



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 20/00987-65	<b>Saksbehandler</b> Lene Thomas	<b>Dato</b> 26.04.2022
-------------------	--------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

### **To dispensasjoner utenfor byggesak - Gnr 135 Bnr 3 - Husjordveien 11 - Oppføring av omsorgsbolig - Solhøy**

Vi viser til søknad om dispensasjon utenfor byggesak datert og mottatt 18.03.2022.

Tiltakets adresse:	Husjordveien 17
Gnr./bnr./fnr./snr.:	135/3/0/0
Ansvarlig søker:	STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS, Postboks 5095 Majorstuen, 0301 OSLO
Tiltakshaver:	Eiendomsavdelingen - Vestby kommune, Pb. 144, 1541 VESTBY

### **Vedtak:**

**Vestby kommune godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Solhøy omsorgsboliger § 1 Fellesbestemmelser, avsnitt om naturmangfold om at stammer og greiner fra hugget hul eik skal legges på en soleksponert plass innenfor Gnr 153 Bnr 1, Kolås, til at stamme og greiner kan plasseres på området den opprinnelig har stått Gnr 135 Bnr 1 eller Gnr 135 Bnr 3, Solhøy. Dispensasjonen er gitt med vilkår.**

#### **Vilkår for dispensasjon:**

1. Det skal oppføres et informasjonsskilt ved eika som forklarer hvorfor den ligger der.
2. Det skal plantes nye eiker i området som avbøtende tiltak.
3. Det skal brukes Frisengblanding fra NIBIO ved etablering av eng i skråningen fra Solhøy ned mot Sonsveien.

**Vestby kommune godkjenner søknad om dispensasjon fra arealformål offentlig bebyggelse, til å etablere fortau.**

**Dispensasjonene er gyldig i tre år fra vedtaks dato.**

---

## **BESKRIVELSE OG VURDERING**

### **Kort beskrivelse av søknaden**

Den hule eika i sørøstre hjørne av eiendommen er forsøkt bevart, men på grunn av byggets størrelse og tomtens beskaffenhet har det vist seg å ikke være mulig. Det ble først mulig å vurdere hvorvidt eika kunne bevares når gravearbeidene var i gang og eikas rotsystem ble avdekket.

Byggherre, plan- og miljørådgiver i kommunen, Solid entreprenør og Jørgen Karstensen AS konkluderte da med at eika ikke kunne bevares fordi den ville utgjøre en risiko på 2 tomten om den ble stående. Plan- og miljørådgiver har videre vurdert det dithen at det er bedre å plassere stammene og grenene fra den felte eika på prosjekttomten, Gnr 135 Bnr 3 og 1.

Det opplyses om at eika allerede er felt.

### Det søkes om to dispensasjoner:

- Plassering av hugget hul eik
- Utvidelse av fortau i strid med formålsgrensen

### **Plangrunnlag**

#### Kommuneplan

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Vestby 2019-2030, vedtatt 18.03.2019. Området er avsatt til offentlig formål.

#### Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Solhøy omsorgsboliger, vedtatt 11.02.2019. Eiendommen er avsatt til offentlig formål, felt 0\_T2.

Det følger av reguleringsplanens § 1, Fellesbestemmelser, avsnitt om naturmangfold, at:

*«Hvis hul eik i sørøstre hjørne av planen blir liggende utenfor beredskapsvei, skal den bevares uten inngrep i dryppsonen og dryppsonen skal fysisk avsperras i anleggsperioden.*

*Hvis det hogges eiketrær innenfor planområdet skal stammer og grener fra trærne legges på en soleksponert plass innenfor gnr. 153 bnr. 1 slik at innsekter kan benytte de som levested. Nøyaktig plassering skal gå frem av vurdering utarbeidet av biolog eller annen fagperson med relevant kompetanse.»*

### § 2 Barnehage

For T1 gjelder bestemmelser for tilgrensende område i reguleringsplan 0014 Labo.

### § 3 Tjenesteyting

I område T2 kan det oppføres omsorgsboliger med tilhørende anlegg.

### **Byggetomta**

Eiendommen skråner fra øst mot vest.

### **Nabovarsel**

Utvidelse av fortauet er nabovarslet uten innkomne merknader.

Stammer og greiner fra hugget hul eik beholdes på Solhøy og er ikke nabovarslet.

### **Uttalelser**

#### Uttalelse fra planavdelingen Vestby kommune 05.03.2021 vår. Ref. 20/00987-40:

*«I denne konkrete saken er det to alternativer som må stilles opp mot hverandre:*

- 1. Følge reguleringsbestemmelsene, og finne et egnet sted for å legge eika på gnr/bnr 153/1 ved Kolås.*
- 2. Legge eika i området den har stått, på gnr/bnr 135/1 eller 135/3, Solhøy.*

*Ved at eika plasseres nær Kolås naturreservat vil den døde veden bli en del av et større miljø som er viktig for naturmangfoldet i kommunen. Ved at eika blir liggende på Solhøy vil den imidlertid fortsatt inneha sin funksjon som en «øy» i landskapet, i et område hvor det ikke er så mange hule eiker for øvrig. Vår vurdering er derfor at funksjonen eika har og fortsatt kan ha som død ved på Solhøy vil være viktigere enn en tilknytning til Kolås naturreservat. Det anbefales derfor at eika blir liggende på Solhøy, hvor det også er andre eiketrær av mindre størrelse.»*

#### Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken 19.04.2022 :

*«Vi mener det burde vært vurdert flere alternativer enn å felle treet. Eksempelvis kunne en stående stamme, eventuelt kombinert med tiltak for «veteranisering», vært et alternativ som kunne bevart mer av lokalitetens verdi for naturmangfoldet.*

*Når det gjelder plassering av felte eiker vil vi gjenta budskapet fra vår uttalelse til reguleringsplanforslaget, om at verdien av slike felte eiker er størst når de får ligge i områder med andre eiker eller andre felte eiker. Vi ser likevel at det kan være gode argumenter for at eika kan bli liggende i området når det også gjøres øvrige tiltak, jf. notat fra kommunen. Vi vil derfor ikke motsette oss en dispensasjon for at eika blir liggende på stedet. Vi forventer at kommunens foreslåtte tiltak følges opp i videre behandling.»*

#### Uttalelse fra Viken fylkeskommune, Naturvernforbundet og Sabima:

Søknaden er sendt til Viken fylkeskommune, Naturvernforbundet og Sabima for uttalelse angående plassering av stammer og greiner fra hugget hul eik. Uttalelsene er ikke mottatt på tidspunktet for to dispensasjoner utenfor byggesak. Statsforvalteren i Oslo og Viken har sendt kopi av deres svar til Viken fylkeskommune.

## **BYGNINGSAVDELINGENS VURDERING**

### **Plangrunnlag**

#### Reguleringsplan

Det står i reguleringsbestemmelsene § 1 Fellesbestemmelser, naturmangfold, at hvis det hogges eiketree innenfor planområdet skal stammer og greiner fra trærne legges på en solekspontert plass innenfor Gnr. 153 Bnr. 1 slik at insekter kan benytte de som levested. Nøyaktig plassering skal gå frem av vurdering utarbeidet av biolog eller annen fagperson med relevant kompetanse.

Dispensasjonen innebærer at stammer og greiner fra eiketreet skal legges på området den har opprinnelig har stått Gnr 135 Bnr 1 eller Gnr 135 Bnr 3.

### **Naturmangfold**

Området hvor utvidelsen av fortau og plassering av stammer og greiner skal etableres er et boligområde/omsorgsbolig bestående av bygninger, asfalt og gressplen. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekt på truet eller verdifull natur.

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 21.09.2020 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

### **Kulturminneverdier**

Dispensasjonene berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

### **Nabovarsel**

Utvidelse av fortau: Styrer i Deør barnehage har ingen merknader til utvidelsen av fortauet.

Hul eik: Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Nabovarsling kan derfor unnlates.

## Dispensasjon

Tiltakene er i strid med reguleringsplanen Solhøy omsorgsboliger:

- § 1 Fellesbestemmelser, avsnitt om naturmangfold om at stammer og greiner fra hugget hul eik skal legges på en soleksponert plass innenfor Gnr 153 Bnr 1, Kolås, til at stamme og greiner kan plasseres på området den opprinnelig har stått Gnr 135 Bnr 1 eller Gnr 135 Bnr 3, Solhøy.
- Etablering av fortau utover formålgrensen.

Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom hensynet bak lovens formålsparagraf eller den bestemmelsen vi gir dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon må også være klart større enn ulempene.

## Ansvarlig søkers begrunnelse av dispensasjonssøknad

### Dispensasjon fra flytting av hul eik:

- Plan- og miljørådgiver Cathrine Sussane Torjussen i Vestby kommune har vurdert det dithen at det er bedre å plassere stammene og grenene fra den felte eika på prosjekttomten, gnr./bnr.135/3,1, vedlegg Q-12 20\_00987-40 Vurdering hul eik Solhøy 1034600\_1\_0.

### Dispensasjon fra utvidelse av fortau:

- Øvre del av adkomstveien fra tomtegrensen og opp til rundkjøringen får en jevn bredde på ca. 3,75m hele strekket. Uten dispensasjon vil bredden på veien bli smalere i det punktet hvor nedkjøringen til parkering og varelevering er.
- Økt funksjonalitet på vei og fortau, med god nok plass for både biler og fotgjengere.
- Fortauet får bredde på 2m hele strekningen. Håndbok N-100 som tar for seg veibygging sier at et fortau må ha ferdselsbredde på minimum 2m. Strengt tatt er tilkommer kantsteinssone. Uten dispensasjon vil fortausbredden bli på 1,3-1,4m, og to møtende rullestoler vil måtte vike for hverandre. Varierende bredde på fortauet vil også kunne vanskeliggjøre vedlikehold/ snømåking av både fortau og vei.
- Et ønske om den beste løsningen med tanke på trafiksikkerhet for myke trafikanter. Dette er spesielt viktig i et område med mange barn og eldre. Før anleggsarbeidene startet var dette en etablert skolevei og det er ønskelig at det fortsatt skal være det etter at omsorgsbygget står ferdig. Rette linjer og like bredder gjør situasjonen lettere å lese for trafikanter i alle aldre. Varierende bredder kan medføre «synsbedrag» og skape utrygge situasjoner.
- Veien og fortauet vil fremstå penere og normert utformet. Dette er det første du ser når du ankommer tomten.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers begrunnelse datert 18.03.2022 (vår ref. 20/00987-58).

Bygningsavdelingens begrunnelse for å gi dispensasjon fra flytting av hul eik:

*Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak kravet til å flytte den nedhuggede hule eika til Kolås naturreservat Gnr 153 Bnr 1 som er et edelløvs-kogsområde, er å ta vare på habitatskvalitetene slike hule eiker har. Habitatskvalitetene som er av størst betydning for spesialiserte arter (hulhet, vedmuld mv.) oppstår seint i eikas livsløp, og hogst av trær som allerede har disse kvalitetene, eller som vil kunne utvikle slike kvaliteter, er en viktig trussel mot langsiktig opprettholdelse av naturtypen og det tilhørende artsmangfoldet. Det kan antas at mange av artene som er knyttet til hule eiker har en relativt begrenset evne til spredning. I tillegg er de i hele eller deler av livsløpet (avhengig av art) høyt spesialiserte til de økologiske nisjene som de hule eikene tilbyr (vedmuld, sprekkebark mv.).

For slike arter kan de hule eikene anses som «øyer» med egnet habitat, og for å opprettholde levedyktige bestander av slike habitatspesialister, er det avgjørende å opprettholde et økologisk funksjonelt nettverk av hule eiker (habitatøyer) i landskapet. I praksis innebærer dette at det må finnes stabile eikemiljøer med trær i ulik alder, innen rimelig avstand fra hverandre i landskapet. Plassering av stamme og greiner på området eika opprinnelig har stått, ivaretar dette hensynet.

Bygningsavdelingen vurderer på denne bakgrunnen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

*Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

I denne konkrete saken er det to alternativer som må stilles opp mot hverandre:

1. Følge reguleringsbestemmelsene, og finne et egnet sted for å legge eika på gnr/bnr 153/1 ved Kolås.
2. Legge eika i området den har stått, gnr/bnr 135/1 eller 135/3, Solhøy.

Ved at eika plasseres nær Kolås naturreservat vil den døde veden bli en del av et større miljø som er viktig for naturmangfoldet i kommunen. Ved at eika blir liggende på Solhøy vil den imidlertid fortsatt inneha sin funksjon som en «øy» i landskapet, i et område hvor det ikke er så mange hule eiker for øvrig. Vår vurdering er derfor at funksjonen eika har og fortsatt kan ha som død ved på Solhøy vil være viktigere enn en tilknytning til Kolås naturreservat. Det anbefales derfor at eika blir liggende på Solhøy, hvor det også er andre eiketrær av mindre størrelse.

Bygningsavdelingen vurderer på denne bakgrunnen at det er klart flere fordeler ved å gi dispensasjon enn ved å ikke gi det.

### Konklusjon

Bygningsavdelingens konklusjon er at det gis dispensasjon fra at stammer og greiner fra hugget hul eik skal legges på en solekspontert plass innenfor Gnr 153 Bnr 1, Kolås, til at stamme og greiner kan plasseres på området den opprinnelig har stått Gnr 135 Bnr 1 eller Gnr 135 Bnr 3, Solhøy.

### Bygningsavdelingens begrunnelse for å gi dispensasjon fra utvidelse av fortau:

#### *Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynene bak formålet gang- sykkelsti er å ivareta myke trafikanter langs regulert kjørevei.

Å utvide fortauet med ca. 0,63 m i bredde og et areal på ca. 5 m<sup>2</sup> og få rette linjer og like bredder på hjørnet ved T1 vil medføre at det blir lettere å lese trafikksituasjonen for trafikanter i alle aldre. Varierende bredder kan medføre «synsbedrag» og skape utrygge situasjoner.

Bygningsavdelingen vurderer på denne bakgrunnen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### *Fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene*

Fordelen med å gi dispensasjon er at alle trafikanter, både biler og fotgjengere, får økt funksjonalitet med god plass til både biler og fotgjengere. Varierende bredde på fortauet vil også kunne vanskeliggjøre vedlikehold/ snømåking av både fortau og vei. Når fortauet får bredde på 2m hele strekningen, vil situasjonen bli lettere å lese for trafikanter i alle aldre.

Ulempene ved å gi dispensasjon er at en slik tillatelse kan åpne for en uheldig presedensvirkning som får betydning i andre saker. Bygningssjefen legger imidlertid mindre vekt på dette forholdet da det er helt særegne forhold ved denne aktuelle eiendommens beliggenhet og terrengutforming som gjør at dispensasjonen innvilges.

Bygningsavdelingen vurderer på denne bakgrunnen at det er klart flere fordeler ved å gi dispensasjon enn ved å ikke gi det.

### Konklusjon

Bygningsavdelingens konklusjon er at det gis dispensasjon fra arealformålet offentlig bebyggelse, til å etablere fortau.

### **Dispensasjonens gyldighet**

Dispensasjonene er gyldig i tre år fra vedtaksdato jf. pbl. § 21-9. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at dispensasjon er gitt, faller dispensasjonen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

For at tiltaket skal være satt i gang må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være satt i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt. Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt.

### **Gebyr**

Gebyret er fastsatt etter gebyrregulativ for Vestby kommune for 2022. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Kap. 3-10	Dispensasjon – Flytting av hul eik	kr. 10 900,-
Kap. 3-10	Dispensasjon – Utvidelse av fortau	kr. 21 800,-
	<b>Sum</b>	<b>kr. 32 700,-</b>
	<b>Gebyr å betale</b>	<b>kr. 32 700,-</b>

Kommunen har vurdert at gebyrets størrelse ikke er åpenbart urimelig i denne saken, jf. Vestby kommunes gebyrregulativ Kapittel 1-4.

### **Klagerett**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Du kan søke om nedsettelse av gebyret i saken din. Frist for å fremsette slik søknad følger de alminnelige klagefristene. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

Vi gjør oppmerksom på at det skal mye til for at et gebyr som er fastsatt i henhold til satsene i gebyrregulativet skal anses som åpenbart urimelig. Bestemmelsen er ment å gjelde som en sikkerhetsventil, og skal kun benyttes i helt spesielle unntakstilfeller.

Med hilsen

June Cathrine Ormstad  
bygningssjef

Lene Thomas  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Mottakere:

Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY



Plan, Ragnar Joakim Nese, Postboks 144, 1541 VESTBY  
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS  
Naturvernforbundet i Vestby, Hobølveien 689, 1592 VÅLER I ØSTFOLD  
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS, Postboks 5095 Majorstuen, 0301 OSLO  
SABIMA, Mariboës gate 8, 0183 OSLO

Kopi:

Eiendomsavdelingen - Vestby kommune, Pb. 144, 1541 VESTBY  
Kommunalteknikk - Vestby kommune, Arne Kristian Sogn, Postboks 144, 1541  
VESTBY

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klagefrist

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er klagefristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap til vedtaket.

Klagefristen kan forlenges i særlige tilfeller. En anmodning om fristforlengelse må begrunnes og må være kommet inn før fristen på tre uker har gått ut.

### Slik klager du:

Klagen må være skriftlig og sendes til oss per brev eller e-post.

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er tiltakshaver eller nabo.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny relevant informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at den sendes inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### Hvor skal du sende klagen?

Klagen kan sendes på e-post til [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no), eller per post til Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### Hvem behandler klagen?

Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

### Rett til å se gjennom saksdokumentene

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Dokumenter som er publisert i senere tid er tilgjengelige på våre nettsider, i kommunens offentlige journal.

For eldre dokumenter, eller dokumenter som er unntatt offentlighet, må du be om innsyn. Innsynsbegjæring sendes til [post@vestby.kommune.no](mailto:post@vestby.kommune.no).

### **Rett til dekning av sakskostnader ved omgjøring av vedtak**

Hvis vedtaket blir endret til gunst for deg som følge av klagen din, kan du kreve at kommunen dekker vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Du må sende sakskostnadskravet senest tre uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Kravet sender du til det forvaltningsorganet som har omgjort vedtaket.

### **Klage på gebyr og søknad om nedsettelse av gebyr**

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Dersom du har en søknad som har lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker, foretar kommunen en beregning for når fristens utgangspunkt begynner. Dersom kommunen bruker mer enn 12 uker på å behandle søknad fra den er komplett, skal gebyret reduseres med 25% for hver påbegynte uke fristen er oversittet. Du kan klage dersom du er uenig i kommunens vurdering av når saken var komplett og fristen begynte å løpe.

Er saken din sendt inn til kommunen etter 01.01.2020 kan du søke om nedsettelse av gebyret. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

- Skriv at du søker om nedsettelse av gebyr.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak søknaden gjelder.
- Begrunn hvorfor du søker, og skriv hvorfor gebyret i din sak er åpenbart urimelig.
- Søknaden må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

### **Regelverk**

- Retten til å klage på vedtaket fremgår av forvaltningsloven § 28.
- Hvem som kan klage fremgår av forvaltningsloven § 28 første ledd jf. § 2 første ledd bokstav e.
- Reglene om klagefrist og forlengelse av klagefrist fremgår av forvaltningsloven §§ 29 og 30.
- Reglene om utsatt iverksetting av tiltak fremgår av forvaltningsloven § 42.
- Reglene om innsynrett fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Reglene om dekning av sakskostnadskrav fremgår av forvaltningsloven § 36.