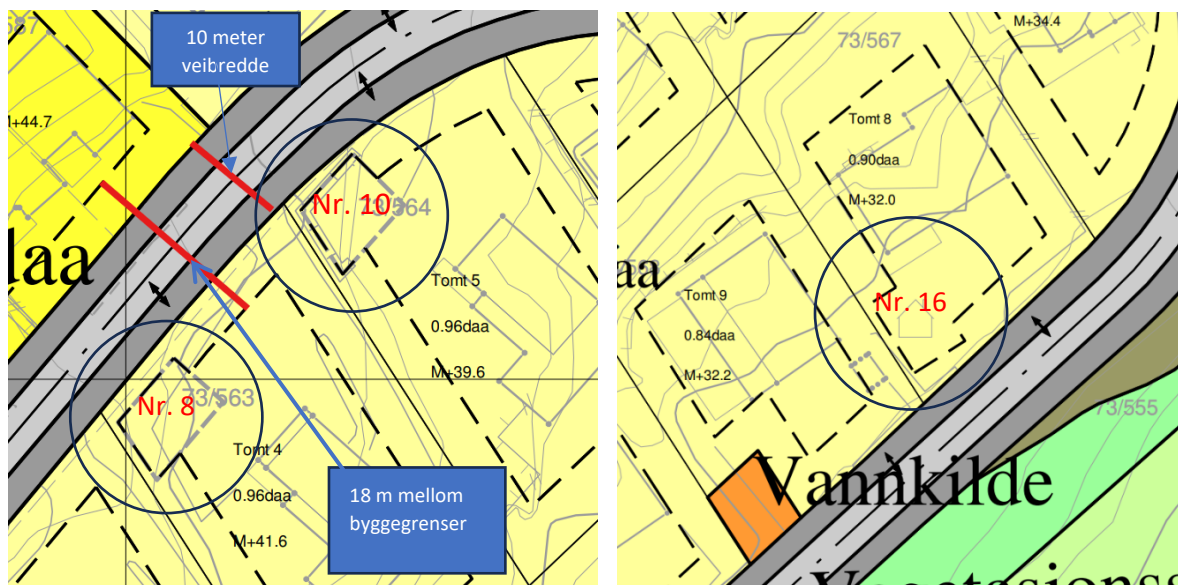
Begrunnelse

Endringene ligger innenfor planens hovedrammer, og er av en slik art at prosessen kan forenkles etter pbl. § 12-14 annet ledd. Fordelen med planendring er blant annet at reguleringsplanen får egne bestemmelser for plassering av garasje, carport og lignende mindre tiltak for alle eiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Endringen vil skape klarhet i byggeregler og vil redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Grunnlag for saken

Søknaden om mindre endring av reguleringsplanen for Roasvingen 8, 10 og 16 gjelder justering av byggegrenser for plassering av garasjer nærmere veigrøft/vegformål og endring av eiendomsgrenser mellom naboeiendommene. Endringene er søkt behandlet etter en forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, da den ikke påvirker hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og heller ikke berører viktige natur- eller friluftsområder. Bakgrunnen for søknaden er avslag på dispensasjon for plassering av garasjene på eiendommene i Roassvingen 8 og 10.

Ved søknad om ferdigattest datert 20. januar 2025 ble det også oppdaget at garasjen på Roasvingen 16 også var plassert feil. I situasjonsplanen var garasjen plassert 2,47 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal vei. Garasjen er bygget 1,76 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal vei.



For å kunne utstede ferdigattest for garasjen må den ha en godkjent plassering. Søker har fått tilbakemelding å søke enten dispensasjon fra avstandskravet på to meter fra eiendomsgrensen, eller

så må garasjen flyttes til godkjent plassering i tidligere vedtak. Søker argumenterer for at de foreslåtte justeringene er minimale og ikke vil ha vesentlig innvirkning på planområdet (se vedlagt bilde).

Det foreslåes også nye bestemmelser i § 5.1 d) i andre avsnitt og § 5.2 d) andre avsnitt for plassering av garasje, carport og lignende mindre tiltak for alle eiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Formålet med nye bestemmelsene er å skape klarhet i byggeregler for plassering av mindre tiltak som garasje, carport, bod og lignende. Ved supplering og pressering av nye bestemmelser vil tillatt avstand til kommunal veg fremgå direkte av reguleringsplanen slik at det ikke vil være behov for å søke dispensasjon fra reguleringsplanen eller kommunens veinormal.

I tillegg har blitt oppdaget feil *henvisning* til lovhjemmel tilknyttet bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde i § 3 og i tegnforklaring i plankartet. Bestemmelsen i § 3 og tilhørende tegnforklaring i plankartet for midlertidig bygge- og anleggsområder er hjemlet i pbl. § 12-6. Dette er feil og derfor rettes opp til pbl. § 12-7 første ledd første punktum. Endringen har betydning for den tekniske fremstillingen av plankartet.

Forhold til overordnede planer

Område er avsatt til formålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2024 - 2036, vedtatt 11. desember 2024 av Øvre Eiker kommunestyret.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområde for Vei og park til uttalelse. Det kom inn totalt tre uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg.

Når det gjelder søknaden fra Roasvingen 16, kom søknaden underveis i planprosessen og ble sendt til begrenset høring til nærmeste naboer og andre berørte parter. Endringen berører ikke regionale interesser eller fylkesveinettet.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor:

Statsforvalteren i Oslo i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. De har ingen konkrete merknader til planforslaget.

Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

NVE har ingen kommentarer til de foreslåtte endringene, eller at planendringene skjer etter forenklet prosess.

Buskerud fylkeskommune

Reguleringsendringen berører ikke fylkesveinettet direkte eller medfører vesentlige endringer på dagens trafikkforhold på fylkesveien. Buskerud fylkeskommune har ingen merknader til denne saken da forholdene ikke berører regionale interesser.

Uttalelse fra tjenesteområde Vei og park

Tjenesteområde for Vei og park har fått saken tilsendt for uttalelse. I samarbeid med Vei- og park har planavdelingen utformet en egen bestemmelse for plassering av garasje, carport og lignende mindre tiltak for alle eiendommer som omfattes av reguleringsplanen for Roaskogen fase II. Utover dette har de ikke kommentarer til planendring. Uttalelsen til avslag på dispensasjonssøknaden 6. desember 2023 følger som vedlegg til denne saken.

Forholdet mellom dispensasjon og reguleringsendring

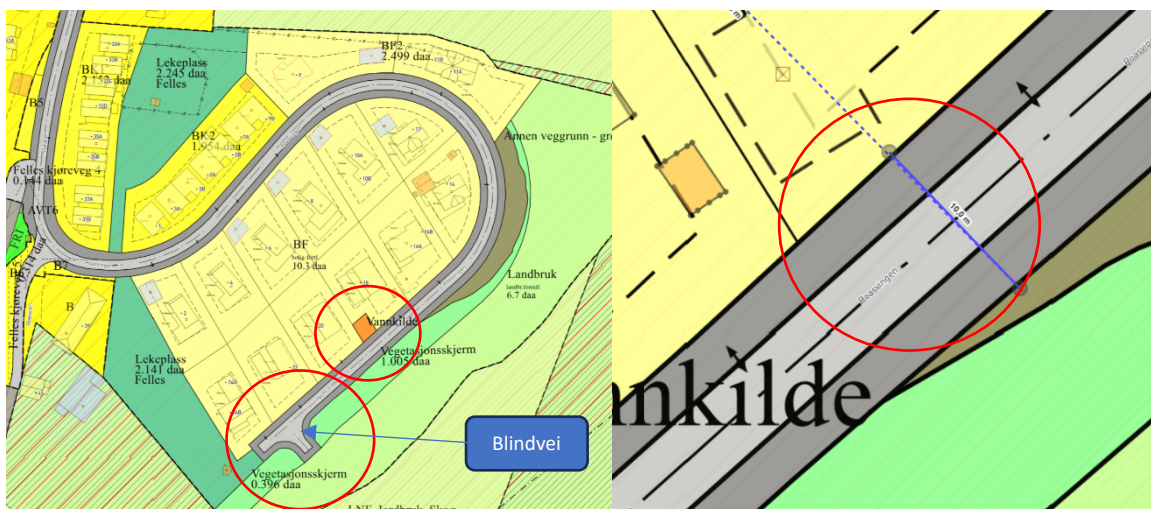
Hovedregelen er at utbygging skal skje i medhold av en vedtatt plan og ikke ved en dispensasjon. Ved vurdering av om en dispensasjon kan gis, legges det til grunn at det ikke skal være kurant å fravike gjeldende plan, jf. forarbeidene til loven (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19). Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg vil det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Dette understreker viktigheten av at plan- og bygningsmyndighetene ikke må føre en dispensasjonspraksis som undergraver arealplaner og at slike endringer bør skje gjennom planbehandling for å sikre at hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Dispensasjonsadgangen er derfor begrenset av lovbestemte vilkår (rettsanvendelsesskjønn).

Ved planendring etter § 12-14 kreves derimot at endringene ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det må tas hensyn til hvilke tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Etter plan- og bygningsloven kapittel 12 og gjennom planbehandling vil tiltaket vurderes etter bestemmelser om reguleringsplaner. Her vil det utarbeides et faglig underlag og nødvendige utredninger som er relevant for de ulike fasene i planprosessen. Kommunens planmyndighet vil da være involvert og medvirke underveis. Planforslaget utvikles i tråd med overordnede planer og kommunen vil avveie ulike hensyn slik at planen skal ivareta helheten. Et tiltak kan derfor avslås ved dispensasjonsbehandling etter pbl. § 19-2, og samme tiltak kan godkjennes etter nærmere vurdering ved behandling av reguleringsplan. I klagesak (2022/36016) fikk for eksempel klagerne ikke medhold av Statsforvalteren i Oslo og Viken at det var divergens mellom kommunens vedtekter (godkjent planendring, men avslag på dispensasjon for samme tiltak). Kommunens reguleringsvedtak ble stadfestet og klagen avvist. Forenklet prosess etter § 12-14 kan derfor være et godt alternativ til dispensasjon der det passer.

KOMMUNEDIREKTØRENS SAMLEDE VURDERING

Endring av byggegrenser for Roasvingen 8, 10 og 16

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 kan kommunen i større grad enn tidligere anvende et planfaglig skjønn ved vurderingen av hvilke endringer som kan gjennomføres etter forenklet prosess. Roasvingen ender i blindveg hvor det ikke er gjennomkjøringsmulighet og ender i landbrukseiendom med regulert vegetasjonsskjerm. Endring av byggegrenser for oppførte garasjer hindrer ikke friskt eller vedlikeholdsarbeider langs vegen. I den forbindelse vises det til at arealet regulert til «vannkilde», er regulert helt inntil veggroft uten hensynet til byggegrenser eller kommunens veinormal.



Vegbredden er regulert på ca. 10 meter med ca. 4 meter kjørebane og det er avsatt ca. 3 meter på hver side av kjørebane til gruset skulder, grøft og snøopplag (se side 6 i planbeskrivelsen). Vegbredden gjør at Roasvingen har tilfredsstillende frsikt. Kurvatur og stigning gjør at det vil holdes med lav fart. Når det gjelder endringer av byggegrenser for Roasvingen 8 og 10, vises det til uttalelsen til dispensasjonssøknaden til Roasvingen 8-10 der de har blant annet uttalt at «*plassering av garasjen i dette tilfellet ikke nødvendigvis vil hindre vedlikeholdsarbeider av veien og veiens grøfteareal.*» Slik kommunedirektøren ser det, vil etter planendring fortsatt være tilstrekkelige kantarealer langs vegen slik at snøen kan lagres lokalt. Endringen av byggegrenser berører ikke overvannsystemer og grøfter da endringene skjer på egen grunn med tilstrekkelig avstand til vedlikeholdsareal på hver side av vegen.

Forslag til nye bestemmelser for plassering av mindre tiltak som garasje, carport og bod:

I dag krever byggesak dispensasjonssøknad for plassering av mindre tiltak utenfor byggegrenser. Forslaget til nye planbestemmelser i § 5.1 d) og § 5.2 d) andre avsnitt innebærer at man kan sette opp en garasje med minimum 1 meter avstand fra eiendomsgrense mot nabo, og minimum 2 meter fra reguleringsgrensen mot kommunal veg når garasje/carport plasseres parallelt med veg. Forslaget er i samsvar med pbl. § 29-4 bokstav b) som åpner for at kommunen kan godkjenne at visse mindre tiltak plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter. Formålet med bestemmelsene er å skape klarhet i byggesaker for plassering av mindre tiltak som garasje, carport, bod og lignende tiltak. Ved supplerende og presisering av nye bestemmelser vil tillatt avstand til kommunal veg fremgå direkte av reguleringsplanen slik at det ikke vil være behov for å søke dispensasjon hverken fra reguleringsplanen eller kommunens veinormal. Reguleringsbestemmelsene i § 5.1 d) og § 5.2 d) hjemles i pbl. § 12-7 nr. 2.

Korrigerende av henvisning til lovhjemmel i § 3 og tegnforklaring i plankartet

Bestemmelsen i § 3 og tilhørende tegnforklaring i plankartet for midlertidig bygge- og anleggsområder er hjemlet etter pbl. § 12-6. Dette er feil og derfor rettes opp til pbl. § 12-7 første ledd første punktum. Formålet er å unngå utfordringer ved den tekniske fremstillingen av plankartet.

Avsluttende kommentarer

Roasvingen er en regulert kommunal vei med ca. 10 meter veibredde inkludert skulder, grøfter i samsvar med kommunens veinormal. Veien er nesten bygget som veiklasse «Adkomstveg A» som nyttes som adkomst til boligområder inntil 100 boenheter. Dette fremgår av planbeskrivelsen side 6 og veinormalen side 25: <https://ovre-eiker.kommune.no/f/p1/i6cdc977c-d9a7-4787-9854-a1e6057346c7/normal-for-vei-og-gateutforming-oek.pdf>. Inntegning av byggegrenser for tomtene langs veien i plankartet gjør også at det totalt blir en korridor på ca. 18 meter mellom bebyggelsen. Dette setter en sterk begrensning på utvikling av de private eiendommene i planområdet og samtidig fører ofte til flere dispensasjonssøknader og ulovligheter. Kommunen har allerede behandlet 10 dispensasjonssøknader, de fleste fra regulert byggegrense (se kommune kart/arealplaner.no). Det kan ikke ha vært intensjonen med planen å ikke tillate mindre tiltak i samsvar med kommunens veinormal da det ikke er omtalt i planbestemmelser og/eller planbeskrivelsen at det er nødvendig med 18 meter korridor eller avstand mellom bebyggelsen.



Reguleringsplanen mangler bestemmelser om fastsetting av byggegrenser slik pbl. § 12-7 nr. 2 krever for å fremme og sikre formålet med planen. Når veinormalen tillater oppføring av garasje og carporter på minste avstand på 2 meter i Øvre Eiker kommune (se side 29 kommunens veinormal), vil hensynet til kommunal vei være ivarettatt i dette tilfellet. I henhold til kommunens veinormal er Roasvingen noe overdimensjonert da 10 meters veibredde kreves for inntil 100 boenheter med maksimal fartsgrense på 40 km/t. Roasvingen har imidlertid en fartsgrense på 30 km/t og veien er ikke tilrettelagt for gjennomgangstrafikk. Det er derfor tale om «Boligvei B» for inntil 60 boenheter etter kommunens veinormal (se side 15 i kommunens veinormal). Det er begrenset antall boenheter som kjører på Roasvingen til eiendommene (ca. 20 boenheter) og veien ender i blindvei med snuplass/vendehammer med plass for snøopplag.

Konsekvenser, effekter og gevinster for kommuneøkonomien

Forslaget har ingen effekter og gevinster for kommuneøkonomien.

Konsekvenser, effekter og gevinster for klima og miljø

Endringene har ikke konsekvenser, effekter og gevinster for klima og miljø.

Konsekvenser, effekter og gevinster for sosiale forhold

Planendringen vil forbedre den eksisterende reguleringsplanen ved å supplere og presisere bestemmelser som har vist seg noe mangelfulle. Målet er å sikre en balansert, fleksibel og forutsigbar utvikling av planområdet og redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Se uttalelser fra offentlige myndigheter.

Alternative forslag til vedtak

Alternativ 1 – Andre alternativer er ikke vurdert.

Begrunnelse

Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Roaskogen 8 og 10 - planid 0636 Roaskogen fase 2
- 2 Gjeldende plankart A3
- 3 Øvre Eiker - Uttalelse til høring av endring av reguleringsplan for Roaskogen fase II - Roasving.pdf
- 4 5376117_1_1.PDF
- 5 Øvre Eiker kommune - Reguleringsplan - PlanID 0636 - Roaskogen fase 2 - Områderegulering - Forslag til mindre endring av reguleringsplan - Høring.pdf
- 6 5410919_1_1.PDF
- 7 Uttalelse - Garasje - gbnr 73 563 - Roasvingen 8, Hokksund
- 8 0636_plankart etter endring
- 9 Situasjonsplan Roasvingen 16
- 10 Oversiktsbilde avstand garasje til vei Roasvingen 16
- 11 Reguleringsbestemmelser med sporendringer
- 12 Reguleringsbestemmelser revidert sist 31.3.2025
- 13 Situasjonsskart

Tidligere behandlinger [kun i kommunestyrets sakspapirer]