

BJERKAN STAV

ADVOKATFIRMA

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 Ski

Sendes kun pr e-post til: postmottak@nordrefollo.kommune.no

10. september 2021

Vår ref.: 19249/388455

E-post: ith@bjerkan-stav.no

Deres ref.: 20/01264

INNSPILL TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KANTORVEIEN – BÅTSLEPPA

1 INNLEDNING

Jeg representerer Roya Mehrizadeh, som eier Båtsleppa 1, gnr. 240 bnr. 816. Mehrizadeh sin eiendom er omfattet planområdet, og er antageligvis den eiendom som vil mest berørt av den utbygging planforslaget tilrettelegger for. Det er derfor av stor viktighet at min klients innspill hensyntas.

Den fremtidige reguleringsplanens innhold vil påvirke både bruksverdien og den økonomiske verdien av Mehrizadeh sin eiendom. Som planmyndighet er det kommunestyrets ansvar å sørge for at disse verdiene ikke går tapt ved at det vedtas en reguleringsplan i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel, og gjeldende områdeplan.

Mine klient motsetter seg planforslaget. Hun er av den oppfatning at det er nødvendig med betydelige justeringer før et planforslag kan vedtas. Det vil i det følgende bli redegjort for grunnlaget for dette.

2 PLANFORSLAGET ER I STRID MED OMRÅDEPLANEN

Mehrizadeh kjøpte sin eiendom i 2011, og oppførte da den boligen eiendommen er bebygd med. Dette var seks år før områdereguleringen for Kolbotn sentrum ble vedtatt.

I henhold til områdeplanen er felt B3 avsatt til boligbebyggelse. Dette fremgår også av side 16 på planbeskrivelsen for områdereguleringen, hvor det fremgår at område B3 planlegges utbygd med en kombinasjon av rekkehus og boligblokker. Hva angår plassering fremgår følgende:

Blokkbebyggelsen er lagt mot Kolbotnvannet slik at rekkehusbebyggelsen og felles oppholdsarealer innenfor beholder ettermiddagssol.

Dette samsvarer med plankartet for områdereguleringsplanen, hvor det tekstlig er angitt at området vest for Mehrizadeh sin eiendom skal bebygges med rekkehus. Angivelsen av boligtype er på plankartet er utvetydig.

Besøksadresse: Ferjemannsveien 10, 7042 Trondheim, Norway

Postadresse: Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim, Norway

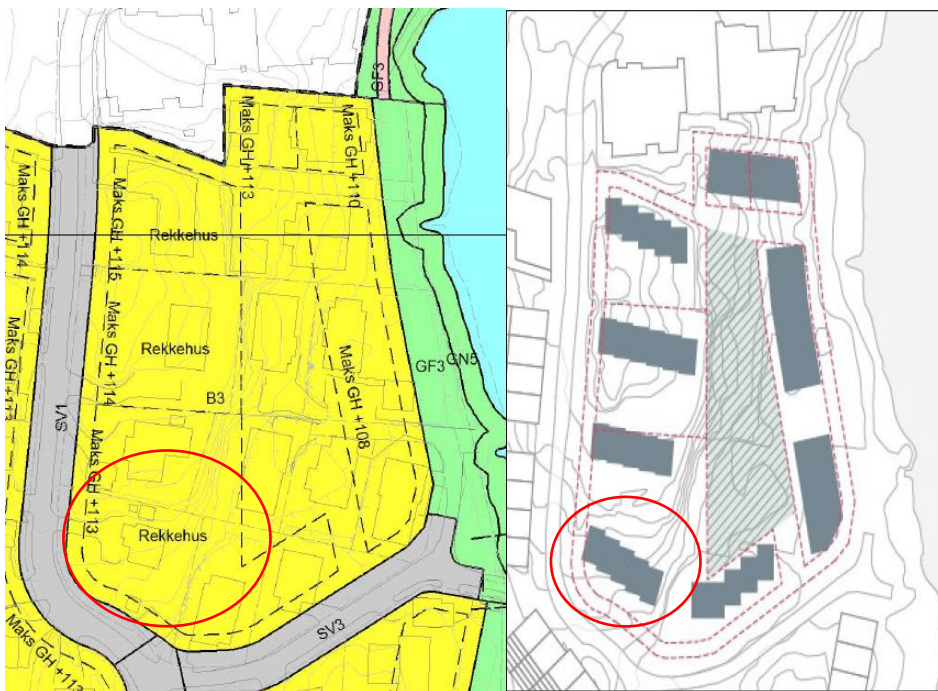
Organisasjonsnummer: 912 879 461 MVA

Tel: 73 80 22 80

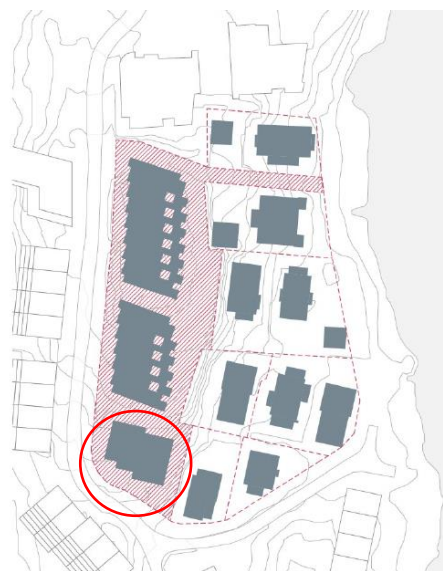
Bankkonto: 8426 10 26359 Klientkonto: 8426 10 29439

Hjemmeside: www.bjerkan-stav.no E-post: firmapost@bjerkan-stav.no

Tilknyttet det landsdekkende advokatsamarbeidet Advocatia - www.advocatia.no



På tross av dette legges det i planforslaget opp til at det skal kunne oppføres bygges et **leilighetsbygg** i fire etasjer og med 14 boenheter på denne delen av planområdet. For omgivelsene – og først og fremst Mehrizadeh sin eiendom – er virkningen av en boligblokk noe ganske annet enn et rekkehus.



Mehrizadeh stiller seg uforstående til at kommunen har valgt å legge ut på offentlig ettersyn et planforslag i strid med kommunens egen områderegulering. En reguleringsplan er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4 første ledd første punktum, og skal gi forutsigbarhet hva angår arealbruken.

Det følger dessuten uttrykkelig av pbl. § 12-3 første ledd første punktum at en detaljregulering må følge opp de bestemmelser som er fastsatt i en vedtatt områderegulering. Når plankartet uttrykkelig angir at det er rekkehusbebyggelse som skal bebygges, kan ikke kommunen ved en detaljregulering åpne for annen type bebyggelse.

Mehrizadeh er innforstått med at kommunen i 2017 gyldig vedtok en områdeplan som legger opp til fortetting av området. Med bakgrunn i den forutsigbarhet reguleringsplaner gir, har hun imidlertid lagt til grunn at kommunen lojalt ville forholde seg til denne planen ved detaljregulering av området, og har forventet at nabotomten ville bli bebygget med rekkehus..

Den utbygging det foreliggende planforslaget legger opp til, vil ha konsekvenser for Mehrizadeh som går langt utover hva som er forutsigbart for henne ut fra områdeplanen.

3 PLANFORSLAGET ER I STRID MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Det følger av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, sammenholdt med pbl. § 3-1 første ledd bokstav e) at planlegging ikke kan skje isolert for den enkelte tomt. Planlegging skal ivareta gode bomiljøer. Det følger av pbl. § 4-2 at planbeskrivelsen skal beskrive virkningene av planen. Dette omfatter virkningene også for Mehrizadeh sin eiendom.

På side 32 i planbeskrivelsen redegjør forslagsstiller for at prosjektets visjon blant annet er å lage et prosjekt som bygger opp under de naturlige kvalitetene i omgivelsene, og at bebyggelsens volumoppbygging og arkitektur "tilpasser seg den gitte situasjonen". Slik Mehrizadeh ser det er denne beskrivelsen lite treffende.

Det fremstår som påfallende at planforslaget over flere avsnitt og over flere sider redegjør for den angivelig gode bokvaliteten som boligene i prosjektet vil ha, herunder fremlegges redegjørelser for sol- og skyggeforhold. Ikke noe sted i planbeskrivelsen redegjøres for de negative konsekvensene utbyggingen vil ha for eksisterende bebyggelse i planområdet.

God byutvikling forutsetter at et fortettingsprosjekt ikke kan vurderes isolert, men derimot må vurderes også i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Eksisterende kvaliteter må vurderes opp mot nye kvaliteter som prosjektet tilfører omgivelsene og hvordan eksisterende bomiljø påvirkes. I denne sammenheng må forholdet mellom bygg, gaterom, grøntareal og terreng vurderes, og det aller viktigste å vurdere volumenes plassering og størrelse sett opp mot eksisterende bebyggelse.

Det følger uttrykkelig av kommuneplanens arealdel § 16.1 at det i fortettingsområder skal tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen, og av samme plan § 18.11 at reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets forhold til eksisterende terreng og omgivelser, for den nye bebyggelsen sett fra nærliggende boligområder ved modell, fotomontasje e.l., og vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tiliggende bebyggelse og anlegg.

Slik Mehrizadeh ser det er ikke dette kravet tilfredsstillt for det aktuelle planforslaget. Mehrizadeh legger til grunn at kommunen faktisk anvender de bestemmelser kommunens høyeste planmyndighet har vedtatt gjennom kommuneplanen, og imøteser krav om at forslagsstiller utarbeider perspektiv/modell av leilighetsbygget sett fra hennes eiendom, med redegjørelse for hvordan bygverket vil påvirke hennes eiendom.

4 PLANFORSLAGET MÅ TILRETTELEGGE FOR AT EKSISTERENDE BRUK KAN FORTSETTE

Slik planbeskrivelsen med tilhørende dokumenter fremstår, finner Mehrizadeh grunn til å minne om at den utnyttelse og bruk hennes eiendom representerer ikke er i strid med plan, men derimot er fullt ut lovlig og påregnelig. Dette tross områdeplanen som ble vedtatt i 2017, hvor det tilrettelegges for fortetting.

Vedtagelse av en reguleringsplan innebærer ingen forpliktelse til å utvikle reguleringsområdet i tråd med planen, og gjør ikke pågående bruk ulovlig. I lys av dette plikter kommunen som planmyndighet å påse at den ikke nå – gjennom et nytt detaljreguleringsvedtak – fatter et vedtak som innebærer at Mehrizadeh sin eiendom taper sin økonomiske verdi, eller at bruksverdien av eiendommen forringes. Det kan i denne sammenheng opplyses at Bolig- og Eiendomstakst AS – ut fra de dokumenter som pr i dag foreligger – har anslått at realisering av leilighetsbygget vil innebære en reduksjon av verdien av Mehrizadeh sin eiendom på kr 2,8 millioner.

5 LEILIGHETSBYGGET VIL FREMSTÅ SOM RUVENDE OG INVADERENDE

Leilighetsbygget som planforslaget åpner ligger høyere i terrenget enn Mehrizadeh sin eiendom, jf. skråfoto inntatt nedenfor.



Et leilighetsbygg vil innebære betydelige ulemper for eiendommen nedenfor. Når det planlagte byggverkets plassering, høyde og volum sammenholdes med høydeforskjellen i terrenget mellom eiendommene, er det ikke tvilsomt at leilighetsbygget vil fremstå som ruvende og dominerende for bebyggelsen nedenfor.

I tillegg kommer at leilighetsbygget er planlagt oppført med glassfasader, verandaer og mange vinduer som gir fullt innsyn til stuen, kjøkkenet, uteområdet, soverommene i annen etasje og takterrassen på Mehrizadeh sin eiendom. Takterrassen er et viktig uteoppholdsareal for beboerne.

Foruten vesentlig grad av innsyn vil eiendommen tilsynelatende få forringede solforhold store deler av året.

Det er i planbeskrivelsen redegjort for at leilighetsbygget er nedtrappet. Slik Mehrizadeh ser det vil ikke dette ha noen effekt hva angår den negative innvirkningen bygningsmassen vil ha for hennes eiendom. Virkningen for Mehrizadeh sin eiendom vil være at leilighetsbygget fremstår som massivt og lite tilpasset den nedenforliggende småhusbebyggelsen.

6 ADKOMST INNTIL EIENDOMSGRENSEN

Planforslaget legger opp til adkomst for leilighetsbygget – avkjørsel og internvei/innkjøring – helt inntil eiendomsgrensen til Mehrizadeh sin eiendom. Det legges opp til at avkjørselen her skal betjene 30 biler.

Slik min klient ser det er dette helt uakseptabelt. Plan- og bygningsloven § 29-4 foreskriver som utgangspunkt en avstand på fire meter fra eiendomsgrensen for tiltak, og det er vanskelig å se hvilke hensyn som i denne saken berettiget at dette skal fravikes i plan. Det fremstår for øvrig som lite hensiktsmessig å planlegge for en avkjørsel midt i et krysningsspunkt mellom to veier (Kantonveien og Båtsleppa), og med en plassering som i tillegg ligger i en sving.

Et av de viktigste formål med fortetting er miljøgevinsten ved at beboerne ikke i like stor grad benytter seg av bil. Det kan i lys av dette stilles spørsmål ved hvorfor det tilrettelegges for mer enn to biler pr boenhet, hvis tanken er at beboerne i feltet skal benytte seg av sykkel og gange som viktigste transportform, jf. planforslagets s. 77.

7 AVSLUTTENDE MERKNADER

Som det fremgår har min klient sterke grunner til å motsette seg planforslaget. Prosjektet som planforslaget legger opp til er i strid med områdeplanen – som er rettslig bindende – og står i sterk kontrast til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som foreskriver at det i fortettingsområder skal tas tydelig stilling til den eksisterende bebyggelsesstrukturen.

Min klient legger til grunn at kommunen er sitt ansvar bevisst, og ikke vedtar planforslaget slik det foreligger. Kommunen er rettslig bundet av den områdeplan som allerede er vedtatt, og denne foreskriver rekkehusbebyggelse på det areal hvor leilighetsbygget planlegges oppført. Rekkehusbebyggelse vil gi en helhetlig utvikling av området, og vil tilfredsstillende prinsippet om at fortettingsprosjekter skal være skånsomme for eksisterende bebyggelse.

Med hilsen
Bjerkan Stav Advokatfirma AS



Ingrid Therese Hopsø
advokat