SPYDEBERG KOMMUNE

Møteinnkalling
for
Komite for miljø. plan og teknikk

Møtedato: 07.10.2014
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: 17:00

Forfall meldes til administrasjonen – tlf. 69 68 20 54 eller politikk@spydeberg.kommune.no
Varamedlemmer møter bare etter nærmere innkalling.

Saksliste

Saksnr	Tittel
42/2014	Godkjenning av møteprotokoll
43/2014	Klagebehandling - Detaljreguleringsplan - Griniskogen NV - gnr. 11 bnr. 2 m. fl.
44/2014	Detaljregulering for Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31 - Betania. PlanID 0123_2012_0009
45/2014	Gnr. 75 bnr. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39. Søknad om dispensasjon fra plan for bruk av vei
46/2014	Planprogram, detaljregulering, gang- og sykkelveg langs fv 202, Granodden-Hallerudstranda

Saksframlegg

Godkjenning av møteprotokoll

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Vigdis Rygge	FE - 033	14/2360

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
42/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	07.10.2014

Saken gjelder:

Godkjenning av protokoll fra forrige møte.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

Protokoll godkjennes slik den foreligger.

Vedlegg:
Møteprotokoll - Komite for miljø. plan og teknikk - 02.09.2014

SPYDEBERG KOMMUNE

Møteprotokoll
for
Komite for miljø. plan og teknikk

Møtedato: 02.09.2014
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: 17:00 - 19:00

Til stede	*Medlemmer:* Andreas Kulvik, Anne Sofie Hoff, Nina Haaland, Sølve Egeland, Tron Kallum, Truls Lindmo *Varamedlemmer:* Yngve Brænd
Forfall	Elham Binai-Faal
Administrasjonen	Heidi Vildskog

Saksliste

Saksnr	Tittel
34/2014	Godkjenning av møteprotokoll
35/2014	Del av gnr 33 bnr 10,15,16 - Grinda. Forespørsel, oppstart av planarbeid for etablering av boligbebyggelse
36/2014	Forskrift om feiing og tilsyn av fyringsanlegg og gebyr tilkyttet dette
37/2014	Gnr 39, bnr 1 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for terrengoppfylling.
38/2014	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold - høring av forslag til områder
39/2014	Lokal forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m. i Spydeberg kommune
40/2014	Felles brannvesen
41/2014	Orienteringer

34/2014: Godkjenning av møteprotokoll

Behandling:

Enstemmig som foreslått av rådmannen.

Vedtak sak 34/2014:

Protokoll godkjennes slik den foreligger.

35/2014: Del av gnr 33 bnr 10,15,16 - Grinda. Forespørsel, oppstart av planarbeid for etablering av boligbebyggelse

Behandling:

Alternativt forsalg fra KrF, Høyre, FrP og Venstre

1. Komité for miljø, plan og teknikk, KMPT, her vurdert planspørsmålet om oppstart av reguleringsplan for etablering av boligbebyggelse på del av gnr 33 bnr 10, 15, 16, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. KMPT stiller seg positiv til å kunne få etablert flere eneboligtomter tilstøtende til et allerede etablert boligfelt. KMPT ber at reguleringsinitiativet blir i tråd med gjeldende reguleringsplan for Vollene, med tanke påboligstruktur og utforming.

2. Saken returneres til administrasjonen for å kunne innhente aktuelle uttalelser fra regionale og statlige myndigheter, og legges såfrem til KMPT for ny behandling.

Votering:
Rådmannens forslag fikk 3 stemmer og alternativt forslag fikk 4 stemmer og ble vedtatt.

Vedtak sak 35/2014:

1. Komité for miljø, plan og teknikk, KMPT, her vurdert planspørsmålet om oppstart av reguleringsplan for etablering av boligbebyggelse på del av gnr 33 bnr 10, 15, 16, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. KMPT stiller seg positiv til å kunne få etablert flere eneboligtomter tilstøtende til et allerede etablert boligfelt. KMPT ber at reguleringsinitiativet blir i tråd med gjeldende reguleringsplan for Vollene, med tanke påboligstruktur og utforming.

2. Saken returneres til administrasjonen for å kunne innhente aktuelle uttalelser fra regionale og statlige myndigheter, og legges såfrem til KMPT for ny behandling.

36/2014: Forskrift om feiing og tilsyn av fyringsanlegg og gebyr tilkyttet dette

Behandling:
Rådmannens forslag enstemmig vedtatt, med følgende rettelser:

- høringsperiode fra 15. september til 15. oktober 2014.
- «bystyret» rettes til «kommunestyret»i forskriftsteksten

Vedtak sak 36/2014:

1. Forslag til «Lokal forskrift om feiing og tilsyn og om gebyr for gjennomføring av lovbestemt feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Spydeberg kommune» legges ut på offentlig høring med høringsfrist 15. september til 15. oktober 2014.

2. Forskriftene kunngjøres i henhold til Forvaltningslovens §38. B.

3. Bystyret» rettes til «kommunestyret»i forskriftsteksten.

37/2014: Gnr 39, bnr 1 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for terrengoppfylling.

Behandling:

Vedtak: Enstemmig som foreslått av rådmannen.

Vedtak sak 37/2014:

1. Komité for miljø, plan og teknikk gir dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 3 for oppfylling av areal på eiendommen gnr. 39 bnr. 1 med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2.

2. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

    a. Offentlige veier skal ikke bli tilgriset, ev. tilgrising skal ryddes/vaskes vekk omgående.
    b. Statens vegvesen skal godkjenne utvidelse av avkjørsel før den tas i bruk.
    c. Tillatelse til bruk av avkjørselen opphører når oppfyllingen er ferdig og senest innen 5 år.
    d. Det skal sikres at tiltaket ikke medfører økt nedslamming av bekken og vassdraget nedenfor.
    e. Før byggesøknaden behandles skal NVE's veileder Flom- og skredfare i arealplaner og veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner være svart ut. NVE skal ikke ha innvendinger mot tiltaket.

38/2014: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold - høring av forslag til områder

Behandling:
Vedtak: Enstemmig som foreslått av rådmannen.

Vedtak sak 38/2014:

1. Høringsforslaget bidrar til sterkere bevisstgjøring av og fokus på kvaliteter og verdier i særskilte kulturhistoriske landskap, og Spydeberg kommune gir sin tilslutning til forslaget under følgende forutsetninger:

a. Det må framgå klart hvilke konsekvenser statusen som «kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse har for forvaltning av områdene.
b. Utstrekning og avgrensning av områdene bør kvalitetssikres gjennom et bedre kartgrunnlag.

39/2014: Lokal forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m. i Spydeberg kommune

Behandling:
Vedtak: Enstemmig som foreslått av rådmannen.

Vedtak sak 39/2014:

1. Forslag til «Forskrift om tilsyn med bygninger, områder m.m. i Spydeberg kommune" legges ut på offentlig høring med høringsfrist 15 oktober.

40/2014: Felles brannvesen

Behandling:
Alternativt forslag fra KrF, Høyre, FrP og Venstre:

Krf, Høyre, FrP og Venstre har gjennomgått sak om Felles brannvesen i Indre Østfold.
Prosjektrapporten virker godt gjennomarbeidet og faglige begrunnelser er lagt til vekt for en større og robust enhet for fremtiden.
Likevel er det noen vurderinger av prosjektgruppen som kan synes tilfeldige og mindre velbegrunnet. Selv om det ikke har vært prosjektgruppens mandat å samlokalisere alle funksjoner til ett sted, skinner det likevel gjennom at dette hadde vært den optimale løsningen. Derfor er valgt løsning kun

et suboptimalt kompromiss, som skal kunne tekkes litt av alt.
Den plassering av funksjoner som er foreslått er, slik vi ser det, i strid med faggruppene både for beredskap og forebyggende sine anbefalinger.
I tillegg virker det underlig at Spydeberg/Hobøl skal inn med en større andel av finansiering enn hva Eidsberg bidrar med, på tross av høyere befolkningsgrunnlag.

Forslag til formannskapets innstilling:

1. KMPT tar Prosjektgruppens rapport om Felles brannvesen i indre Østfold til orientering
2. KMPT ber Rådmannsgruppen vurdere en form forIKS/samarbeidsavtale hvor administrasjon og ledelse av brannvesenet samlokaliseres. Øvrige funksjoner blir slik som de er i dag. En ny ledelse kan jobbe frem mot en samlokalisering av alle enheter påsikt
3. Rådmannen bes legge fram en overordnet økonomisk vurdering av investerings- og driftskostnader for kommunen

Votering:
Rådmannens forslag fikk 0 stemmer alternativt forslag fikk 7 stemmer og ble vedtatt.

Innnstilling sak 40/2014:

Endelig vedtak om KMPTs uttalelse til formannskapet:

Forslag til innstilling:

1. KMPT tar Prosjektgruppens rapport om felles brannvesen i Indre Østfold til orientering.
2. KMPT ber Rådmannsgruppen vurdere en form for IKS/samarbeidsavtale hvor administrasjon og ledelse av brannvesenet samlokaliseres. Øvrige funksjoner blir slik som de er i dag. En ny ledelse kan jobbe frem mot en samlokalisering av alle enheter påsikt.
3. Rådmannen bes legge fram en overordnet økonomisk vurdering av investering og driftskostnader for kommunen.

41/2014: Orienteringer

Behandling:

- Smalelva – vannføring i sommer
- Dispensasjoner gitt på fullmakt –sommeren 2014
- Gnr 9, bnr 111, m.fl – Løvestad sentrum vest. Orientering om oppstart og planfaglig vurdering ift å inkludere regulering av rundkjøring (og medfinansiering til plankostnaden).

Vedtak:
Tas til orientering.

Saksframlegg

Klagebehandling - Detaljreguleringsplan - Griniskogen NV - gnr. 11 bnr. 2 m. fl.

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Marius Sandli Ødegaard	FA - L13, GBNR - 11/2, HIST - 08/583	14/655

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
43/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	07.10.2014

Saken gjelder:
Forslag til detaljreguleringsplan for Griniskogen NV ble vedtatt av Kommunestryret den 17.06.2014. Vedtaket ble kunngjort, og klagefrist satt til 05.09.2014.

Det er mottatt 1 klage på vedtaket fra beboere i Helge Ingstads vei, Arnoldts vei og Pionerveien, totalt har 42 personer skrevet under på klagen. Klagen ble mottatt 7. juli 2014 og er mottatt innen fristen.

Politisk saksordfører

Denne saken skal sluttbehandles av Kommunestyret.

Saksopplysninger

Mottatt klage er mottatt rettidig og skal behandles av Kommunestyret før eventuell videre klagebehandling hos Fylkesmannen i Østfold.

Klagerne bor i eller i nærheten til planlagt atkomstvei for det nye boligprosjektet Griniskogen NV og må anses som part i saken. Klagerne har således klagerett.

Sammendrag av klagen

Klagen går i hovedsak på to forhold. Det ene er hvorvidt Kommunestyret har fattet et gyldig vedtak sett i forhold til hvordan habililtetsmessige forhold er ivaretatt og håndtert riktig under Kommunestyrets behandling av saken. Det andre forholdet går på bruken av Helge Ingstads vei som

atkomstvei til det nye boligområdet.

Vurderinger av habilitetsspørsmålet:

Vedtaket i Kommunestyret ble vedtatt enstemming (19 stemmer). Dersom representantene som ble vurdert til å være inhabile i saken hadde stemt mot flertallet ville vedtaket uansett ikke blitt annerledes. De inhabile representantene ville ikke kunnet påvirke utfallet i saken. Administrasjonen mener vedtaket er gyldig.

Vurderinger av vei-/atkomstforholdet:

Spydeberg kommunes administrasjon kan ikke se at klagen bringer inn tematikk som ikke er behandlet ved 1.gangs vedtak før offentlig ettersyn. Klagernes momenter ble også utførlig redegjort for da det ble arrangert felles befaring av området i forkant av kommunestyrets behandling.

Det ble i vedtaket fra Kommunestyret foreslått og vedtatt løsninger som skal ivareta trafikksikkerheten for de myke trafikantene. Trafikksikkerhetsspørsmål og -løsninger vil det også være naturlig å ta med i diskusjonen om hvordan Helge Ingstads vei skal opprustes i forbindelse med avslutning av arbeidene med VA-anlegget i Helge Ingstads vei. Prosjekteringsarbeidene for dette er nå i oppstartsfasen.

Klagerne foreslår at Arnoldts vei kan forlenges over LNF-området vest for Helge Ingstads vei, dette mener Spydeberg kommune er en dårlig løsning og som ei heller ligger inne i overordnet plan. Produktiv landbruksjord skal søkes bevart.

I kommunedelplan for sentrum 2012-24 legges det opp til at atkomst til Griniskogen NV skal være fra Helge Ingstads vei, vedtatt detaljplan er i tråd med overordnet plan.

Administrasjonen mener fortsatt at Helge Ingstads vei vil være en god løsning som atkomstvei til prosjektet «Griniskogen nordvest».

Konklusjon

Administrasjonen kan ikke se at klagen innehar momenter som ikke tidligere er behandlet. Klagen er ikke av en slik art at administrasjonen vil anbefale endring av vedtaket slik det ble fattet 17. juni 2014.

Endring i trafikk er en belastning for naboer, dette er kommunen kjent med. I kommunedelplan for sentrum 2012-24 er det lagt opp til endringer i de sentrumsnære områdene. Kommunen ønsker en slik endring.

Kommunen mener videre at det ikke er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Kommunestyret i Spydeberg kommune har vurdert klagen på vedtaket om detaljreguleringsplan for Griniskogen NV med atkomst via Helge Ingstads vei. Kommunen finner ikke at klagen innehar nye momenter som ikke tidligere er vurdert.
2. Kommunestyret avslår klagen, og opprettholder vedtaket.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - klage på vedtak

Vedlegg 2 - tilsvar til klage

Vedlegg 3 - saksframlegg 2.gangs behandling

Fylkesmannen i Østfold
Vogts gate 17
1532 MOSS

Spydeberg kommune
Stasjonsgata
1820 Spydeberg

Avs. Berørt naboer Grini NV
c/o Helge Ingstadsvei 14
1820 Spydeberg

SPYDEBERG KOMMUNE
-7 JUL 2014
Teknisk forvaltning
Sak 14/655-8

Spydeberg, 7.7.14

Klage på vedtak i Spydeberg kommunestyre i sak 37/2014 den 17.6.14

Ovennevnte vedtak påklages med dette. Klagens sendes Spydeberg kommune og Fylkesmannen.

Klagen gjelder vedtak om bruk av Helge Ingstadsvei som adkomstvei til boligprosjekt Grini NV. Boligprosjektet består av 4 stk boligblokker med totalt 26 - 30 nye boligenheter beliggende innerst i Helge Ingstadsvei. Adkomst til boligene er planlagt via Helge Ingstadsvei – som er en blindvei. I Helge Ingstadsvei er det i dag ca 35 boenheter.

Klagen gjelder i hovedsak 2 forhold. Det tas forbehold om å komme med ytterligere i forbindelse med klagebehandling.

1. **Habilitetsmessige spørsmål**

Under behandlingen av saken i kommunestyremøte 17.06.14 kom det opp habilitetsspørsmål knyttet til 3 av kommunestyrets representanter. Vi er overrasket over at kommunestyret i en sak, som i alle fall beboere i Helge Ingstadsvei oppfatter som viktig, ikke kontrollerte nærmere hvorvidt de aktuelle representanter var inhabile i den aktuelle sak eller ikke. Ikke minst gjelder dette når spørsmål om habilitet tas opp av kommunestyret selv. Når man først skal ta opp spørsmål om noen er inhabile til å behandle en sak, er det en forutsetning at man kjenner både fakta, lovbestemmelser og hvordan lovbestemmelser er å forstå. Det er ikke – som tilfellet var i den aktuelle sak – tilstrekkelig å kjenne til en lovbestemmelse (fvl § 6) og deretter «synse» om både faktum og forståelse rundt en aktuell lovbestemmelse. Prosessen var etter vår oppfatning svært enkel, beheftet med feil og etterlot dessuten flere spørsmål enn svar på spørsmål om habilitet.

Det var så vidt vi registrerte 1 representant som på forhånd hadde meddelt at hun oppfattet seg som inhabil (Nina Haaland). Videre – så vidt vi oppfattet - var det 1 representant som under møtet mente han var inhabil (Sigmund Lereim). Ytterligere ble det fremsatt forslag fra andre representanter om at 1 representant var inhabil (Yngve Brænd)

Rådmannen greide ikke å redegjøre for habilitetsreglene under møtet annet enn ved en generell henvisning til den bestemmelse i forvaltningslov som sier noe om dette. 3 representanter ble deretter, etter avstemming, kjent inhabile og èn av disse forlot deretter møtet i protest uten at det var tilgjengelig varamedlem tilstede, idet tilkalt varamedlem allerede hadde tjenestegjort som vara for representanten Haaland.

For representanten Nina Haaland var begrunnelsen at hun som beboer i Helge Ingstadsvei hadde deltatt i en underskriftskampanje mot prosjektet.

For representanten Sigmund Lereim oppfattet vi ikke at det ble gitt noen annen begrunnelse enn at han også bor i Helge Ingstadsvei. Noen begrunnelse for hvorfor han skulle være inhabil utover dette ble ikke gitt. Tilsynelatende har kommunestyret lagt til grunn at det er tilstrekkelig for enhver representant å argumentere med at man er inhabil til behandling av saker fordi «man bor i bygda». Dette er åpenbart ikke holdbart.

Representanten Yngve Brænd har ikke på noe tidspunkt ansett seg for å være inhabil i saken, på tross av at han også bor i Helge Ingstadsvei. Etter forslag fra andre representanter ble det stemt over også Brænds habilitet og han ble kjent inhabil i saken. Yngve Brænd forlot kommunestyremøtet etter dette idet han ikke aksepterte at han ble kjent inhabil. For representanten Yngve Brænd kommer i tillegg at han har deltatt i komitearbeid som har ledet frem til den innstilling som det ble stemt over. Var han inhabil til å treffe avgjørelse under møtet 17.06.14 i kommunestyret, skulle han også vært inhabil i komitearbeid i samme sak og ikke avgitt stemme under rådslagning der.

I og med at kommunestyret var så vidt opptatt av habilitet i den aktuelle saken er det påfallende at ikke alle slike eventuelle beboermessige konflikter ble håndtert tilsvarende. Representanten Arve Bekkevard tok ikke opp spørsmål om sin egen habilitet før avstemmingen – noe vi mener han burde ha gjort idet han var opptatt av andres habilitet. Representanten Bekkevard bor i Villaveien 2 som grenser direkte til Arnoldtsvei. Arnoldtsvei er i saksdokumentene for den aktuelle sak foreslått som alternativ adkomstvei til det prosjekt som skal gjennomføres i Griniskogen. Bekkevard har vært kjent med dette. På samme måte som representantene Haaland, Lereim og Brænd da etter kommunestyrets oppfatning hadde en slik interesse i saken at de måtte være inhabile – må representanten Bekkevard også være inhabil idet han har like stor egeninteresse i at adkomstvei ikke legges slik at hans egen eiendom berøres, som de øvrige representantene Haaland, Lereim og Brænd. Representanten Bekkevard deltok i avstemmingen om saken og stemte for forslaget, herunder at Helge Ingstadsvei skulle brukes som adkomstvei.

Representanten Bekkevard var etter vår oppfatning også inhabil og skulle heller ikke deltatt i avstemming som gjaldt den aktuelle sak.

Virkningen av at noen som er inhabile har deltatt i stemmegivning er som den store hovedregel ugyldighet.

SPYDEBERG KOMMUNE
-7 JUL 2014
Teknisk forvaltning

2. Bruk av Helge Instadsvei som adkomstvei

Det hovedsakelige klagepunkt gjelder bruk av Helge Ingstadsvei som adkomstvei. Det planlagte prosjektet innebærer fordobling av trafikk i Helge Ingstadsvei som ikke er dimensjonert for den trafikkbelastning som nå planlegges. Dette gjelder både generell trafikksikkerhet, veibredde, avkjøring, eierforhold til vei, krysningspunkter for gang og sykkelsti og møteplasser.

Helge Ingstadsvei er fra før besluttet rehabilitert på grunn av veiens dårlige standard og behov for nye vann- og avløpsledninger. Dette skal gjennomføres uavhengig av det aktuelle boligprosjekt. Dette er en prosess som har pågått i lang tid og som har vært utsatt flere ganger – etter hva vi naboer oppfatter nettopp fordi at vegen også er planlagt brukt som adkomst for dette nye boligprosjektet. Vi har imidlertid ikke fått noen konkret forklaring fra kommunens administrasjon på akkurat dette. Vi kan ikke se at alternative adkomstveger er utredet.

Naboer protesterer mot at det gis tillatelse til en adkomstvei som innebærer en dobling av trafikkmengde i en allerede overbelastet og underdimensjonert vei, og som innebærer at trafikksikkerhetsmessige hensyn settes til side ved at krav gitt i regelverk for veier ikke overholdes.

Administrasjonen har lagt til grunn - og mener - at en oppgradering av vegen til vegstandard A1 gjeldende for adkomsteier til boligområder, gjør veien egnet for økt trafikk, og at denne oppgradering gir tilstrekkelig løsning på de problemer som oppstår i forhold til trafikksikkerhet. Administrasjonen synes å ha håndtert disse problemstillinger lettvint, uten gode utredninger og uten særlig forankring i det regelverk som gjelder. Dette er bekymringsfullt idet kommunestyret i så fall treffer vedtak i saken på feil grunnlag og som igjen kan få betydning for gyldighet av vedtak.

Det stilles helt konkrete krav til hvordan adkomstveier skal og må utformes. Disse regler må også kommunen forholde seg til. De regler som gjelder fremgår av statens vegvesen håndbok for veg og gateutforming.

Adkomstveier i boligområder er definert med fartsgrense 30 km/t og da med tilhørende utformingskrav som skissert i denne håndbok. Dette er altså veger som gir adkomst til boliger i rene boligområder. I boligområder bør adkomstvegene utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m.

Det er særskilt presisert at adkomstveger i boligområder skal utformes på de myke trafikanters premisser. Dette er helt naturlig tatt i betraktning at det er tale om veger i boligområder der det ferdes både barn og voksne, der det lekes, sykles, gås til skole mv og der det også skal tas hensyn til trafikkstøy, trafikkmengde, parkeringsforhold, brøyting osv. Særlig hensyn må tas til trafikksikkerhet for barn, men også generell ferdsel i boligområder.

I nevnte håndbok på side 72 fremgår at

"Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m.»
Vei i SLØYFE KAN ha en lengde på INNTIL 600m.
Mer enn 50 boenheter i blindveg bør ha 4m asfalt.

Ved utbygging av veinettet skal det i tillegg særskilt fastlegges hvordan gang- og sykkeltrafikken skal avvikles. Etter hva vi naboer kan se har administrasjonen i kommunen ikke vurdert dette overhodet.

Helge Ingstadsvei er en blindvei som pr i dag er ca 600m lang og den går IKKE i sløyfe. Den er nå planlagt 700m lang og da heller ikke etter utvidelse i en «sløyfe» men fortsatt som blindvei. Altså bortimot 3x hva den MAKSIMALT KAN være som blindvei. Og dessuten lengre enn hva den MAKSIMALT kan være om den HADDE gått i sløyfe. Dette er åpenbart svært uheldig og åpner for trafikksikkerhetsmessige forhold som ikke er forsvarlige.

Kommunen har generell myndighet til å fravike veinormalen, men da naturligvis ikke i et hvilket som helst omfang. Fravikelsesadgangen er – som all annen adgang til fravikelse og/ eller dispensasjonsadgang - begrenset og i dette aktuelle tilfellet heller ikke begrunnet i tilstrekkelig god nok grad. Etter kontakt mot statens vegvesen får vi bekreftet at det generelt vil være trafikksikkerhetsmessig svært uheldig å gi tillatelse til en blindvei som overstiger anbefalt grense på 250 m så vidt ny som her er tilfellet. Er det da fornuftig av kommunen å legge dette forslag til grunn uten nærmere vurderinger?

Det er en grunn til at håndboken definerer blindveier nettopp på den måten den gjør. Størstedelen av trafikk i veien vil måtte gå fullt ut begge retninger over en strekning på ca 700 meter. Det aktuelle prosjekt medfører at alle nybygde enheter må bruke adkomstveien i sin fulle strekning. En strekning utover anbefalt maksimal lengde på 250 meter skaper trafikksituasjoner som ikke er ønskelige i blindveier. Det er ingen muligheter for sløyfer som avlaster trafikkmengden og som i så fall berettiger at det kan avvikes fra krav. Vi minner om at det helt overordnede hensynet ved utforming av vei - er å ta avgjørende hensyn til myke trafikanter.

I dette aktuelle tilfellet legges det opp til det motsatte – at man tar avgjørende hensyn til en utbyggers ønske om å få adkomstveg på billigste måte, fordobler kapasitet på en veg, som åpenbart ikke ville blitt godtatt ved anleggelse av ny veg og åpner for presedens i kommunen på avvik fra gjeldende regelverk. Kan da andre utbyggere argumentere med tilsvarende argumenter ovenfor kommunen? Og hvor ellers har man tillatt tilsvarende ordninger i kommunen?

Vi har forgjeves forsøkt å bringe klarhet i hvilke vurderinger administrasjonen i kommunen har lagt til grunn for sine vurderinger om at det er i orden å bruke en blindvei – åpenbart i strid med det normalregelverk som gjelder for denne type adkomstveier - som adkomstvei til ett nytt boligprosjekt.

Vegen har i dag ca 4m asfalt. Det er planlagt utbedring med nye vann og avløpsrør, grøfting og drenering. Veien skal fortsatt ha 4m asfalt og det utgjør etter vår mening ingen oppgradering av denne veien til å tåle mer trafikk. Allerede i dag er kapasitet på veien full.

SPYDEBERG KOMMUNE
-7 JUL 2014
Teknisk forvaltning

Administrasjonen konkluderer med at trafikksikkerheten både i forhold til framkommelighet og barn og unge er ivaretatt ved oppgradering i henhold til planer, men veien er ikke planlagt fulloppgradert i samsvar med de krav som stilles. Administrasjon bekreftet under befaring at det på visse steder i vegen ikke ville være mulig å overholde alle de krav som stilles til den aktuelle vei. Den tilbakemelding berørte naboer fikk under befaring var at det måtte gjøres tilpasninger på enkelte steder langs veien. Vi har ikke sett konkrete planer på hvordan trafikksikkerhetsmessige hensyn søkes løst, ved bruk av skilter, nedsatte fartsgrenser, fartsdumper, krysningspunkter, risikoanalyser mv. Dette underbygger at planlegging ikke har vært særlig god fra administrasjonens side.

Gang/skolevei fra hele området Grini Øst krysser ved Helge Ingstadsvei 19/21. Gangveien er bratt ned mot Helge Ingstadsvei og stengslene her for å redusere syklendes fart har alltid stått åpne. I Helge Ingstadsvei innenfor dette krysningspunkt er det i dag 10 boenheter. Etter utbygging vil det da være inntil 40 boenheter innenfor. Ved dette krysset, som allerede er farlig vil trafikken 4-dobles. Gruskant på siden av eksisterende asfaltbredde, samt at vannet dreneres vekk kan neppe kalles oppgradering av trafikksikkerheten i dette krysset.

Helge Ingstadsvei eneste utkjøring, til Griniveien krysses av gangvei hellende ned fra venstre, FØR utkjøring i Griniveien. I slike kryss er det naturlig for bilførere å holde blikket mot høyre, mens syklene her kommer i fart ned bakken fra venstre bak hekkene. En nær dobling av trafikken her vil utgjøre et større problem enn i dag og vi kan ikke se at dette er løst tilfredsstillende.

Det er fra naboers side forgjeves under saksbehandlingen vist til at det finnes åpenbar alternativ adkomstvei i Arnoldts Vei. Den er av nyere dato, er veldimensjonert, har separat gangsti, og har svært få boenheter langs veien.
I eksisterende forslag må det tas 1,8 daa dyrket mark. Fra enden av Arnoldts vei og opp til skogholtet som er knyttet sammen med området som skal bebygges, er det en ca 200m strekning på, men langs kant av dyrket mark og hvor utbygger selv er grunneier til arealene. En eksempelvis 200m x 6m bred vei, altså 1,2daa, skiller seg ikke mye fra dagens 1,8daa med annen innkjøring. En egen vei for 30 boenheter er i samsvar med hvordan andre boligveier her i Spydeberg er lagt opp. Eksisterende veier er mettet og man kan ikke overbelaste EN av dem bare for å oppnå økt utbygging. Det er for øvrig betenkelig at en jord/skogkant skal ha større egenverdi enn trafikksikkerhet for barn.

For øvrig vises til at det er sannsynlig at det vil bli anlagt ny vei i samme område i fremtiden. I tilknytning til det landbruksområde/jordet som utbygger er grunneier til er det påregnelig med utbygging til offentlige/ private formål.

Utbygger har senest i avisartikkel 13. juni 2014 bekreftet at; "blir det ikke adkomst via Helge Ingstadsvei, så blir det ingen utbygging".
For berørte naboer oppfattes det som at kommunen vektlegger dette høyest, og for å oppnå boligutbygging setter kravene til veistandard til side.

Veier skal dimensjoneres og planlegges for MER enn 20-års perspektiv. Vi mener Helge Ingstadsvei ikke tåler mer belastning enn i dag.

For ordensskyld skal nevnes at det fra **utbyggers** side er ført 2 argumenter mot alternativ adkomstvei.

1) jordvern og
2) økonomiske.

Hva gjelder jordvernshensyn synes ikke dette å være særlig relevant i forhold til saken. Kun et helt minimalt område av grunneiers egen eiendom (ca 1,8 da) blir berørt ved alternativ adkomstvei sett mot planlagt adkomstvei. Utbygger synes å ville verne sine egne arealer i størst mulig utstrekning på bekostning av andres interesser.

Hva gjelder økonomiske hensyn vedrører dette utgifter til anleggelse av egen adkomstvei over grunneiers egen eiendom opp mot bruk av Helge Ingstadsvei, som da skal oppgraderes for et betydelig beløp for kommunens og innbyggeres penger. Administrasjonen har ikke i forkant av vedtaket besørget avtaler som gjør at den aktuelle utbygger må dekke deler av utgifter til rehabilitering av Helge Ingstadsvei. Utbygger får tilgang til en, i praksis, helt ny opparbeidet vei for sitt prosjekt uten at man på forhånd vet hvilke kostnader som vil påløpe til oppgradering og hvordan kostnadsfordeling skal være. Det vises her til at prosjektet innebærerer nær en dobling av boenheter som skal benytte veien og at det da ville være naturlig at kommunen krever 1/2 del av utgifter til vei refundert fra utbygger av det aktuelle prosjektet. Dersom dette ikke gjøres subsidierer kommunen adkomstvei for en privat utbygger på en slik måte at kommunen får utgifter, mens utbygger får gevinst ved salg av prosjektet.

Klagen bes tatt under behandling. Det bes om at klagen gis oppsettende virkning.

Underskrevet av berørte naboer i henhold til vedlagte liste.

På grunn av ferie er det flere naboer som ikke har hatt anledning til å skrive under.

Vedlegg: Leserbrev

SPYDEBERG KOMMUNE
-7 JUL 2014
Teknisk forvaltning

Navneliste til klagebrev av juli 2014 Grini NV

Navn	Helge Ingstadsvei/ Arnoldsvei
P. Jeppesen	Helge Ingstadsvei 30
Hilde H. Hansen	Helge Ingstadsvei 30
[illegible]	Helge Ingstadsv. 23
[illegible]	Helge Ingstadsvei 25
Heidi Enoksen	Helge Ingstadsvei 29
Allan Enoksen	— " —
Kåre Roland Hansen	Pioneren 23
Sebastian H. Hansen	Pioneerveien 23
Tom Wilhelmsen	Helge Ingstadsvei 2
[illegible]	Arnoldsv
Wenche T. Bjerke	Arnoldsv. 15
Roger Bjerke	— " —
Bente Rødseth	Helge Ingst.vei 7
Tom Børre Johansen	"
[illegible]	— " — 9
[illegible]	— " — 11
Cecilie M. Clevenes	— " — 11
[illegible]	— " — 13
Tina Stubberud	— " — 13
[illegible]	— " — 21
Elin S. Berger	Helge Ingstadsv. 22
Thomas Berger	"
Erlend Moen	Helge Ingstadsv. 23
[illegible]	Pioneerveien 11
Ingar Knudsen	Pioneveien 11
Astrid J. Vikeby	— " — 12
Sveinung Vikeby	Pioneerveien 12
Simen Vigland	Pioneveien 15
Raymond Henriksen	Pioneren 19
Ranveig Mevenga	Pioneveien 25
[illegible]	Pioneren 6
B. G. Ronald	Pioneren 4
Sig. Anita [illegible]	Pioneren 2
Bjørnar Evanns	Helge Ingstadsv 27
Liv M. Hannes	— " —
Randi Grini	Helge Ingstadsvei 15
Sigmund Grini	— " —
[illegible]	Helge Ingstadvei 14
Karianne Fåsen	— " —

SPYDEBERG KOMMUNE
- 7 JUL 2014
Teknisk forvaltning

Navneliste til klagebrev av juli 2014 Grini NV

Navn	Helge Ingstadsvei/ Arnoldsvei
Grethe F Breivid	Helge Ingstadsvei 6
Rolf Egeland (iht avt)	Helge Ingstadsvei 16
Anne Ueberg (iht avt)	— " — 7

midlertidige
ASJONSFOTO

ig

idsgiver-
tes organi-
rigserklæ-
igs-,
mer pålagt
igheten til
ringer er
arbeidsta-
ansatte.

igheten for
r slike i
at det
næringS-
rlige. For
rukes i stor
arbeids-
som råder
n kun rår
rtidighet
ledning til

er store
aften går
uten å få
i oppsøker
emtidsut-
ilie? Hva
der mor og
ller hvor de
allerede
land og
beidsmil-
idsgive-
nsatte.

Sæves er
elag.
ets mest
ørgen har
nternasjo-
rst og
lsen har tro
e distanser.

SPYDEBERG

Etterlyst: Miljøkommunen Spydeberg!

OMSTRIDT UTBYGGING: *Naboer protesterer mot at Helge Ingstads vei skal utvides.*

DET BLE I KOMITE for miljø, plan og teknikk 02.06.14 vedtatt å bygge ut Helge Ingstads vei i Spydeberg. Dette for å få adkomst til opptil 30 nye leiligheter innerst i veien, nesten en dobling av dagens bebyggelse. Reguleringsplanen for området er allerede vedtatt, men det har vært store naboprotester mot at Helge Ingstads vei skal utvides til totalt sju meters bredde (inkludert grøfter), såkalt A1-standard. For eiendommene som berøres er dette et stort inngrep og et brudd på den politikk kommunen hittil har ført. Det er tidligere gitt avslag på fradeling av tomter i veien, fordi dette er et strøk der man skal bevare en bebyggelse med større boligtomter enn på de nyetablerte utbyggingsfeltene.

HELGE INGSTADS vei er en av de tidligst etablerte boliggatene i sentrum, med tilhørende eldre beplantning og med trafikk som allerede i dag langt overstiger tenkt bruk da veien ble etablert. Veien er en naturlig gjennomgangsvei både for skolebarn og for andre beboere på Grinifeltet. Hele feltets adkomstveier er i dag fullstendig trafikkmettet.

FRA ET FOLKEHELSESYNSPUNKT forundrer det oss at man ikke har vurdert konsekvensene av hva dette vil bety for de skolebarna som hver dag skal følge veien for å komme til Hovin skole og Spydeberg ungdomsskole. Da de planlagte blokkleilighetene kommer innerst i veien, vil trafikken øke sterkt for hele strekningen, men altså formidabelt for den innerste delen hvor skoleveien går. Videre er feltets beboermiljø og behovet for et trivelig og egnet turmiljø oversett. Er dette god miljøpolitikk- og oppvekstpolitikk?

IFØLGE SAKSPAPIRENE har naboer uttrykt bekymring for trafikksikkerhet og mengde trafikk i veien. Administrasjonens tilsvar er enkelt og lite tilfredsstillende; «det skal ikke være anleggstrafikk i veien». Anleggstrafikk er midlertidig - de opp til 50-60 faste bilene som man kan anta den nye blokken vil tilføre, vil være permanent.

INNSTILLINGEN VISER videre en holdning til beboernes innvendinger som er like arrogant som den er vag. Det er ingen ting å bekymre seg over, vi må stole på våre politikere og på administrasjonens evne til å finne en god løsning. At det allerede i dag, og særlig på vinterstid, er en for smal og uoversiktlig passasje for dagens trafikkflyt, berøres heller ikke i innstillingen.

VI ØNSKER UTBYGGING av Spydeberg velkommen, men i samsvar med en miljøpolitisk og egnet vurdering. Dersom det skal bygges leiligheter innerst i Helge Ingstads vei, må dette tilbygget få en annen tilførselsvei. Slik tilførselsvei følger etter vår mening naturlig av en forlengelse av Arnoldts vei, som allerede er bred, oversiktlig og egnet for en økt trafikkbelastning. Veien videre følger da naturlig over byggherres egen mark. Det vil medgå et mindre areal dyrket mark til dette, i tillegg til det arealet av denne sentrumsbeliggende åkerlappen som allerede er fastsatt å medgå til boligbygget. Det følger logisk av politikernes plan om utbygging av sentrumsnære arealer, at boligplanlegging reduserer et mindre gjenstående jordbruksareal midt i sentrum. Dette er da også i samsvar med utbyggers prioritering av å utta deler av sitt jordbruksareal til boliger. Det synes ulogisk å skulle belaste en allerede trafikkbelastet boliggate, når eiendomsutviklingen kan gjennomføres, etter vår mening, over langt mer egnet grunn. Kommunestyret behandler saken 17.6.2014.

MARIANNE LARSEN
VIVI-ANN T. BJERKE
KARI METTE PALM
KARINE VEIM ANDREASSEN

SPYDEBERG KOMMUNE
- 7 JUL 2014
Teknisk forvaltning

Utidig, V?

I LESERINNLEGGET fra Venstre om Solbergåsen sies det bl.a. at det er utidig å legge denne saken fram til politisk behandling uten at formalitetene var avklart (de forelå til møtet). Men hvem er det som bestemmer dette - det er ordfører i samarbeid med rådmannen som må avgjøre om en så stor skal til politisk behandling.

VENSTRE SPØR om å veiløsning tettere på eksisterende bebyggelse - med det spørsmålet er V minst 20 - 25 år for sent ute. Da hadde det ikke vært mulig å bygge ut Øyenfeltet slik som i dag. Formannskapet eller Statens vegvesen har ikke krevd utkjøring den veien. Venstre mener tydeligvis at det er mer miljøvennlig og mindre forurensende med stor biltrafikk gjennom eksisterende bomiljøer. Nei, takk og pris at veiløsningen er der den er og at den løsningen nå tar hensyn til myke trafikanter, foreldre som skal i barnehage og barn til skolen osv.

AASE BREKKE
Arbeiderpartiet

Marius Sandli-Ødegaard

Fra: Per Kristian Skulberg <pk@skulberg.com>
Sendt: 23. september 2014 07:34
Til: Marius Sandli-Ødegaard
Emne: RE: Griniskogen NV - klagesak

Til Spydeberg kommune v/Sandli-Ødegaard
Jeg takker for oversendt klage med anledning til å uttale meg.
Jeg kan ikke se at det har kommet nye forhold til som ikke var kjent da kommunestyret behandlet saken.
Det gjelder også den gale framstillingen av konsekvenser av unødig vei ut mot Arnoldts vei.
Jeg kommer derfor ikke med noen ny uttalelse i forbindelse med den innsendte klagen.

Med vennlig hilsen
Per Kristian Skulberg
Skulberg gård
Lyserenveien 51
1820 Spydeberg
Tel.: +47 69838007 Mob.: +47 41904900
Fax.: +47 69836500 e-post: pk@skulberg.com

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Marius Sandli-Ødegaard
[mailto:Marius.Sandli-Odegaard@spydeberg.kommune.no]
Sendt: 17. september 2014 15:56
Til: 'Rune Slaastad'
Kopi: 'pk@skulberg.com'
Emne: Griniskogen NV - klagesak

Hei

Vedlagt finner du klage på vedtak om nytt boligområde Griniskogen NV.
Kommunen imøteser kommentarer til klagen - snarest.

Takk skal du ha.

Vh
Marius L. Sandli-Ødegaard

-----Opprinnelig melding-----
Fra: WorkCentre 7435 [mailto:skanner_teknisk@spydebeg.kommune.no]
Sendt: 17. september 2014 17:01
Til: Marius Sandli-Ødegaard
Emne: Scan from a Xerox WorkCentre

Please open the attached document. It was scanned and sent to you using a Xerox WorkCentre.

SPYDEBERG KOMMUNE

Saksframlegg

Detaljregulering - Griniskogen nordvest - gnr 11 bnr 2 m. fl. - 2. gangs behandling etter off. ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Marius Sandli Ødegaard	FA - L13, GBNR - 11/2, HIST - 08/583	14/655

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
22/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	22.05.2014
32/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	02.06.2014
37/2014	Kommunestyre	PS	17.06.2014

Saken gjelder:

Forslag til detaljreguleringsplan for Griniskogen nordvest, del av gnr. 11 bnr. 2 m. fl fremmes for 2. gangs behandling etter offentlig høring og ettersyn.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for fremtidig boligutvikling på en del av gnr. 11 bnr. 2 i tilknytning til eksisterende boligområde. Planforslaget er i samsvar med arealdelen til kommunedelplan for sentrum 2012-24. I høringsperioden mottok kommunen 10 merknader, hvorav ingen innsigelser fra myndigheter, men 2 protestbrev fra beboere i Helge Ingstads vei.

Saksopplysninger:

Saken ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring 18.12.2013, jf. saksnr. KMPT-048/13. Høringsfrist var satt til 25.02.2014.

Det var ingen innsigelser fra overordnede myndigheter til planforslaget.

SPYDEBERG KOMMUNE

Høringsuttalelser:

Det er innkommet ni uttalelser i løpet av høringsperioden.

Avsender	Oppsummering	Kommentar
Fylkesmannen i Østfold	Mener bebyggelsen vil bli svært eksponert. Bør vurdere lavere gesimshøyde.	Administrasjonen er av en annen oppfatning, og mener at prosjektet er godt tilpasset omgivelsene.
NVE	Forutsetter at hensynet til grunnforhold blir ivaretatt i prosessen.	Det er krav til geoteknisk prosjektering i TEK10. Blir ivaretatt.
Statens vegvesen	Mener planbestemmelsene må inneholde krav til minimumsantall sykkel p-plasser. Må reguleres inn siktsoner i plankartet.	Dette er nå ivaretatt i bestemmelsene. Dette anses ikke nødvendig da det er god sikt i kryss med Helge Ingstads vei. Samt at vegloven gjelder.
JBV	Må sikre tilstrekkelige støyreduserende tiltak for støy fra jernbanen.	Dette er ivaretatt i bestemmelsene.
Østfold fylkeskommune	Ber Spydeberg kommune vurdere sine rutiner for å sikre at lovens krav og RPR for barn og unge blir fulgt opp. Ber om at trafikksikkerhetstiltak vurderes i forbindelse med utbyggingen.	Barnerepresentanten har fått saken til uttalelse i forbindelse med høring. Anleggstrafikk skal ikke benytte Helge Ingstads vei. Breddeutvidelse i forbindelse med reguleringsplanen og VA-arbeider vurderes.
Spydeberg og Hobøl brannvesen	Brannvesenet kan ikke se at TEK10 er fulgt i denne saken. Ber om at reguleringsplanen revideres.	I forbindelse med detaljprosjektering av den nye bebyggelsen vil brann og redning være et sentralt tema. Det er forutsatt at løsningene skal drøftes med brannvesenet når saken detaljprosjekteres.
Spydeberg bondelag	Ingen kommentarer til forslaget.	Tas til etterretning.
Beboere i Helge Ingstads vei	Mener veistandarden er for lav i Helge Ingstads vei til å ta hånd om den nye trafikken. Mener at eierne av to	Dette vil kommunen gjøre noe med i forbindelse med oppgradering av VA-anlegget. Utbygger må bidra med et anleggsbidrag for

	eiendommer som går ut i veien kan bestemme hvem som kan benytte seg av en offentlig vei. Mener at 1,5 p-plasser som det er lagt opp til er for lite, og at parkerte biler vil stå i snuplassen i enden av Helge Ingstads vei. Mener trafikksikkerheten blir forverret som følge av tiltaket. Mener ny vei må legges frem til planområdet lik atkomsten for anleggstrafikken.	breddeutvidelse av Helge Ingstads vei. En regulert offentlig vei er en offentlig vei. Private grunneiere kan ikke bestemme hvem som kan benytte den offentlige veien. Trafikksikkerhetstiltak som etablering av sjikane for å trygge krysningpunkter for gang- og sykkelveier er det naturlig at blir vurdert når veien skal breddeutvides og i forbindelse med utbyggingsavtalen. En ny vei til ca. 25 boenheter er ufornuftig bruk av arealer og ressurser.
Thomas Berger	Mener den nye bebyggelsen vil virke dominerende og være estetisk upassende. Er bekymret for trafikksikkerheten og mengde trafikk i Helge Ingstads vei.	Den nye bebyggelsen er tenkt som terrasserte blokker på 5 etasjer hvor 3 etasjer vil være over bakkenivå mot Helge Ingstads vei. Administrasjonen mener bebyggelsen ikke vil bli for dominerende. Anleggstrafikk skal ikke gå i Helge Ingstads vei. Breddeutvidelse og sjikaner ved gang- og sykkelvei overganger vil bidra til at trafikksikkerheten i veien blir ivaretatt.

I forbindelse med høringsperioden ble det også innhentet uttalelse fra Teknisk drift.

Spydeberg kommune – Teknisk drift	Påpeker at atkomst legges over kommunal grunn. Helge Ingstads vei bør breddeutvides for å skape en akseptabel atkomst til planområdet. For å opprettholde trafikksikkerheten kan sjikaner	Vil være en del av diskusjonen som må tas i forbindelse med utbyggingsavtalen.

	etableres i Helge Ingstads vei. Mener prosjektet må bidra med anleggsbidrag for breddeutvidelsen. De nye boligene må tilknyttes kommunalt vann- og avløp.	

Vurderinger:

Forslaget til boligutvikling for Griniskogen nordvest bygger opp om kommunedelplan for sentrum 2012-24 og vil styrke utviklingen av Spydeberg sentrum.

Det finnes ikke bebyggelse innenfor planområdet, bortsett fra en kommunal pumpestasjon/-hus i enden av Helge Ingstads vei. Forslaget legger opp til ca. 20-30 nye boenheter. Boligene foreslåes at skal ha atkomst til underjordisk parkeringskjeller fra Helge Ingstads vei, mellom den kommunale pumpestasjonen og boligen i Helge Ingstads vei 30.

Trafikk

Forslaget om utbygging av området har skapt bekymring fra beboerne i Helge Ingstads vei om bokvalitet og trafikkstøy samt trafikksikkerhet (spesielt for barn og unge) og fremkommelighet langs Helge Ingstads vei. Mye av bekymringen skyldes veibredden og standarden langs Helge Ingstads vei. Nesten samtlige beboere i Helge Ingstads vei har skrevet under på merknadsbrevet i forbindelse med offentlig ettersyn.

Administrasjonen har forståelse for at økt trafikk langs en smal boligvei ikke er ønskelig for beboerne langs veien. Økt trafikk er aldri ønskelig i etablerte boligområder, og spesielt ikke dersom denne trafikken vil bidra til å svekke trafikksikkerheten for barn og unge.

Administrasjonen har vurdert Helge Ingstads vei med bakgrunn i Statens vegvesens håndbok 017 og funnet at Helge Ingstads vei skal klassifiseres som en atkomstvei – A1. Helge Ingstads vei er en blindvei på ca. 600 meter målt fra Griniveien. Det er ca. 35 boenheter langs Helge Ingstads vei i dag, og det planlegges for 30 nye boenheter. Administrasjonen mener

fartsgrensen i veien skal settes til 30 km/t. Denne veiklassen har en asfaltert kjørebane på 4 meter pluss grusede skuldre på hver side av veien med bredde 0,5 meter. Totalt må det dermed avsettes 5 meter bred vei. Videre må det etableres grøfter som må tilpasses de eksisterende og stedlige forholdene. Grøftebredde er vanligvis 1 meter. Veiutvidelsen er det naturlig å diskutere i utbyggingsavtalen som skal inngås mellom utbygger og kommunen.

Atkomstvei A1 er en vei uten fortau og spørsmålet om trafikksikkerheten er ivaretatt i saken er et sentralt tema, både i anleggsfase og ferdigfase.

Anleggstrafikken til og fra utbyggingsområdet bør og skal ikke belaste Helge Ingstads vei.

Dette er fra forslagsstiller ivaretatt ved at anleggstrafikken skal føres over planovergangen til jernbanen nordvest for planområdet og inn på den større Stegenveien. Dette mener administrasjonen er en god løsning, men den forutsetter at Jernbaneverket godkjenner den økte trafikken over planovergangen. En annen løsning kan være å lage anleggsvei over jordene nord for Arnoldts vei, men da blir det uønsket anleggstrafikk gjennom boligområder.

I ferdigfase har administrasjonen vurdert trafikksikkerheten i forhold til barn og unge spesielt. Da Helge Ingstads vei er en blindvei er det begrenset trafikkmengde i veien. Vi konstaterer at det finnes flere (både etablerte og regulerte) gang- og sykkelveier i området som leder barn gjennom trygge traseer fra boligområdene og frem til skole og fritidstilbud. Disse gang- og sykkelveiene fører barna vekk fra Helge Ingstads vei og mot Arnoldts vei som har gang- og sykkelvei til barne- og ungdomsskolen.

Administrasjonen konkluderer med at trafikksikkerheten er ivaretatt i planen og når Helge Ingstads vei utbedres til en vei med veiklasse A1 vil også fremkommelighet være ivaretatt. Fartsgrensen bør være lav, dette er i tillegg til ivaretakelse av trafikksikkerhet også godt for bomiljøet langs Helge Ingstads vei.

Jordvern

Planforslaget innebærer tap av ca. 1,8 daa dyrket mark. Dette har ligget i kommunedelplan for sentrum 2012-24 og anses som en avklart omdisponering. Det er likevel gjort bestrebelser i planen om at planforslaget ikke skal ta unødvendig mye dyrket jord. Dette har resultert i at byggeområdet er plassert på skoglige arealer og at den dyrkede marken som

forsvinner pga. tiltaket er randsonearealer og arealer som er vanskelige å drive. Administrasjonen mener tapet av dyrket mark er uheldig, men at de løsningene som er valgt ikke vil medføre at ressursgrunnlaget til gården blir vesentlig mindre.

Estetikk og forholdet til nabobebyggelse

Arealene som omfattes av planforslaget legger opp til en bebyggelse som blir vesentlig høyere utnyttet enn boligområdene i umiddelbar nærhet. Dette er i tråd med kommunedelplan for sentrum 2012-24 hvor det er et mål om at Spydeberg sentrum skal fortettes.

Det legges opp til terrasseblokker i 5 etasjer. Hvorav 3 etasjer over parkeringskjeller/bakkenivå sett fra Helge Ingstads vei. Fra jordet/bakkenivå vest for bebyggelsen vil det være 5 etasjer over bakkeplan.

Bebyggelsen er tenkt delvis skjermet av vegetasjon. Hvorvidt denne vegetasjonen vil etableres med spesielt høye trær er lite trolig, da folk generelt er opptatt av sol og lys. Så det antas at bebyggelsen vil bli synlig. At bebyggelsen vil synes er ikke i seg selv negativt, men en konsekvens av utbyggingen. Administrasjonen poengterer at bebyggelsen er planlagt som punktbygg og ikke som en dominerende og sammenhengende «vegg» i landskapet.

Terrenget bakenfor planområdet fortsetter å stige noe øst for planområdet slik at bebyggelsen ikke vil danne en markant sihuett. Administrasjonen mener den nye bebyggelsen er tilpasset terrenget på en god måte som vil ligge i skråningen ned mot jordene uten å ta uforholdsmessig mye oppmerksomhet.

Nabobebyggelsen vil ikke få vesentlige endrede skyggeforhold som følge av tiltaket, dette viser innsendt sol-/skyggeanalyse.

Lek og rekreasjon

Utbygging av bolignære 100-meters skoger reduserer barns muligheter for frilek i naturlige

omgivelser. Dette er en utvikling som er kjent i alle utbyggingsområder. I vurderingen av hvor ny bebyggelse kan plasseres er mulighetene for dette begrenset, spesielt i områder som grenser mot dyrket mark. Det blir derfor til at små skogsteiger foreslåes utbygget for å spare den dyrkede jorden. Utbygging av denne skogsteigen kompenseres ikke i denne saken, og det vises til at det allerede finnes lekearealer i nærheten som er godt egnet for barns frie lek. Dette støtter administrasjonen i denne saken, da det er kort vei til opparbeidede lekearealer og ballplasser samt et lite skogsområde mellom Øvre Damvei og Furustien (Griniåsen) samt at utmarksområdene i Tvistein-Skulbergområdet nord for Dragonveien er tilgjengelige for alle.

I planområdet legges det opp til leke- og uteoppholdsarealer for beboerne i det planlagte boligprosjektet.

Økonomi

Det må inngås utbyggingsavtale før det kan gis tillatelser for bygging på området. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon:

Planforslaget til Griniskogen nordvest, gnr. bnr. Med plankart og tilhørende bestemmelser, er i tråd med overordnede planer og intensjoner. Planforslaget vil bidra til å styrke Spydeberg sentrum og ivaretar de ulike hensynene i saken og området på en god måte.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. **Forslag til detaljregulering for Griniskogen nordvest, del av gnr. 11 bnr. 2 m. fl., planID 0123-2012-0011 med tilhørende planbestemmelser vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.**

SPYDEBERG KOMMUNE

Komite for miljø. plan og teknikk - 22/2014

KMPT - behandling:

Nina Haaland (H) meldte seg inhabil og fratrådte møte.
Arne Bjerke (H)tiltrådte møte for Nina Haaland.

Birgitta Grimeland (Frp) tok over møteledelsen.
Birgitta Grimeland (Frp) reiste spørsmål om Nina Haalands inhabilitet og det var enighet i komiteen om å votere om inhabiliteten.

Birgitta Grimeland (Frp), YngveBrænd (H), Arne Bjerke (H) og Sølve Egeland (V) stemte for at Nina Haaland (H) var habil.
Trond Kallum (Sp), Anne Sofie Hoff (Sp) og Truls Lindmo (Ap) stemte for at Nina Haaland (H) var inhabil.

Arne Bjerke (H) fratrådte møte.
Nina Håland (H) tiltrådte møte og tok over møteledelsen fra Birgitta Grimeland (Frp).

Forslag fra YngveBrænd (H):

1. Saken utsettes.
2. Det gjennomføres befaring innen 14 dager..
3. Administrasjonen pålegges å delta på befaringen.

KMPT - vedtak:

Enstemmig som foreslått av Yngve Brænd (H).

Vedtak i sak 022/2014

1. Saken utsettes.
2. Det gjennomføres befaring innen 14 dager..
3. Administrasjonen pålegges å delta på befaringen.

Komite for miljø. plan og teknikk - 32/2014

KMPT - behandling:

Saksordfører: Andreas Kulvik (Frp).

Nina Haaland (H) meldte seg inhabil og fratrådte møte.
Arne Bjerke (H) tiltrådte møte for Nina Haaland (H).

Andreas Kulvik (Frp) tok over møteledelsen for Nina Håland (H).

Forslag fra Yngve Brænd (H):

1. Helge Ingstadsvei prosjekteres i ønsket standard og med tilhørende kostnadskalkyle.
2. Byggefeltet Griniskogen nordvest utsettes til kostnadsberegnet opprustning av Helge Ingstadsvei foreligger.

Votering:

Truls Lindmo (Ap), Anne Sofie Hoff (Sp), Jan Erik Fredriksen (Sp), Sølve Egeland (V) og Arne Bjerke (H) stemte mot forslaget fra Yngve Brænd (H).

Yngve Brænd (H) og Andreas Kulvik (Frp) stemte for Yngve Brænds (H) forslag.

Forslag fra Yngve Brænd falt med 2 stemmer (Yngve Brænd (H) og Andreas Kulvik (Frp) for og 5 stemmer mot.

Forslag fra Sølve Egeland (V) til tillegg til rådmannens innstilling:

Nytt punkt 2.
Den kommunale delen av Helge Ingstads vei oppgraderes til adkomstvei klasse A1 med 4 meter asfaltert veibredde, samt at fartsreduserende tiltak etableres i hele veiens lengde.

Nytt punkt 3.
Særskilte tiltak for trafikksikkerhet med tanke påmyke trafikanter, etableres ved krysningspunkt for gang- og sykkelvei. Dette gjelder:

- krysset Helge Ingstads vei / Griniveien
- ved Helge Ingstads vei 18.

Votering:

Det ble votert for hvert punkt.

Punkt 1. Rådmannens innstilling:
Truls Lindmo (Ap), Anne Sofie Hoff (Sp), Jan ErikFredriksen (Sp), Sølve Egeland (V) og Arne Bjerke (H) stemte for innstillingen.

Yngve Brænd (H) og Andreas Kulvik (Frp) stemte mot innstillingen

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 5 stemmer for og 2 stemmer mot.

Nytt punkt 2, Sølve Egelands (V) forslag:
Truls Lindmo (Ap), Anne Sofie Hoff (Sp), Jan Erik Fredriksen (Sp) og Yngve Brænd (H) stemte mot forslaget.

Sølve Egeland (V), Andreas Kulvik (Frp) og Arne Bjerke (H) stemte for forslaget.

Nytt punkt 2 falt med 3 stemmer for og 4 stemmer mot.

Nytt punkt 3, Sølve Egelands (V) forslag:
Andreas Kulvik (Frp), Arne Bjerke (H), Yngve Brænd (H) og Sølve Egeland (V) stemte for forslaget.

Truls Lindmo (Ap), Anne Sofie Hoff (Sp) og Jan Erik Fredriksen (Sp) stemte mot forslaget.

Forslaget fra Sølve Egeland til nytt punkt 3 ble vedtatt med 4 stemmer for og 3 stemmer mot.

KMPT - vedtak:

Innstilling til kommunestyret i sak 32/2014:

1. Forslag til detaljregulering for Griniskogen nordvest, del av gnr. 11 bnr. 2 m. fl., planID0123-2012-0011 med tilhørende planbestemmelser vedtas, jf. Plan- og bygningsloven §12-12.

2. Særskilte tiltak for trafikksikkerhet med tanke påmyke trafikanter, etableres ved krysningspunkt for gang- og sykkelvei. Dette gjelder:
   - krysset Helge Ingstads vei / Griniveien
   - ved Helge Ingstads vei 18.

Kommunestyre - 37/2014

KS - behandling:

Sigmund Lereim og Nina Håland ba om å bli erklært inhabile.

Følgende hadde ordet til spørsmålet om inhabilitet: Yngve Brænd, Morten Strande, Gunnar Harstad, Arve Bekkevard, Sigmund Lereim, Gunnar Espelid og Heidi Vildskog.

Forslag fra ordføreren:

Kommunestyret skal vurdere habilitet til alle representanter i denne saken.

Vedtak: Enstemmig som foreslått av ordføreren.

I forhold til habiliteten til Nina Haaland, Sigmund Lereim og Yngve Brænd ble følgende vedtak fattet:

Vedtak:

Nina Haaland ble vedtatt inhabil med 16 stemmer for og 4 stemmer mot. (Nina Håland fratrådte og Arne Bjerke tiltrådte møtet under denne avstemningen).

Sigmund Lereim ble vedtatt inhabil med 11 stemmer for og 9 stemmer mot. (Sigmund Lereim fratrådte og Jan Erik Fredriksen tiltrådte møtet under denne avstemningen).

Yngve Brænd ble vedtatt inhabil med 12 stemmer for og 7 stemmer mot. (Yngve Brænd fratrådte møtet under denne avstemningen.)

Representanten Yngve Brænd (H) forlot møtet.

Nina Haaland og Sigmund Lereim fratrådte møtet og Arne Bjerke og Jan Erik Fredriksen tiltrådte møtet under behandlingen av saken.

Følgende hadde ordet til saken: Andreas Kulvik, Sølve Egeland, Torstein Skjolden, Arve Bekkevard, Kyrre Havelin, Heidi Vildskog, Truls Lindmo, Tron Kallum, Gunnar Harstad og Anne Sofie Hoff.

Forslag fra SP til nytt punkt 3:

Det etableres fysisk fartsdempende tiltak i hele Helge Ingstads vei og en fartsgrense på 30 km/t.

Forslag fra Truls Lindmo, AP:

Saken utsettes i påvente av utbyggingsavtale.

Vedtak: Forslaget falt med 7 stemmer for og 12 stemmer mot.

Forslag fra FRP og V til nytt punkt 3:

Helge Ingstads vei oppgraderes til adkomstvei a 1. Tilleggskostnaden på denne nødvendige utvidelse dekkes i sin helhet av utbygger. Det kan ikke forventes at utbyggingsbidraget skal dekke dette.

Forslag fra H, FRP, KRF og V til nye punkter:

Helge Ingstads vei skal ikke benyttes som anleggsvei til etablering av nytt boligfelt Griniskogen Nordvest.

Ved eventuell utvikling av tilstøtende områder til Griniskogen Nordvest, skal det planlegges ny veiløsning utenom Helge Ingstads vei, og feltet Griniskogen Nordvest skal da også benytte ny veiløsning.

Gruppemøte:

Det ble avholdt gruppemøte mellom kl. 16.05 til kl. 16.20.

VOTERING:

SPYDEBERG KOMMUNE

Punkt 1 og 2: Enstemmig (19 stemmer) foreslått av KMPT.

Punkt 3: Enstemmig (19 stemmer) som foreslått av SP

Punktene 4 og 5: Enstemmig (19 stemmer) som foreslått av H, FRP, KRF og V.

KS - vedtak:

ENDELIG VEDTAK I SAKEN:

1. **Forslag til detaljregulering for Griniskogen nordvest, del av gnr. 11 bnr. 2 m.fl., planID 0123-2012-0011 med tilhørende planbestemmelser vedtas, jf. Plan- og bygningsloven §12-12.**

2. **Særskilte tiltak for trafikksikkerhet med tanke på myke trafikanter, etableres ved krysningspunkt for gang- og sykkelvei. Dette gjelder:**
   *** Krysset Helge Ingstads vei/Griniveien**
   *** Ved Helge Ingstadsvei 18**

3. **Det etableres fysisk fartsdempende tiltak i Helge Ingstads vei og en fartsgrense på 30 km/t.**

4. **Helge Ingstads vei skal ikke benyttes som anleggsvei til etableringen av nytt boligfelt Griniskogen Nordvest.**

5. **Ved eventuell utvikling av tilstøtende områder til Griniskogen Nordvest, skal det planlegges ny veiløsning utenom Helge Ingstads vei, og feltet Griniskogen Nordvest skal da også benytte ny veiløsning.**

Vedlegg:
Forslag til plankart, datert 11.04.2014
Forslag til planbestemmelser, datert 11.04.2014
Forslag til planbeskrivelse, mottatt 24.04.2014
Innkomne uttalelser ved offentlig ettersyn_høring
Illustrasjoner, 4 stk
ROS-analyse, datert 19.09.2013
Innspill fra Spydeberg kommune – Teknisk drift, datert 29.01.2014

Saksframlegg

Detaljregulering for Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31 - Betania. PlanID 0123_2012_0009
2. gangs behandling etter høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand	FA - L13, GBNR - 26/31, HIST - 11/1164	14/658

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
44/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	07.10.2014

Saken gjelder:
Kommunestyret i Spydeberg vedtok i sak K-019/11, vedtaksdato 22.03.2011, å starte arbeidet med å regulere eiendom gnr. 26 bnr. 31 til formål bolig/næring og deretter legge den kommunale eiendommen ut for salg. I møte 11.12.2013 vedtok kommunestyret at eiendommen skal reguleres til sentrumsformål. Forslag til plan var ute på offentlig høring og offentlig ettersyn til 01.09.2013. Høringsuttalelsene er gjennomgått og vurdert, og planforslaget har blitt noe endret.

Saken fremmes nå for politisk sluttbehandling og egengodkjenning. Ved positiv innstilling fra Komité for miljø, plan og teknikk vil saken bli oversendt kommunestyret for endelig godkjenning.

Politisk saksordfører

Denne saken skal sluttbehandles av kommunestyret.

Saksopplysninger

Oppstart av planarbeidet ble varslet 23.09.2011, og innspillsperioden varte til og med 20.10.2011. Komité for miljø, plan og teknikk behandlet forslag til detaljregulering for Stasjonsgata 26, eiendom gnr. 26 bnr. 31, i møte den 28.02.2013. Saken var på høring i perioden 06.06.2013-01.09.2013.

Regulerings-/arealbruksformålet for planen er ikke endret etter det offentlige ettersynet. Det er fortsatt sentrumsformål, i tråd med kommunestyrets vedtak av 11.12.2012, sak K-091/12. Kommunestyrets vedtak var å regulere eiendommen til sentrumsfomål og så legge eiendommen ut for salg. Sentrumsformål er en formålsbetegnelse som dekker boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting, i henhold til veileder fra Miljøverndepartementet av 2008,.

Eiendommens areal er 0,82 dekar og eies av Spydeberg kommune. Den ligger sentralt plassert sør for Spydeberg Torg langs Stasjonsgata. Det er etter det offentlige ettersynet foretatt en justering av byggegrenser og byggehøyde. Bebygd areal er redusert fra 100% til 50% og tar dermed hensyn til byggeforbudssonene. I tillegg til dette areal kan tilkomme parkeringsareal på terreng, dvs. på asfalt eller grus/jord/gress.

Videre tillates i bestemmelsene ikke å kombinere boligformål med forretning og tjenesteyting siden eiendommens areal gir begrensninger for bruken av den. Disse begrensningene har satt rammer for tydeligere planbestemmelser som skal sikre god bokvalitet ved boligformål, parkering, sikker trafikkavvikling og hensyn til naboer og støyforholdene på stedet. Kapittel 5.1 i planbeskrivelsen redegjør mer om hovedbruk av eiendommen.

Det er utarbeidet støyutredning for bygningsmasse med 8 meters høyde med samme plassering som den eksisterende bygning på eiendommen. Den viser at støydempende tiltak som plassering av soverom mot vest og ekstra støyisolerende vinduer og fasader mot øst, sør og nord, er nødvendig.

Planforslaget er utarbeidet av Natur, Utvikling & Design på oppdrag for Spydeberg kommune, og samme firma har bistått i saksbehandlingen. Det vises videre til den vedlagte planbeskrivelsen, plankart og bestemmelser samt kommentarer til høringsuttalelsene under.

Innkomne uttalelser

Det kom fem uttalelser i løpet av høringsperioden, hvorav to varsel om innsigelser fra henholdsvis Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen. Uttalelser er her her kort oppsummert og kommentert:

Fylkesmannen i Østfold, 29.08.2013	
Avsenders kommentar	*Vår kommentar*
1. Alle reguleringsplaner skal registreres i Kostra ved vedtakstidspunktet. 2. Tiltaket er i tråd med fortetting og fornyelse i deler av sentrumsområdet. 3. Det er ikke vist illustrasjon for ny bebyggelse. Fylkesmannen mener det er en svakhet at det ikke er knyttet et konkret byggeprosjekt til planforslaget. 4. De anbefaler en tilbaketrukket 3.etasje og en lavere gesims. 5. De mener at andel bebygd areal i bestemmelsene må reduseres slik at byggegrenser og øvrige krav til uteareal overholdes.	1 Tas til etterretning. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. Kommunens ønske er å regulere før et salg. 4. Planbestemmelsene er endret slik for å legge til rette for bedre utnytting av 3. etasje. 5. %-BYA er redusert til 50%. Samtidig er reguleringsformålene og bruk begrenset noe i forhold til eiendommens areal.

Spydeberg Eiendomsinvest v/Øivind Berg, 19.08.2013	
Avsenders kommentar	*Vår kommentar*
1. De presiserer at parkeringsplassene til Spydeberg Eiendomsinvest as i utgangspunktet er parkeringsplasser som er beregnet på deres eiendom, ikke eiendom gnr. 26 bnr. 31.	1. Planbestemmelsene er endret slik at utbygging på eiendom gnr. 26 bnr. 31 må tilpasses tilgjengelig parkeringsareal på samme eiendom. Parkering på andres eiendommer forutsetter avtale om dette.

Kari-Elisabeth Ørnø, Helge Marius Ørnø Andersen og Anna Kristine Hidvegi, 30.08.2013	
Avsenders kommentar	*Vår kommentar*
1. De eier Stasjonsgata 24 sør og delvis vest for planområdet. 2. De mener at de i 1980/81 ga tillatelse til at bygning på eiendom gnr. 26 bnr. 31 kunne bygges nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensa. Formålet med bygningen var bedehus/menighetshus med bruk i helgene og noen kvelder ellers. Når bruken på eiendommen skal endres, frykter de i verste fall et 8 meter høyt bolig-/kontorbygg med flatt tak. Hvis dette skulle vise seg å bli en realitet, ønsker de å frafalle tidligere aksept fra deres side til bygg nærmere 4 meter fra eiendomsgrensa.	1. Tas til orientering. 2. Eksisterende bygning er i sør ca. 3,75 meter fra eiendomsgrense i sør. Mot vest varierer samme avstand fra ca. 2,75 - 4 m. I bestemmelsene er innarbeidet at bygningsmassen ikke kan utvides mot sør og vest mot Stasjonsgata 24 utover eksisterende bygnings grunnflate. Planbestemmelsene er endret slik at flatt tak ikke er tillatt. Dette vil sikre en bygningsutforming i bedre samsvar med eksisterende bygningsmasse langs Stasjonsgata. Eiendom gnr. 26 bnr. 31 ligger nord for Stasjonsgata 24. Kommunen kan vanskelig se at en høyere bygning på eiendommen vil være til særlig sjenanse for nabo i Stasjonsgata 24. Videre er bygningsmassen på eiendom gnr. 26 bnr. 31 plassert mot eiendommen i sør. Parkering og trafikk vil derfor med de foreslåtte bestemmelsene være på nordsiden av bygningen på eiendom gnr. 26 bnr. 31, dvs. et høyere bygg på eiendommen vil derfor ikke generere økt trafikk mot Stasjonsgata 24.

3. De har hele tiden ønsket at bebyggelsen langs Stasjonsgata opprettholdes med det preg den har i dag. De viser for øvrig til innspill fra Fylkesmannen i Østfold der det gis uttrykk for at bevaringshensyn bær være et tema i hele sentrumsområdet.	Kommunen ønsker også å ta hensyn til føringer om høyere utnyttelse av arealene i sentrum i overordnede planer som gjeldende kommunedelplan og fylkesplan. 3. Det er i planbestemmelsene tatt hensyn til eksisterende bebyggelse i Stasjonsgata.

Østfold fylkeskommune, 26.08.2013	
Avsenders kommentar	*Vår kommentar*
1. ØFK mener at forslaget er i tråd med gjeldende kommunedelplan. De etterlyser at kommunen i større grad bruker planverktøyet for å legge til rette for en ønsket utvikling, fremfor å regulere til " alle eventualiteter" før et salg. Forslaget gir derfor liten forutsigbarhet og vanskelig for andre å mene noe om. 2. ØFK mener at BYA ikke kan settes til 100%, der det foreslås boliger. Dette av hensyn til krav til uteoppholdsareal og lekeplass. Det er imidlertid positivt at det er utformet rekkefølgebestemmelser til uteoppholdsareal og lekeplass. Dersom lekeplass tas ut av bestemmelsene, må også boligformål tas ut. De ber om at barnerepresentanten i kommunen er med i en drøfting av dette. 3. ØFK anser at de foreslåtte byggehøydene på 6 og 8 m er i tråd med sentrumsplanens bestemmelser. Videre forutsetter de at bestemmelsene om estetikk følges opp. 4. Sentrumsformålet åpner for handel. ØFK ber om at det i planbeskrivelsen blir tatt inn en vurdering av kommunedelplanens begrensninger for handel i sentrum. 5. Forholdet til kulturminner er ivaretatt. 6. ØFK's endelige konklusjon er at forhold påpekt i punkt 1,2 og 4 må innarbeides ellers er deres uttalelse å anse som innsigelse. ØFK ber om at forslag til endringer oversendes til uttalelse før kommunen sluttbehandler planen.	1. Tas til orientering. 2. BYA er redusert til 50%. Boligformål er begrenset ytterligere til kun en bolig, og boligbebyggelse kan ikke kombineres med andre formål på eiendommen. På denne måten faller også krav til lekeplass ut. 3. Tas til orientering. 4. Dette er tatt til etterretning og innarbeidet i kapittel 6 i planbeskrivelsen. 5. Tas til etterretning. 6. På bakgrunn av brev av 23.04.2014 fra planfremmer har ØFK i brev av 02.05.2014 trukket sin innsigelse.

Statens vegvesen, 26.08.2013	
Avsenders kommentar	*Vår kommentar*
1. Statens vegvesen fremmer innsigelse til reguleringsplanen på bakgrunn av manglende støyutredning. Deres forenklede beregninger viser at planområdet ligger i gul støysone. De viser til støyretningslinje T-1442 der det er krav om støyutredning ved regulering i gul støysone.	1. Støyutredning er utarbeidet for eiendommen samt eiendommene Stasjonsgata 13-21. Tiltak og hensyn er innarbeidet i det reviderte planforslaget og det er satt krav til dokumentasjon om hensyn ved byggesøknad. Statens vegvesen har på bakgrunn av brev med støyutredning, fra planfremmer datert 21.02.2014,

2. Øvrige innspill fra SVV til planarbeidet i varselperioden anses ivaretatt.	trukket sin innsigelse i brev av 25.03.2014. 2. Tas til etterretning.

Vurdering

De reviderte bestemmelsene gir en fleksibilitet for ulik bruk av arealet på eiendommen. Tjenesteyting innebærer både offentlig og privat tjenesteyting og utelukker derfor ikke drift som f.eks. forsamlinglokale og administrasjon. Det reviderte planforslaget er samtidig i tråd med kommunestyrets vedtak av 11.12.2012.

Målsettingen med den nye bebyggelsen er å få bygg som harmonerer i byggestil, byggehøyde og plassering med det eksisterende bevaringsverdige bygningsmiljø og den nye bygningsmassen langs Stasjonsgata, for eksempel Spydeberg Torg. I området rundt planområdet er begge deler representert slik at en utforming som passer godt inn i eksisterende miljø totalt, er viktig. Det er derimot ikke ønskelig på denne begrensede eiendommen å sette ensidig krav om arkitektur og byggeskikk som tilsvarer den bevaringsverdige bebyggelsen langs Stasjonsgata. Dette tema har vært drøftet i arbeidet med kommunedelplan for sentrum. Bebyggelse på eiendommen kan være i mur og/eller tre med en mer moderne byggestil enn nevnte husrekke, og dermed harmonere med blandingen av husrekke langs Stasjonsgata og bygningsmassen på Spydeberg Torg. Rammene for utforming av bygg på eiendommen settes derfor i tilstrekkelig grad i planbestemmelsene, og detaljene må avgjøres ved byggesaksbehandling.

Kommunen har vurdert Fylkesmannens innspill knyttet til høydebestemmelser. Maksimal mønehøyde er beholdt på 8,0 meter, men det åpnes for bruk av takopplett/ark, noe som vil gi bedre utbyggingsmuligheter i bygnings 3. etasje. Bygningene sør og nord for og vis a vis Stasjonsgata 26 er på 2-3 etasjer over bakkenivå slik at den valgte byggehøyden er i samsvar med omkringliggende bygningsmasse langs Stasjonsgata. Dette gir god mulighet for en ny bebyggelse i planområdet som støtter oppunder/ fornyer eksisterende trehusrekke langs Stasjonsgata i Spydeberg. Den valgte byggehøyden gir også rom for et bruksareal godt i samsvar med den ønskede utvikling for sentrumskjernen med høy arealutnytting, gitt i Kommunedelplan for Spydeberg sentrum 2012-2024.

I andre og/eller tredje etasje kan altan/takterrasse mot vest gi et uteoppholdsareal skjermet mot støy som både ved boligformål kan gi barn og unge uteareal for noe lek og utfoldelse.

Trafikkavvikling og –sikkerhet planområdet skal også ivaretas. Bestemmelsene om frisikt og byggeforbudssoner er viktige for å ivareta dette.

I bestemmelsene inngår at parkeringsbehovet for eiendom gnr. 26 bnr. 31 i hovedsak må dekkes på samme eiendom. Unntaksvis kan parkeringsbehovet for øvrig dekkes gjennom avtale med grunneiere

av annet parkeringsareal i nærområdet. Ved boligformål vil parkeringsbehovet kunne dekkes på eiendommen, men ved maksimal byggehøyde og arealutnyttelse innenfor forretning/tjenesteyting kan det være nødvendig med større parkeringsareal enn eiendommen kan dekke. Ønsket om høy grad av utnytting og fleksibilitet i arealbruken er derfor forsøkt løst gjennom åpning for dekning av parkeringsbehov utenfor eiendommen.

Etter det offentlige ettersynet er det i bestemmelsene satt klarere krav til utforming og bruksareal vs. bebygd areal for bebyggelse og bruk av eiendommen. Dette gir grunnlag for bedre kvalitetsikring og styring av arealbruken. Når et konkret prosjekt ikke foreligger som bakgrunn for planarbeidet, stilles det andre krav til planbestemmelsene. Planbestemmelsene blir da viktigere for å sikre en byggesaksbehandling som i dette tilfellet, enten gir god bokvalitet eller forutsetning for forretning og/eller tjenesteyting, og samtidig ivaretar forhold tiltaket måtte forårsake/berøre utenfor planområdet.

Konklusjon

Endringene etter det offentlige ettersynet har gitt et bedre styringsverktøy for en god arealutnyttelse og sikring av forhold for utbygging i planområdet. Rådmannen anser at det reviderte planforslaget med tilhørende bestemmelser kan egengodkjennes av Spydeberg kommune, jf. plan- og bygningsloven§12-12.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Detaljregulering for Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31, datert 27.05.2014, med tilhørende bestemmelser, datert 24.09.2014, egengodkjennes av kommunestyret i Spydeberg, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

Vedlegg:

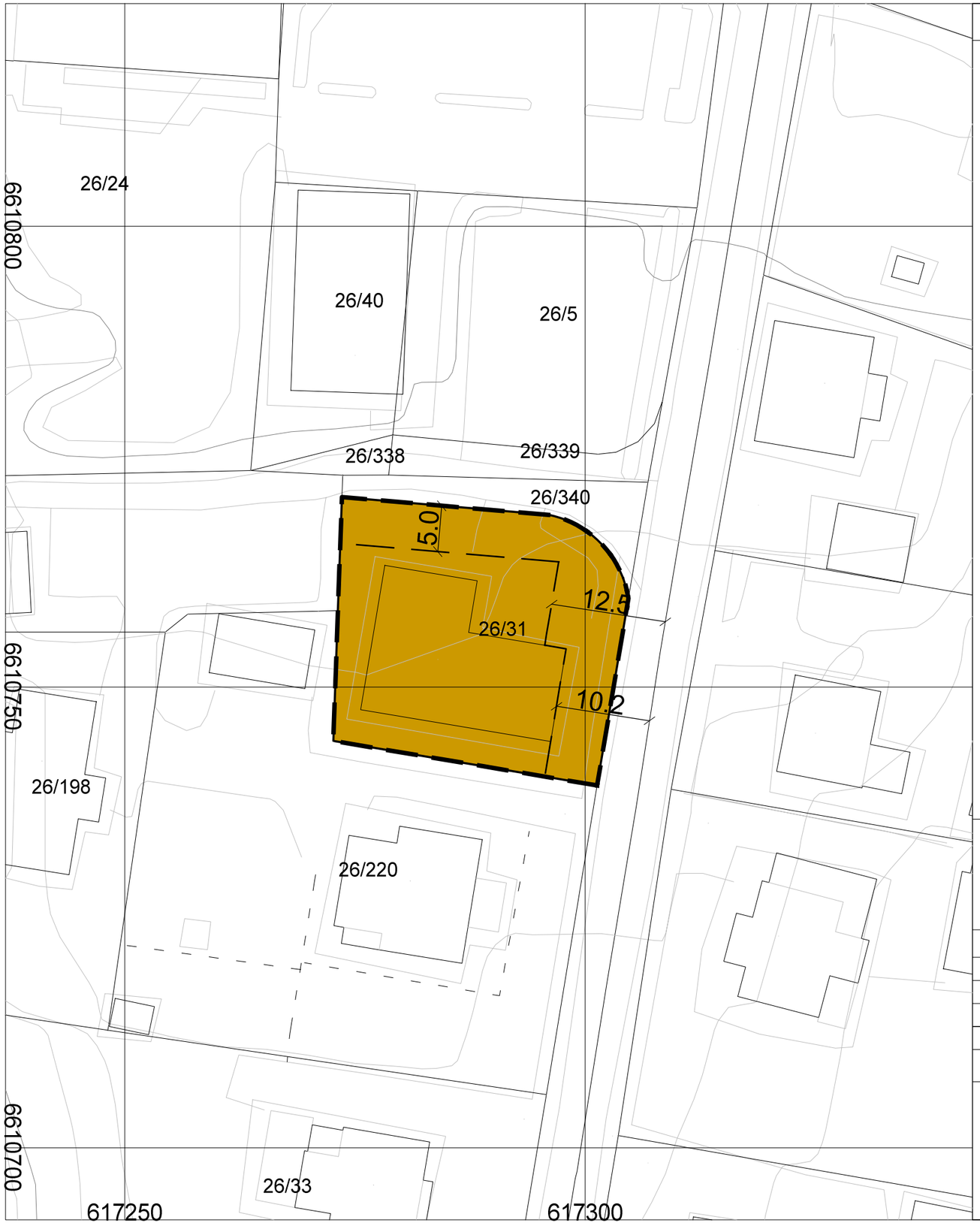
1. Plankart_Stasjonsgata 26_27052014
2. Planbestemmelser_Stasjonsgata26_25092014
3. Planbeskrivelse_Stasjonsgata 26_25092014
4. Støyutredning Stasjonsgata 26_

5a. Fylkesmannen i Østfold_datert 29.08.2013

5b. Spydeberg eiendomsinvest AS_datert 19.08.2013

5c. Ørnø Andersen_Ørnø_Hidvegi_datert 30.08.2013

5d. Østfold fylkeskommune_datert 26.08.2013
5e. Østfold fylkeskommune_datert 02.05.2014
5f . Statens vegvesen_datert 26.08.2013
5g. Statens vegvesen_datert 25.03.2014



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Sentrumsformål

LINJESYMBOLER

- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Byggegrense

Oppdragsnr: VR1205

Kartgrunnlag: FKB

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1: 500 (A3)

0 5m 10m 15m 20m

N

TEGNNR.	DATO	REVISJON	SIGN.
01	02.06.12	Forslag	LB
01A	19.12.12	Revidert	LB
01B	13.02.13	Revidert	LB
01C	27.05.14	Revidert	JAH

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR:

STASJONSGATA 26, GNR. 26- BNR. 31 I SPYDEBERG KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		28.02.2013	
Offentlig ettersyn fra 06.06.2013 til 01.09.2013			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			

PLANEN UTARBEIDET AV:

NATUR, UTVIKLING & DESIGN

Tlf: 93 28 72 55

www.naturutvikling.no

Vidda RESSURS AS

SPYDEBERG KOMMUNE

Forslag til
PLANBESTEMMELSER
DETALJREGULERING FOR STASJONSGATA 26,
GNR 26 BNR. 31

Dato for vedtak i kommunestyret:
Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 25.09.2014.
Dato for siste revisjon av plankartet: 27.05.2014
PlanID: 0123_2012_0009

§1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med plangrense på reguleringskartet.

§2 AREALBRUKSFORMÅL
Arealet er regulert til:
Bebyggelse og anlegg - sentrumsformål
Inn- og utkjørsel, parkering og areal for renovasjon inngår i arealformålet.

§3 FELLESBESTEMMELSER
Ved utforming av arealene og oppføring av ny bebyggelse skal det legges vekt på universell utforming, lokal byggeskikk samt fortetting og høy grad av utnytting.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) §8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - sentrumsformål

4.1.1 Formål og grad av utnytting
Innenfor arealformål sentrumsformål tillates følgende arealbruk:
1. Boligbebyggelse: Enebolig uten sekundærleilighet/utleiedel
2. Forretning/kontor/tjenesteyting

Boligformål kan ikke kombineres med forretning og/eller tjenesteyting.

Grad av utnytting: %-BYA=50 %. Parkering på terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

4.1.2 Utforming

Mønehøyde skal ikke overstige 8 m noe sted langs fasaden. Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m noe sted langs fasade. Takopplett/ark tillates på inntil halvparten av hovedtakets lengde. Gesimshøyde ved takopplett/ark skal ikke overstige 7,5 meter noe sted langs fasaden. Flatt tak er ikke tillatt.

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling tilpasset den øvrige bebyggelse i området. Bebyggelsens fasade skal harmonere med de bevaringsverdige trehusrekkene langs Stasjonsgata.

Bebyggelsen skal utformes slik at den bidrar til å skjerme innearealene mot veitrafikkstøy. Stille rom skal i hovedsak plasseres mot vest i bygningsmassen. Ekstra isolerende vegger og støydempende vinduer anvendes som fasadetiltak mot sør, øst og nord i tråd med gjeldende støyretningslinjer, per vedtaksdato T-1442/2012.

Det skal ved utforming av bebyggelse legges vekt på arkitektur i harmoni med trehusrekkene vis á vis i Stasjonsgata og sørover på begge sider langs Stasjonsgata.

Oppføring av nye bygg eller utvidelse av eksisterende bygning over bakkenivå kan ikke gjøres nærmere enn 4,0 meter fra tomtegrense mot eiendom gnr. 26 bnr. 220. Ved påbygg er eksisterende bygnings sør- og vestfasade byggegrense mot eiendom gnr. 26 bnr. 220.

Det tillates oppføring av garasje eller carport inntil 2 meter over byggegrense mot nord. Frisiktskrav legges til grunn for plassering.

Fornybar/alternativ energi skal vurderes ved byggesøknad.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:
1. utomhusplan i målestokk 1:200 som viser at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, inkludert en god trafikkavvikling og parkering.
2. dokumentasjon som viser hvordan de ulike gjeldende krav /normer er ivaretatt

4.1.3 Parkering

Atkomst til eiendommen skal skje fra veiareal i nord.

Ved arealformål *bolig* skal det opparbeides 2 parkeringsplasser.

Ved arealformål *forretning og/eller tjenesteyting* skal det opparbeides minimum 3 parkeringsplasser i kjeller og/eller på bakkenivå. Unntaksvis kan parkeringsbehov dekkes gjennom bruk av arealer utenfor gnr. 26 bnr. 31. Dette forutsetter avtaler med hjemmelshavere til tilstøtende eiendommer.

Det beregnes 18 m² per parkeringsplass ved overflateparkering og 25 m² per parkeringsplass i parkeringshus/kjeller.

Det skal opparbeides mulighet for sykkelparkering innenfor planområdet.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Parkeringsareal og inn- og utkjørsel skal være opparbeidet innen ferdigattest, alternativ midlertidig brukstillatelse, gis for bygg innenfor planområdet.

SPYDEBERG KOMMUNE

Planbeskrivelse for

detaljregulering

av Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31.

PlanID: 0123_2012_0009

Versjon: 25.09.2014

Utarbeidet av:

NATUR, UTVIKLING & DESIGN

Innholdsliste

1. BAKGRUNN 3

2. GJELDENDE PLANSTATUS 3

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 4

4. OPPSUMMERING AV INNSPILL 8

4.1 PLANPROSESSEN 8
4.2 INNSPILL TIL OPPSTARTSVARSELET 8
4.3 HØRINGSUTTALELSER I DET OFFENTLIGE ETTERSYNET OG HØRINGSPERIODEN 10

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 10

5.1 FORMÅL 10
5.2 FELLESBESTEMMELSER 11
5.3 BYGGEHØYDER, UTNYTTINGSGRAD OG PARKERING 11
5.4 BYGGEGRENSER 11
5.5 BYGGESØKNAD OG REKKEFØLGEBESTEMMELSER 12

6. VURDERING OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET 12

6.1 GJELDENDE PLANER 12
6.2 UTNYTTING, UTFORMING OG BRUKSAREAL 13
6.3 TRAFIKK 13
6.4 STØY 13
6.5 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREAL 14
6.6 ANDRE FORHOLD 14

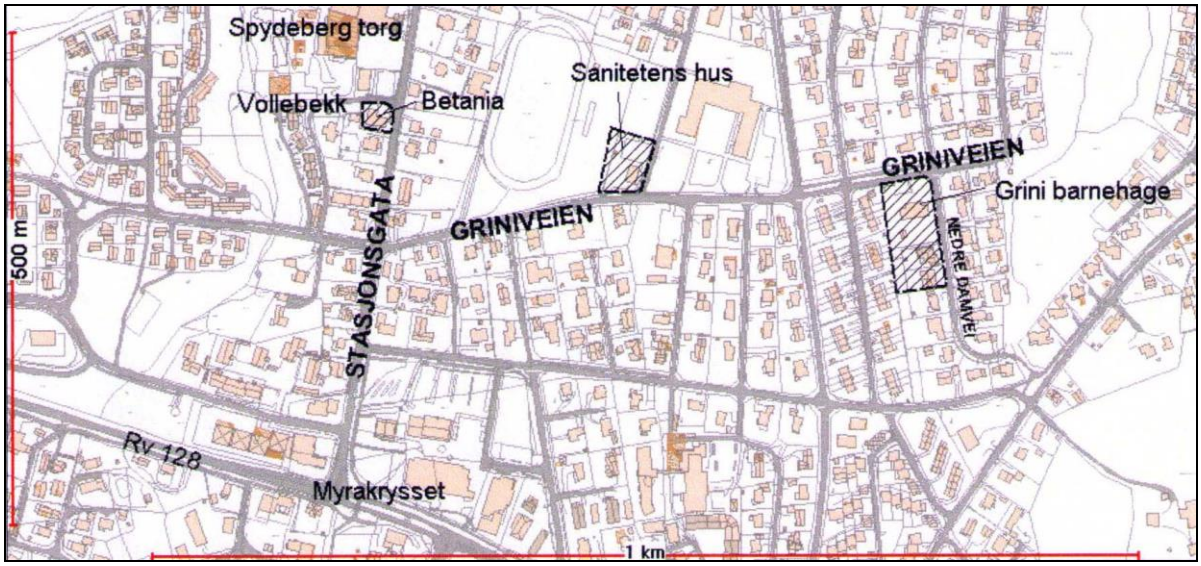
Forside: Eksisterende bygning i planområdet sett fra nord.

Vedlegg 1 Brev til Statens vegvesen angående innsigelse
Vedlegg 2 Brev til Østfold fylkeskommune angående innsigelse

Natur, Utvikling & Design drives av Lisbet Baklid. For mer informasjon om firmaet, se www.naturutvikling.no .

1. Bakgrunn

Spydeberg kommune har vurdert tre kommunale eiendommer i sentrum av Spydeberg. Det er tidligere Sanitetens Hus i Griniveien 14, tidligere Grini barnehage i Griniveien 29 og tidligere Betania i Stasjonsgata 26. Eiendommene har sentral beliggenhet i Spydeberg tettsted, se figur 1.



Figur 1. Tre kommunale eiendommer (i skravur) omreguleres i Spydeberg sentrum.

Kommunestyret har i vedtak i 2011 og 2012 vedtatt å omregulere eiendommene med hensikt å tilrettelegge for annen bruk. Tidligere bruk/drift av eiendommene har opphørt.

Eiendommene Sanitetens Hus, gbnr. 26/96, skal etter kommunestyrets vedtak i 2012 omreguleres til offentlig formål. For tidligere Grini barnehage, gbnr. 25/237, har kommunestyret vedtatt at endelig bruk og eierskap skal avgjøres etter vedtak om boligsosial handlingsplan. Eiendommene har blitt sett i sammenheng vedrørende arealbruk, i behandling av Kommunedelplan for sentrum vedtatt i 2012 samt i kommunestyrets vedtak i 2011 og 2012 om bruk og regulering av eiendommen.

Eiendommen, gnr. 26 bnr. 31, eies av Spydeberg kommune. Det har vært i bruk til allmennyttig formål, bedehus Betania. Lokalet har i senere tid blitt leid ut for privat tjenesteyting. Kommunestyret i Spydeberg vedtok i møte 22.03.2011, sak K-019/11, at eiendom gnr. 26 bnr 31 skal omreguleres til bolig/næring og legges ut for salg. I nytt vedtak av 11.12.2012, sak K-091/12, har kommunestyret justert vedtaket fra 2011 og vedtatt at samme eiendom skal reguleres til sentrumsformål og legges ut for salg.

2. Gjeldende planstatus

I gjeldende kommuneplan 2007-2020 arealdel, vedtatt 28.08.2007, er gbnr. 26/31 avsatt til nåværende *Erverv*.

Kommunedelplan for sentrum 2012-2024 – arealdelen, er planområdet avsatt til sentrumsformål. Den vedtatte Kommunedelplan for sentrum 2011-2023 samfunnsdelen gir mål om fortetting og transformasjon i sentrumskjernen.

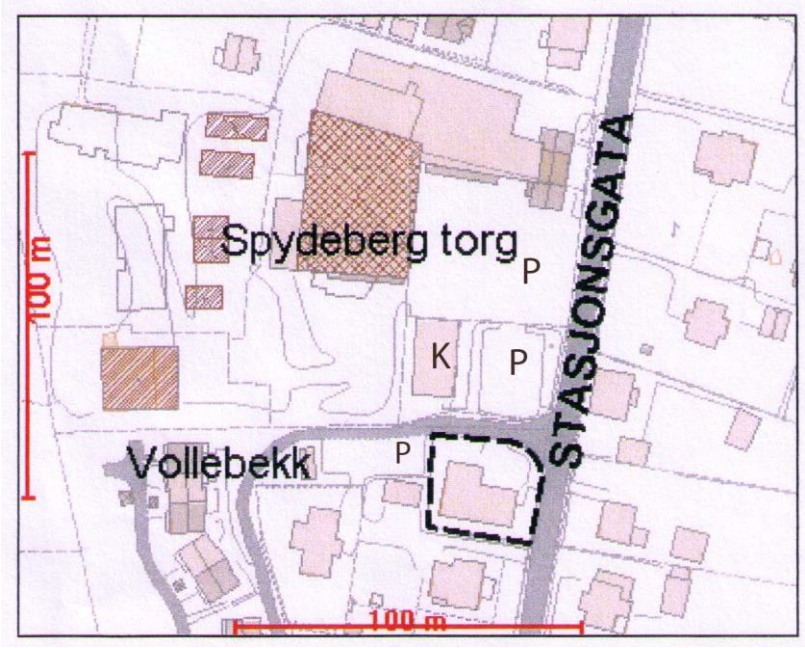
I gjeldende reguleringsplan for området, Reguleringsplan for Spydeberg sentrum vedtatt i 1998, er området regulert til allmennyttig formål – bedehus/forsamlingslokale. I samme planområde er store deler av bygnings-/husrekken ut mot Stasjonsgata regulert til spesialområde bevaring – bolig/forretning/kontor. Det gjelder naboeiendommen i syd, gnr. 26 bnr. 220, og husrekka på andre siden av Stasjonsgata. Nord for eiendommen ligger Spydeberg Torg som er regulert til trafikkområde, forretning/kontor og bolig/forretning/kontor.

3. Beskrivelse av planområdet

Planområdet er eiendom gnr. 26 bnr. 31, og arealet er 0,82 dekar. Eiendommen eies av Spydeberg kommune.

Eiendommen med eksisterende bygg. Stasjonsgata i forgrunnen og sidegate fra Stasjonsgata nord for planområdet t.h.

I Spydeberg tettsted er det to tyngdepunkt for handel; Spydeberg Torg og forretningsområdet nord for Myra-krysset på fylkesvei 128. Eiendommen ligger langs tettstedets hovedgate, Stasjonsgata, og inngår i dag som en naturlig del av handelstyngdepunktet Spydeberg Torg.



Planområdets avgrensing vist med stiplet linje. K=kirkekontor, P=parkeringsarealer.

Eiendommen, gnr. 26 bnr. 31, utgjør en plan flate 109 m.o.h. Det er i dag et en-etasjes bygg på eiendommen. Det er tilrettelagt for parkering av 2-3 biler inne på eiendommen. Inn- og utkjørsel til eiendommen skjer via gata i nord i ca. 20 meters avstand til Stasjonsgata.

På nordsiden av gate tilgrensende planområdet i nord, vis a vis eiendommen er det en større parkeringsplass for kirkekontoret og butikkområdet på Spydeberg Torg, og inn- og utkjøring skjer både direkte fra Stasjonsgata og gate i nord. Det finnes også en egen parkering for kirkekontoret vest for planområdet. For sistnevnte er det inn- og utkjøring fra tilgrensende gate i nord. Det er totalt ca. 50-55 biloppstillingsplasser på de nevnte parkeringsplassene.

Trafikkforhold

Tilgrensende til eiendommen er Stasjonsgata og en sidegate til Stasjonsgata nord for planområdet. Stasjonsgata er hovedgate på ca 700 m i sentrumskjernen fra fylkesvei 128 i sør til jernbanelinjen i nord. Årlig døgntrafikk (ÅDT) i Stasjonsgata er 4497, derav 7% lange kjøretøyer. Fartsgrense er 40 km/t. Fartsdumper er gjennomgående på strekningen.

Parkeringsplass vis a vis planområdet – nord for planområdet. Utkjørsel fra Spydeberg Torg til Stasjonsgata sees i bakgrunnen til høyre.

Det er gå- og sykkelavstander til :

Ungdomsskole	500 m
Barneskole	600 m
Offentlig idrettsanlegg	300 m
Jernbanestasjon	275 m
Bussholdeplass	200 m
Busstasjon	350 m
Rådhus	200 m
Skogområder	800 m
Hyllibekken	150 m

Det er fortau på begge sider av Stasjonsgata. Det er nær tilknytning fra eiendommen til mosjonsnettet i kommune som "Folkestien" og gang- og sykkelveinettet generelt. Med bare 800 meter til bl.a. Slottsåsen, et større skogområde, er det gode muligheter for mosjon og rekreasjon i naturområder.

Biologisk mangfold og grønnstruktur

Det er ikke registrert biologisk mangfold eller grønnstruktur på eiendommen som det bør eller må tas hensyn til. På eiendommen er det bjørketrær som omkranser bygget i dag. Trærne er med og myker opp landskapsrommet/danner halvåpne vegger mot åpne flater knyttet til Spydeberg Torg og Stasjonsgata. Trærne har dermed en positiv landskapsfunksjon og bidrar til mindre innsyn fra omgivelsene rundt.

Arkitektur og byggeskikk

Arkitektur, byform og estetikk er blandet rundt planområdet. På motsatt side av Stasjonsgata samt nord og syd for eiendommen er det eldre bebyggelse i hovedsakelig tre mens det ved og på Spydeberg Torg er bygg reist i senere tid med fasade i mur og tre.

Spydeberg Torg har i dag en bebyggelse med blandet utforming i mur og tre.

Kirkekontoret vis à vis planområdet er i hovedsak i mur og bryter i byggestil med den eldre bebyggelsen langs Stasjonsgata.

Sør for planområdet eldre trehusbebyggelse i opptil 2,5 etasje.

Trebygning på motsatt side av Stasjonsgata inngår i en eldre trehusbebyggelse langs Stasjonsgata.

Andre forhold
Vann og avløp er knyttet til det kommunal ledningsnettet.

Det er ikke risiko for radon, ras, flom eller farlige vindforhold på eiendommen. Det er trafikkstøy i området fra motorkjøretøyer på hovedsakelig Stasjonsgata. Den lave fartsgrensa og fartsdumpene sikrer høyere trafikksikkerhet. En ÅDT på 4497 kjøretøyer i Stasjonsgata tilsier likevel en del trafikkstøy, spesielt i rush-tider. En utarbeidet støyutredning i saken viser at det er begrenset med støy, og det er mulig å gjennomføre støydempende tiltak ved fasade-/bygningstiltak i tråd med gjeldende regelverk, støyretningslinje T-1442.

Luftforurensning forekommer fra motorkjøretøyer i drift, men det anses ikke å være i et omfang som påvirker premissene for planen.

Forurensning i grunnen er ikke kjent, og det har ikke vært virksomhet på eiendommen som skulle tilsi vesentlig forurensning.

Beredskap og ulykkesrisiko er vurdert. Ulykkerisiko er knyttet til møter mellom gående/syklende og motorkjøretøyer på Stasjonsgata og sidegata mot planområdet, samt parkeringsarealene nord og vest for planområdet.. Det er bare registrert lettere skader ved trafikkulykke(r) i omgivelsene. Ulykkesrisiko er vurdet som lav, og den generelle samfunnsberedskap anses tilstrekkelig.

4. Oppsummering av innspill

4.1 Planprosessen

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev av 23.09.2011 til berørte naboer, grunneiere, myndigheter og andre berørte parter, samt i annonse i Smaalenenes Avis og på kommunens nettside. Kommunens barnerepresentant ble varslet i eget brev. Frist for uttalelse var 20.10.2011.

4.2 Innspill til oppstartsvarselet

Det kom fire uttalelser til oppstartsvarselet. Disse gjengis punktvis nedenfor med etterfølgende kommentarer.

Fylkesmannen i Østfold:
* Alle arealendringer skal registreres i KOSTRA.
* Eiendommen ligger sentralt i tettstedstrukturen hvilket bør være utgangspunktet for en detaljregulering som gjelder en mindre enkelteiendom. Det gjelder både form og volum og se det ifht. en ønsker utvikling av hele Stasjonsgata. Den pågående stedsutviklingsprosessen kan gi viktige bidrag i dette. Fylkesmannen mener at bevaringshensyn bør være et tema og i hele sentrumsområdet for å bevare særegne fasader og identitet i området.
* Viser til lovens formålparagraf.
* Generelt til planarbeidet bes følgende temaer vurdert i planarbeidet:
    - lovens formålsparagraf
    - barn og unge, medvirkning og oppvekstvilkår
    - estetisk utforming
    - universell utforming
    - grønnstruktur

- samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhetsanalyse
- støy
- forurensning i grunnen
- klima og energi
- kartfremstilling i tråd med regelverket

Kommentar
Innspillene anses innarbeidet der det er aktuelt.

Statens vegvesen:
* Det forutsettes adkomst via sidegata Vollebekk.
* Byggegrense mot Stasjonsgata bør følge byggelinjen til den øvrige bebyggelsen i Stasjonsgata (nr. 20, 22, 24, 32, 40 osv.)
* Det må opparbeides tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser på eiendommen.
* Planområdet er utsatt for støy fra Stasjonsgata. Støyforhold må utredes, jfr. veileder T-1442.
* Det bør vurderes om det er behov for å etablere busstopp i nærheten av planområdet.

Kommentar:
Tas til etterretning. Vurdering av behovet for å tilrettelegge for en holdeplass etter håndbok 232 Tilrettelegging for kollektivtransport på veg, vil være en løpende vurdering for sentrumsområdene. Avstand fra eiendommen til busstopp er 200 meter og til jernbanestasjon 300 meter hvilket anses å dekke dagens behov i området.

Østfold fylkeskommune:
* Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan.
* Formål og grad av utnytting må være i tråd med overordnete planer i kommunen. Det pågående planarbeidet må samordnes med sentrumsplanarbeidet, slik at det ikke gjøres beslutninger på detaljnivå som er i strid med overordnede målsettinger for sentrumsområdet. Det er videre positivt med fortetting og høy utnyttelsesgrad i sentrumsområdene. Forutsetter videre at det foretas med klare krav til kvalitet.
* Kombinert formål med bolig og næring kan være utfordrende ifht. å sikre barn og unges interesser som for eksempel lekeområder. Medvirkning fra barn og unges representant må sikres og dokumenteres. Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse i planen som sikrer ferdigstillelse av lekearealer samtidig med tiltaket. Lekearealer som nedbygges må erstattes. Viser for øvrig til kommunens minimumskrav til lekearealer.
* Estetikk og byggeskikk og utnyttingsgrad må tilpasses eksisterende bebyggelse. Viser til "Estetikkveileder for Østfold".
* Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utarbeides.
* Støy må hensyntas og gjeldende regelverk må følges.
* Trafikkforhold – trafikksikkerhet må vektlegges. Utvidelse av planområdet bør vurderes dersom det er hensiktsmessig for å oppnå god trafikkavvikling.
* Grønnstruktur - må knyttes opp mot eksisterende grønnstruktur på stedet.
* Universell utforming – prinsippene om universell utforming må legges til grunn i utforming av bygninger og uteområder. Viser til fylkesplanens retningslinjer for energi- og arealbruk der det heter at bestemmelser om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner. Videre til MD's temaveileder om emnet og Norsk Standard NS 11001-1:2009.
* Kulturminner – ønsker standardtekst inn i planbestemmelsene. Fylkeskonservatoren anbefaler at det i reguleringsplanen legges opp til en utbygging som vil svare til det særegne trehusmiljøet som er i Stasjonsgata. Det gjelder både plassering, høyder, volum, form og materialbruk.

* Planframstilling – skal følge gjeldende regelverk, bl.a. må utskrift av kartet påføres en målsatt målestokklinjal slik at avstander kan leses uavhengig av forstørrelse.

Kommentar
Innspillene anses innarbeidet der det er aktuelt.

Brannvesenet i Spydeberg
Brannvesenet viser til de krav som fremgår av bl.a. byggeforskriftene om tilgjengelighet for brannvesenet, slokkevann, rømming osv. Dette må tas hensyn til i nødvendig grad. Endring av byggehøyde i forhold til gjeldende reguleringsplan må vurderes.

Kommentar
Byggeforskriftene ivaretas først og fremst i byggesaksbehandlingen. Byggehøyden er i planforslaget redusert for å passe bedre inn i omkringliggende eksisterende bygningsrekke ut mot Stasjonsgata. Det forutsettes at tilgang til slokkevann gis gjennom ledningsnettet i sentrum.

4.3 Høringsuttalelser i det offentlige ettersynet og høringsperioden

Det kom innsigelse fra henholdvis Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune. Begge innsigelsene er trukket som følge av utarbeidet støyutredning og begrensning av tillatt bruk av planområdet samt vurdering i forhold til handelsarealet i sentrum.

Videre har to naboer til eiendommen kommet med uttalelse. De er gjennomgått og vurdert, og de er forsøkt tatt hensyn til . Det er satt krav om avtale for parkering utenfor planområdet for brukere av planområdet, og det er satt begrensninger på tillatt bygging mot naboeiendom gnr. 26 bnr. 220, Stasjonsgata 24.

En fullstendig oppsummering av høringsuttalelsene i saken framkommer av saksframlegget for sluttbehandling i kommunen.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formål
Regulerings-/arealbruksformålet er det samme i plankartet før og etter det offentlige ettersynet, dvs. sentrumsformål. I hht. Veileder for reguleringsplan (MD, 2008) innbefatter sentrumsformål forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, samt evt. grønnstruktur og teknisk infrastruktur tilknyttet bebyggelsen.

Hele planområdet dekker eiendom gnr. 26 bnr. 31 på 0,82 dekar. Planområdets begrensede areal setter begrensninger for utbygging. Det har derfor vært behov for å tilpasse tillatt bruk av eiendommen etter gjeldende regelverk og samtidig beholde den fleksibilitet som kommunen ønsker før et salg av eiendommen. I planbestemmelsene er det derfor etter det offentlige ettersynet skilt mellom ulike bruksformål. Boligformål kan ikke kombineres med andre formål, og ved boligformål er det kun tillatt *en* boenhet; enebolig uten

sekundærleilighet eller uteleiedel. Det er ikke mulig innenfor planområdets begrensede areal å opparbeide en lekeplass i tråd med overordnede planer med de støy- og trafikkforhold som er på stedet, og dette begrenser sterkt antall boliger som kan tillates i planområdet.

Forretning og tjenesteyting er tillatt på eiendommen. Det betyr at forretning og tjenesteyting kan kombineres eller benyttes separat. Tjenesteyting innebærer både privat og offentlig tjenesteyting. Både kulturformidling, forsamlingslokale, administrasjon og konsulentvirksomhet kan passe i planområdet så fremt parkeringsbehovet er dekket. Barnehage er et formål som hører inn under tjenesteyting, men det vil ikke være forenlig med planområdet og forholdene rundt planområdet, bl.a. støy, krav om lekeplass og trafikkavvikling. Eget regelverk til barnehagedrift vil begrense bruk av planområdet til dette.

5.2 Fellesbestemmelser

I forslaget stilles det krav i fellesbestemmelsene at det skal legges vekt på universell utforming, lokal byggeskikk, fortetting og høy utnyttelsesgrad ved utforming av arealene og oppføring av ny bebyggelse i planområdet.

5.3 Byggehøyder, utnyttingsgrad og parkering

Det legges opp til bebygd areal grunnflate, BYA, 50% av tomtearealet, og i tillegg tillates parkeringsareal på terreng. Dette er en reduksjon av bebygd areal etter det offentlige ettersynet, tilpasset byggegrensene i planområdet.

Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m noe sted langs fasade . Takopplett/ark tillates på inntil halvparten av hovedtakets lengde. Gesimshøyde ved takopplett/ark skal ikke overstige 7,5 meter noe sted langs fasaden. Flatt tak er ikke tillatt.

Det er fortsatt bestemmelser om å ta hensyn til byggehøyde og den lokale byggeskikk langs Stasjonsgata ved planområdet.

Ved arealformål *bolig* skal det opparbeides 2 parkeringsplasser.

Ved arealformål *forretning og/eller tjenesteyting* skal det opparbeides minimum 3 parkeringsplasser i kjeller og/eller på bakkenivå. I bestemmelsene for forretning/tjenesteyting fremgår at parkeringsbehovet i hovedsak skal dekkes på eiendommen. Øvrig parkeringsbehov kan dekkes av arealer utenfor eiendommen, men det forutsettes da avtaler med hjemmelshavere til tilstøtende eiendommer. Minimum antall biloppstillingsplasser på eiendommen følger Kommunedelplan for Spydeberg sentrum, og det tillates bygging i kjeller og/eller bakkenivå. Parkeringsbehov må sees i sammenheng med bruk av eiendommen, og utbygging må sees i sammenheng med tilgjengelig parkeringsareal. Dette må framkomme av byggesøknad.

5.4 Byggegrenser

Byggegrensene er justert etter det offentlige ettersynet slik at eksisterende bygning er utenfor byggegrensa mot Stasjonsgata. Det betyr en reduksjon av byggegrensa til 10,2 meter langs bygningens østre vegg..

Oppføring av nye bygg eller utvidelse av eksisterende bygning over bakkenivå kan ikke gjøres nærmere enn 4,0 meter fra tomtegrense mot eiendom gnr. 26 bnr. 220. Ved påbygg er eksisterende bygnings sør- og vestfasade byggegrense mot eiendom gnr. 26 bnr. 220.

Det tillates oppføring av garasje eller carport inntil 2 meter over byggegrense mot nord. Frisiktskrav legges til grunn for plassering.

I bestemmelsene er det kun tillatt med adkomst fra langsgående gate mot planområdet i nord.

5.5 Byggesøknad og rekkefølgebestemmelser

Det settes krav til dokumentasjon som skal leveres sammen med byggesøknad. I bestemmelsene er det satt krav til utomhusplan og dokumentasjon på at gjeldende regelverk og bestemmelser er ivaretatt, herunder støyhensyn.

I rekkefølgebestemmelsene kreves at parkeringsareal og inn- og utkjørsel skal være opparbeidet innen brukstillatelse gis til bygg innenfor planområdet.

6. Vurdering og konsekvenser av planforslaget

6.1 Gjeldende planer

Overordnede og gjeldende planer
Forslag til arealbruksformål utvider mulighetene ifht. dagens bruk og reguleringsformål i gjeldende reguleringsplan. Detaljreguleringen av eiendom gnr. 26 bnr 31 vil erstatte gjeldende reguleringsplan for nevnte eiendom. Detaljreguleringen er i tråd med den vedtatte Kommunedelplan for sentrum 2011-2023 samfunnsdelen og Kommunedelplan for sentrum arealdelen 2012-2024, der fortetting og transformasjon er et mål i sentrumskjernen. Fortetting og høyere utnytting er i samsvar med fylkesplanen Østfold mot 2050.

Spydeberg kommune har i bestemmelsene for Kommunedelplan Spydeberg sentrum 2012-2024, anledning til å øke arealet for handel med netto 50% fra 2012-nivået på 10 000 m^2. Det betyr at handelsarealet kan økes til 15 000 m^2. Denne muligheten fremkommer også av planbeskrivelsen til nevnte kommunedelplan. Denne begrensning for handelsareal er langt fra overskredet i Spydeberg tettsted, og tillatt bebygd areal på eiendommen tilsvarer en mindre vesentlig økning til et handelsareal i Spydeberg tettsted. Planfremmer anser videre at planområdets beliggenhet er svært godt egnet for å bidra til et handelsknutepunkt ved Spydeberg Torg.

Byggegrensa mot Stasjonsgata er beholdt som i gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Det betyr at byggegrense mot Stasjonsgata er 12,5 meter eller mer, med unntak av langs eksisterende bygg i øst der byggegrensa er 10,2 meter.

Kommunestyrets vedtak
Kommunestyrets vedtak av 11.12.2012, sak K-091/12, er fulgt opp. Detaljreguleringen har som formål sentrumsformål, og bestemmelsene gir et handlingsrom for bygging og bruk innenfor gjeldende regelverk og reguleringsformålet.

6.2 Utnytting, utforming og bruksareal

Det er etter det offentlige ettersynet satt klarere krav til utforming av og bruk av eiendommen. Dette skyldes eiendommens begrensede areal og at bruk av eiendommen skal følge gjeldende krav. Både parkeringsareal, uteoppholdsareal , støy og trafikkforhold setter viktige begrensninger for utnytting og bruk av eiendommen. Samtidig er det en viktig målsetting å fortette og ha høy utnytting i sentrum av Spydeberg tettsted. Bygningen vis a vis i Stasjonsgata har 3,5 etasjer, og bygningene sør og nord for eiendommen langs Stasjonsgata har 2,5 etasje. Det synes derfor riktig å åpne for 2,5 etasje i planområdet. Selv om det er lite støyskjermet uteoppholdsareal på eiendommen, kan f.eks. en vestvendt terasse/innglasset utealtan i andre og/eller tredje etasje gi et attraktivt uteoppholdsareal med god soltilgang og støyskjerming.

Bestemmelser for parkering er beskrevet i kapittel 5.3. Det anses at det er funnet en god løsning på parkeringsbehovet og avveining av dette. Sykkelparkering er en del av dette ved formål forretning og /eller tjenesteyting.

Omfanget av bygningsmassen ved antall boenheter eller omfang av virksomhet begrenses av arealet og antall biloppstillingsplasser som er mulig å opparbeide på eiendommen. I forhold til varselet er derfor byggehøyden redusert. I forslag til bestemmelser for er det lagt opp til en begrensning på 8,0 meter mønehøyde og 6 meter gesimshøyde. Ulike taktyper tillates, men høyeste tillatte høyde er 8 meter. Det betyr også at forslaget legger opp til en høyde på bebyggelsen som samstemmer godt med eksisterende bebyggelse i området. Bestemmelser om estetikk er gitt spesifikt i fellesbestemmelsene og bestemmelsene 4.1.2 andre avsnitt. Det anses derfor at bestemmelsene og plan vil sikre overordnede hensyn til bymiljø og eksisterende trehusmiljø i dette området av Stasjonsgata.

6.3 Trafikk

Oppføring av nye bygg eller utvidelse av eksisterende kan ikke skje innenfor byggegrensen fra senterlinja i Stasjonsgata. Dette er markert i planen og beskrevet i planbestemmelsene. Krav til frisikt er også innarbeidet i bestemmelsene. Dette vil sikre trafikksikkerhet i form av oversikt og redusert ulykkesrisiko for gående, syklende og andre trafikanter.

Tiltak som følge av detaljreguleringen, vil gi begrenset økt trafikkmengde. Både avkjørsel og parkering fremgår tydelig hvordan skal løses i planbestemmelser og plan, slik at negative konsekvenser unngås.

6.4 Støy

Støy kan bidra til redusert velvære og økt mistrivsel, og planbestemmelsene legger videre vekt på at det skal tas hensyn til gjeldende krav for støyhensyn, jfr. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

Bestemmelsene fastslår at bebyggelsen skal utformes slik at den bidrar til å skjerme innearealene mot veitrafikkstøy. Stille rom skal i hovedsak plasseres mot vest i bygningsmassen siden vest er den eneste stille siden skjermet mot vesentlig trafikkstøy. Ekstra isolerende vegger og støydempende vinduer skal anvendes som fasadetiltak mot sør,

øst og nord i tråd med støyretningslinje T-1442/2012. Støyutredning har blitt utarbeidet, og den anses fulgt opp.

6.5 Lekeplasser og uteoppholdsareal

Avstand til kjente nærlekeplasser overstiger 100 meter hvilket utløser krav om opparbeidelse av nærlekeplass ved flere boenheter enn en, jfr. bestemmelsene i kommunedelplanens arealdel. Siden planområdet er 0,82 dekar og en vesentlig del av den er støyutsatt og innenfor en byggeforbudssone mot vei, anses det ikke mulig å opparbeide dette. Idrettsanlegget i Griniveien er derimot under 250 m fra eiendommen slik at større barn vil ha dekket behov for lek og aktivitet i nærmiljøet. Et vestvendt uteoppholdsareal i 2. eller 3.etasje som også kan brukes av små barn, vil bidra positivt til å skape god bokvalitet ved boligformål. Dersom formålet er tjenesteyting vil også et uteoppholdsareal i form av altan eller terasse mot vest være positivt.

6.6 Andre forhold

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av parkering før brukstillatelse. Det kreves videre ved søknad om rammetillatelse, en utomhusplan som viser at kravene i bestemmelsene og plankart er tilfredstilt. Det bidrar til å sikre at disse foreholdene ivaretas ved byggesaksbehandling.

En høyere utnytting av eiendom gnr. 26 bnr. 31 med sentral beliggenhet i Spydeberg tettsted vil kunne bidra positivt til oppfylling av overordnede planer og til videre utvikling av sentrum.

Det er ikke andre vesentlige konsekvenser av planforslaget enn nevnt over i kapittel 6.

VEDLEGG 1 Brev til Statens vegvesen angående innsigelse

NATUR, UTVIKLING & DESIGN

Statens vegvesen Region Øst

Pb. 1010 Skurva

2605 Lillehammer

Dato: 21.02.2014

Vedr. innsigelse til forslag til detaljregulering Stasjonsgata 26, Spydeberg

Vi viser til deres brev referanse 2011/149583-005 og brev av 26.08.2013 der Statens vegvesen fremmer innsigelse til forslag til detaljregulering Stasjonsgata 26, Spydeberg. Innsigelsen er fremmet på grunn av manglende støyutredning. Planfremmer har fått utarbeidet støyutredning for Stasjonsgata 26 og Stasjonsgata 13-21, da flere reguleringsplaner er under utarbeidelse i Stasjonsgata.

Vedlagt er utarbeidet støyutredning. Planfremmer ønsker å følge retningslinje for støy, T-1442/2012. Både støyskjerm og fasadetiltak vil bli vurdert. Det vil bli tatt hensyn til frisikt ved utkjøring til Stasjonsgata 26 ved innarbeidelse av nødvendige støyskjermende tiltak.

På vegne av tiltakshaver, Spydeberg kommune, ber planfremmer om at innsigelsen blir trukket.

Svar utbes til Spydeberg kommune, Stasjonsgata 35, 1820 Spydeberg med kopi til undertegnede på epost lisbetba@online.no .

Med hilsen

Lisbet Baklid

Vedlegg: Støyutredning i fire digitale dokumenter

Kopi til: Spydeberg kommune

Natur, Utvikling & Design Epost: lisbetba@online.no Tlf. 93 28 72 55

Org.nr. 992 225 912

VEDLEGG 2 Brev til Østfold fylkeskommune angående innsigelse

NATUR, UTVIKLING & DESIGN

Østfold fylkeskommune
Pb. 220
1702 Sarpsborg

Ørje, 23.04.2014.

Vedr. innsigelse til forslag til detaljregulering Stasjonsgata 26, Spydeberg

Østfold fylkeskommune har fremmet innsigelse til forslag til detaljregulering for Stasjonsgata 26, gnr. 26 bnr. 31, Spydeberg. Planforslaget ble utarbeidet på oppdrag av Spydeberg kommune. Vi viser til deres brev datert 26.08.2013 med referanse 2011/10158 – 51199/2013. På bakgrunn av dette er forslaget til detaljregulering revidert, og det ønskes tilbakemelding fra Østfold fylkeskommune på dette. Revideringen innebærer likevel at sentrumsformål vil bli beholdt som arealformål i tråd med kommunestyrets vedtak. Dette blir nærmere beskrevet i bestemmelsene, se vedlegg. Nedenfor følger noe beskrivelse.

Spydeberg kommune har vurdert %BYA=40% vil være mer korrekt i planområdet sett forhold til byggegrenser, frisiktsoner og behov for uteoppholdsareal dersom planområdet skal være bolig.

Det kan være ulike løsninger for bruk og kombinasjoner. Eiendommen skal selges, og planfremmer ønsker å ha flere muligheter for bruk av området for kjøper. I reviderte planbestemmelser åpnes for å enten ha boligformål eller kombinert forretning/kontor/tjenesteyting. Dersom formålet bolig skal anvendes, kan det ikke kombineres med andre arealformål. Antall boenheter for boligformål blir 1. Denne løsning anses som den beste da planområdets størrelse setter begrensninger for bruken. Dette gjelder både lekeareal, annet uteoppholdsareal og parkering.

Spydeberg kommune har i bestemmelsene for Kommunedelplan Spydeberg sentrum 2012-2024, anledning til å øke arealet for handel med netto 50% fra 2012-nivået på 10 000 m^2. Det betyr at handelsarealet kan økes til 15 000 m^2. Denne muligheten fremkommer også av planbeskrivelsen til nevnte kommunedelplan. Denne begrensning for handelsareal er langt fra overskredet i Spydeberg tettsted. Planfremmer anser videre at planområdets beliggenhet er svært godt egnet for å bidra til et handelsknutepunkt ved Spydeberg Torg.

Det bes hermed om vurdering av om vedlagte forslag til bestemmelser og vurdering ovenfor er tilstrekkelig for at dere trekker deres konklusjon om innsigelse til planforslaget.

Svar utbes til Spydeberg kommune, Stasjonsgata 35, 1820 Spydeberg med kopi til undertegnede på epost lisbetba@online.no .

Natur, Utvikling & Design Epost: lisbetba@online.no Tlf. 93 28 72 55
Org.nr. 992 225 912

Med hilsen

Lisbet Baklid
(sign.)

Vedlegg: Reviderte bestemmelser, datert 23.04.2014

Kopi til: Spydeberg kommune

NATUR, UTVIKLING & DESIGN AS

ADRESSE COWI AS
Grensev. 88
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo
TLF +47 02694
WWW cowi.no

STASJONSGATE 13-21 OG 26,SPYDEBERG

STØYVURDERING

INNHOLD

Sammendrag 2

1 Innledning 3

2 Forskrifter og grenseverdier 4
2.1 Utendørs lydnivå 4
2.2 Reguleringsbestemmelser 5
2.3 Innendørs lydnivå 5

3 Underlag og metode 7
3.1 Trafikktall 7

4 Resultater 8
4.1 Støy på uteareal og fasader 8
4.2 Støy på Lekeplasser 10
4.3 Tiltak 10
4.4 Støyfølsomme rom 14
4.5 Balkonger 14
4.6 Innendørs lydnivå 14
4.7 Konklusjon 17

OPPDRAGSNR. A050306
DOKUMENTNR. NOT001
VERSJON 1
UTGIVELSESDATO 18.02.2014
UTARBEIDET Saeed Mehdizadeh
KONTROLLERT Runar Simonsen
GODKJENT Saeed Mehdizadeh

Sammendrag

Det er utført beregning av veitrafikkstøy i forbindelse med et planforslag for fremtidig bolig- og sentrumsutvikling i Stasjonsgate 13-21 og 26 i Spydeberg kommune.

Planlagte leiligheter i Stasjonsgata 13-21 har tilfredsstillende støyforhold med hensyn til reguleringsbestemmelser for området.

Eksisterende bygninger i Stasjonsgata 13-21 er imidlertid svært støyutsatt, men alle har en stille side. Det er kun Bygg 6 som ikke får uteareal med tilfredsstillende støynivå og her er det nødvendig med skjermingstiltak.

Planlagt bolig i Stasjonsgata 26 er svært støyutsatt, men bygningen har en stille side.

To planlagte lekeplasser vest og sør for det regulerte området er svært støyutsatt og det vil være nødvendig å gjøre støyreduserende tiltak. Planlagt lekeplass nord for det regulerte området har tilfredsstillende støyforhold.

Et mulig skjermingstiltak for området er også vurdert for å redusere støynivå i det regulerte området.

1 Innledning

COWI AS har på oppdrag fra Natur, Utvikling & Design AS utført beregninger og vurderinger av veitrafikkstøy i forbindelse med et planforslag til detaljregulering for Stasjonsgata 13-21 og 26 i Spydeberg kommune.

Situasjonsplan, for det regulerte området er vist i Figur 1. Ifølge reguleringsplanen er det tillatt en gesimshøyde på 16 meter for Bygg1-Bygg3, 13 meter for Bygg4, og 6 meter for Bygg5. I tillegg kan Bygg6-Bygg10 ha en maksimal gesimshøyde på 10 m.

Denne rapporten og vedlagte støysonekart anses som leveranse for oppdraget.

Figur 1 Situasjonsplan for Stasjonsgata13-21 og 26.

2 Forskrifter og grenseverdier

2.1 Utendørs lydnivå

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) angir støysonene som skal kartlegges. Utdrag av kriterier for soneinndeling er gjengitt i Tabell 1.

Tabell 1 Kriterier for soneinndeling. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	**Gul sone**		**Rød sone**	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23–07
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	L_{den} 65 dB	L_{5AF} 85 dB

- L_{den} er det gjennomsnittlige støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB og 10 dB ekstra tillegg på henholdsvis kvelds- og nattestid.
- L_{5AF} er statistisk maksimalt støynivå som forekommer i 5 % av hendelsene. Dette gjelder der det er mer enn 10 hendelser i løpet av nattperioden kl 23–07. Beregning av maksimalstøynivåer kan unnlates dersom gjennomsnittlig støynivå åpenbart er bestemmende for støysonenes utbredelse.

Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

Anbefalte grenseverdier for støy ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål er gitt i Tabell 2.

Tabell 2 Anbefalte støygrenser ved etablering av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå.

	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål	**Støynivå utenfor soverom i nattperioden kl. 23–07**
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

- Ekvivalentnivå i Tabell 2 skal beregnes som årsmiddelverdi i tråd med definisjonen av L_{den}.
- Grenseverdiene for støynivå utenfor rom med bebyggelse med støyfølsom bruksformål gjelder i den beregningshøyde som er aktuell for den enkelte bo-/oppholdsenhet.
- Grenseverdiene for uteoppholdsareal må være tilfredsstilt for et nærområde i tilknytning til bygningen som er avsatt og egnet til opphold og rekreasjonsformål, jfr. definisjon i T-1442/2012 kap. 6. Beregningshøyden for uteoppholdsareal skal være minimum 1,5 meter over terreng, eventuelt over balkong- eller terrassegulv.
- Krav til maksimalt støynivå i nattperioden gjelder der det er mer enn 10 hendelser per natt.

2.2 Reguleringsbestemmelser

I detaljregulering etter PBL§12-3 for Stasjonsgata 13-21, 26 og 21 er disse paragrafene gjengitt ordrett nedenfor.

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2012, elle de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

Støynivå på felles uteopphold arealer og felles lekeplassareal skal ikke overstige gjeldende grenseverdier.

For bebyggelsen skal følgende tiltak gjennomføres for alle nye boenheter:

- *Balkong og uteoppholdsareal mot støysoner skal skjermes slik at minimum 50 % av arealet får støynivå under gjeldende grenseverdier for støy.*
- *Minimum 50 % antall rom til støyfølsomt bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal ett soverom ligge mot stille side.*
- *Rom som kun har vinduer mot støy utsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon.*
- *Vinduer i Soverom på støyutsatt vestvendt side skal ha utvendig solskjerming.*

2.3 Innendørs lydnivå

I "Teknisk forskrift etter Plan- og bygningsloven" (TEK 10) er det gitt funksjonskrav med hensyn på tilfredsstillende lydforhold i bygninger. Veiledningen til forskriften viser til Norsk standard NS 8175:2012 "Lydforhold i bygninger - Lydklassifisering av ulike bygningstyper" for tallfestede grenseverdier.

I NS 8175 er det gitt grenseverdier for lydklasse A til D for ulike bygningstyper, hvor klasse A er den strengeste og klasse D den svakeste. I veiledningen til TEK 10 anses grenseverdier for klasse C som tilstrekkelige for å oppfylle forskriften. Det tas dermed utgangspunkt i klasse C for vurdering av løsninger.

Krav beskrevet som klasse C i NS 8175 for boliger er gjengitt i Tabell 3.

Tabell 3 *Høyeste grenseverdier for innendørs A-veid ekvivalent lydtrykknivå, $L_{pA,eq,24\ h}$/ $L_{pA,eq,12h}$ og A-veid maksimalt lydtrykknivå, $L_{p,AF,max}$, fra utendørs lydkilder*

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$ (dB) natt, kl. 23 - 07	45
Kontor/møterom fra utendørs lydkilder	$L_{pA,eq,12h}$ (dB)	35

Kravet til $L_{p,AF,max}$ gjelder der det er 10 hendelser eller flere per natt som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.

3 Underlag og metode

Beregningene er gjort med nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy (Nord96) i støyberegningsverkstøyet CadnaA versjon 4.4. Beregningshøyde for støysonekartet er satt til 2 meter over bakkenivå for å synliggjøre støyforhold på uteplass. Det beregnes i rutenett med størrelse 5 × 5 meter.

Grunnlag for beregningene er digitalt kartgrunnlag fra oppdragsgiveren.

Beregningspunkt på fasade er satt til antatt aktuell vindushøyde i hver etasje.

3.1 Refleksjoner opp til andre orden er tatt med i beregningene.Trafikktall

Trafikktall og hastigheter er hentet fra Statens vegvesens Nasjonal vegdatabank (NVDB). Tallene er videre framskrevet til år 2023 med 1.5 % årlig trafikkvekst.

Trafikktall brukt i beregningene er gitt i Tabell 4.

Tabell 4 Trafikktall benyttet i beregningene

Vei	ÅDT 2012	ÅDT 2023	Andel tunge kjøretøy	Hastighet
Stasjonsgata	4497	5300	7%	40 km/t
Griniveien*	-	750	5%	50 km/t*
Vollebekk*		100	5%	30 km/t
* Grove verdier/estimater er brukt				

For beregning av dag-, kveld- og nattnivå, L_{den}, er det nødvendig med tidsfordeling av trafikken. Derfor er det brukt typisk tidsfordeling for byveier med 84 % dagtid, 10 % kveldstid og 6 % om natta.

Det knyttes alltid noe usikkerhet til trafikktall og framskrivinger. Det skal imidlertid være store endringer i trafikktallene før det får vesentlig betydning for støynivåene. F.eks. vil en dobling av ÅDT gi 3 dB økt støynivå.

Det er tatt hensyn til veiens helningsgradient i støyberegningene.

4 Resultater

Det er foretatt beregninger av støynivå på uteområder og ved fasader med utgangspunkt i trafikktall gitt i tabell 4. Resultatene er vist for to aktuelle gesimshøyder på 8 meter og 10 meter for Bygg6-Bygg10 i tegninger X001 og X002. I tillegg er det vist resultater med skjermingstiltak for støyutsatte boliger, utearealer og lekeplasser, der gesimshøyder er 10 meter for Bygg6-Bygg10 i tegning X003.

4.1 Støy på uteareal og fasader

4.1.1 Gesimshøyde på 8 meter for Bygg 6-10

Tegning X001 viser støynivåer der høyde på Bygg 6-10 er fastsatt på 8 meter. Det antas at mønelinjehøyde for tilsvarende bygninger er 2 meter over gesimshøyde.

Bygg-1 har en høyde på 16 meter og det er kun nordvestre fasade som er støyutsatt med overskridelse av anbefalte grenseverdier i T-1442.

Bygg2-Bygg4 har tilfredsstillende støyforhold på alle fasader og uteareal med hensyn til T-1442.

Bygg5 står i Stasjonsgata 26 og har en høyde på 6 meter. Denne bygningen er svært støyutsatt og støynivåer på nord- og øst- og sørfasade vil ikke kunne tilfredsstille støykrav med hensyn til T-1442. Støynivåene på vestfasade er imidlertid tilfredsstillende. Det er også et stille område vest for bygningen som kan tas i bruk for uteareal.

Bygg6 står kun 6 meter fra senterlinje veg i Stasjonsgata. Derfor er bygningen svært støyutsatt og støynivåer på vest-, sør-, og nordfasad overskrider anbefalte grenseverdier utenfor vindu. Bygningen har imidlertid en stille side mot øst. Støynivå på uteareal for bygningen overskrider grenseverdiene i T-1442 og det er derfor nødvendig å gjøre tiltak.

Bygg7–Bygg9 er støyutsatt men de har stille sider på østfasadene og stille område for etablering av uteplass øst for bygningene.

Bygg 10 er støybelastet fra både Stasjonsgata og Griniveien, og det er kun østfasade som har tilfredsstillende støynivå i følge T-1442. I tillegg er det et stille område øst for bygningen som kan brukes for etablering av uteplass.

4.1.2 Gesimshøyde på 10 meter for Bygg 6-10

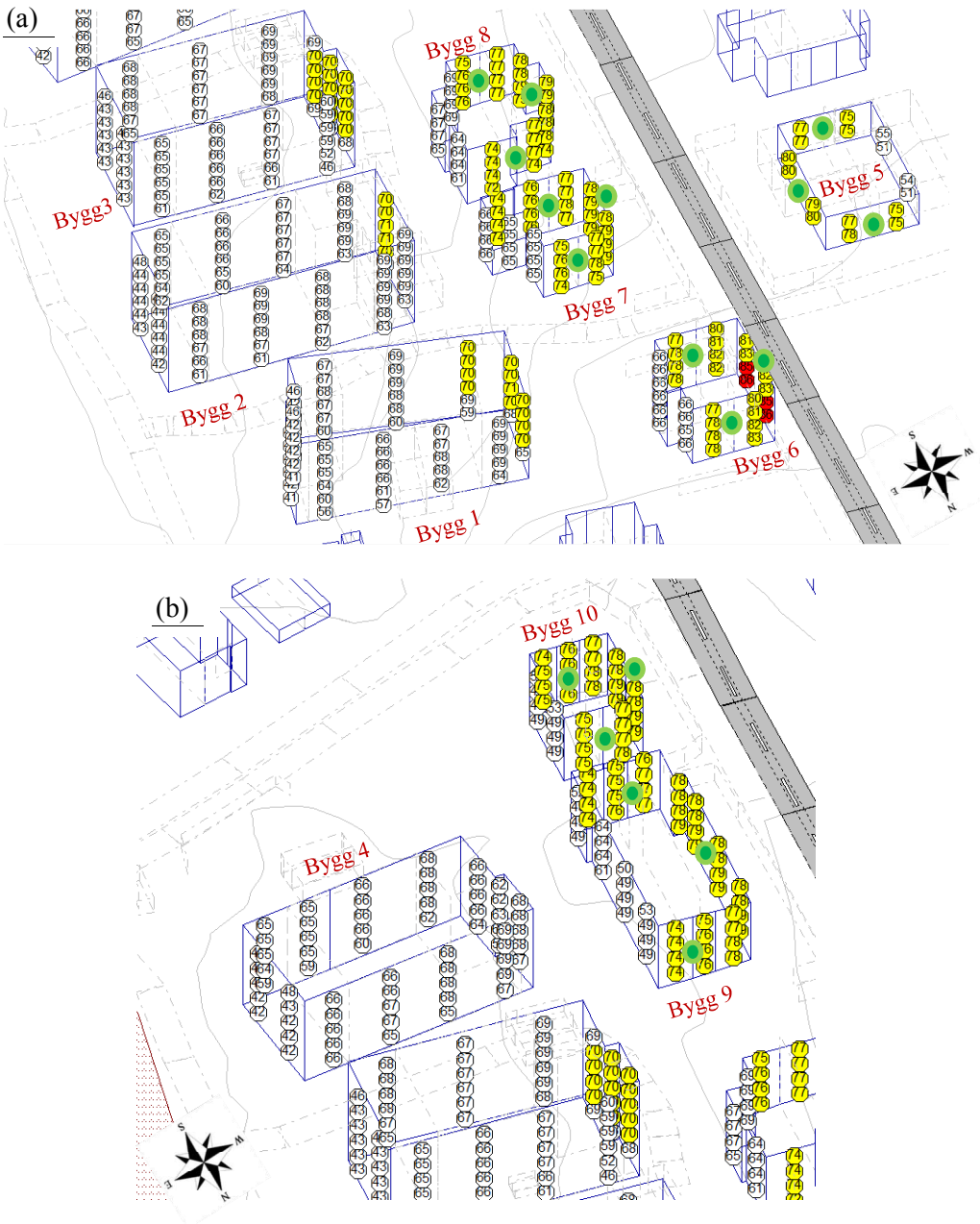
Tegning X002 viser støynivåer der høyde på bygning 6-10 er fastsatt på 10 meter. Det antas at mønelinjehøyde for tilsvarende bygninger er 2 meter over gesimshøyde.

Som vist i tegning X002, er det ikke betydelig forskjell i støyforholdene sammenlignet med situasjonen i tegning X001 hvor Bygg 6-10 har 2 meter mindre høyde.

4.1.3 Maksimale utendørs lydnivå

Det er gjort en vurdering av maksimalniåer, L_{5AF}, på fasadene. Krav til maksimalnivå gjelder kun for eventuelle soverom i nattperioden og der det er mer enn 10 hendelser i nattperioden.

Figur 2 viser maksimalnivåer L_{5AF} fra Stasjonsgata utenfor fasadene. Grønne sirkler indikerer fasader som maksimalniåer er gjelder for.



Figur 2 *Fasadenivåene L_{5AF} fra trafikk på Stasjonsgata. a)Fasadenivåene for Bygg1-Bygg3 og Bygg5-Bygg8, b) Fasadenivåene for Bygg4, Bygg9 og Bygg10.*

4.2 Støy på Lekeplasser

Mesteparten av **lekeplass 1** har tilfredsstillende støynivå, og det er kun en liten del som står i gulesone.

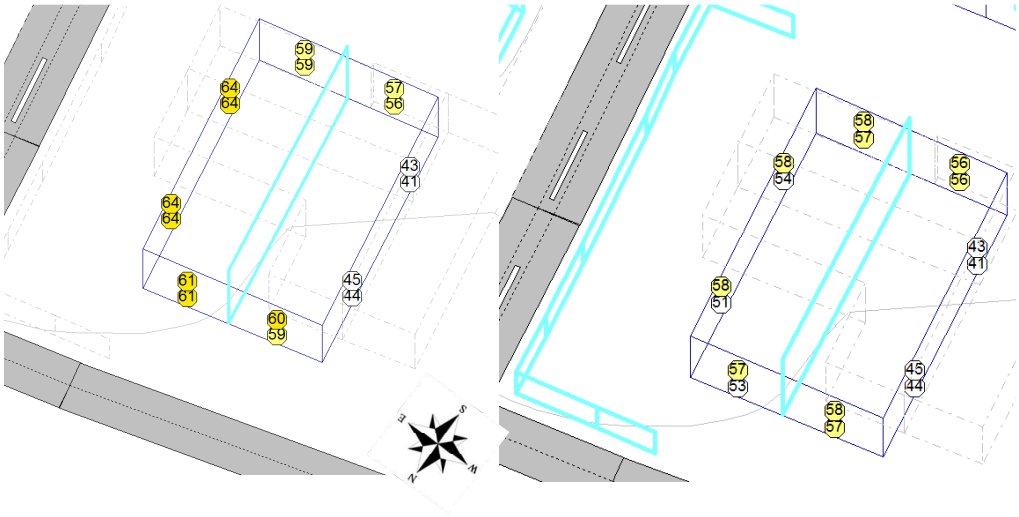
Lekeplass 2 er svært støyutsatt og tilfredsstiller ikke støykrav med hensyn til T-1442. Skjermingstiltak er derfor nødvendig her.

Store deler av **lekeplass 3** er støybelastet fra Griniveien og tilfredsstiller ikke støykrav for friområder i følge T-1442. Det er derfor nødvendig å gjøre tiltak.

4.3 Forslag for Tiltak

Tegning X003 viser foreslåtte skjermingstiltak for situasjonen der Bygg 6-10 har en gesimshøyde på 10 meter. Som vist i X003 har skjerm 1 en høyde på 2 meter over terreng (m.o.t), og skjerm 2-7 med høyde på 3 m.o.t. Dette er et eksempeltiltak for det regulerte området og kan varieres med plassering og geometri av bygninger.

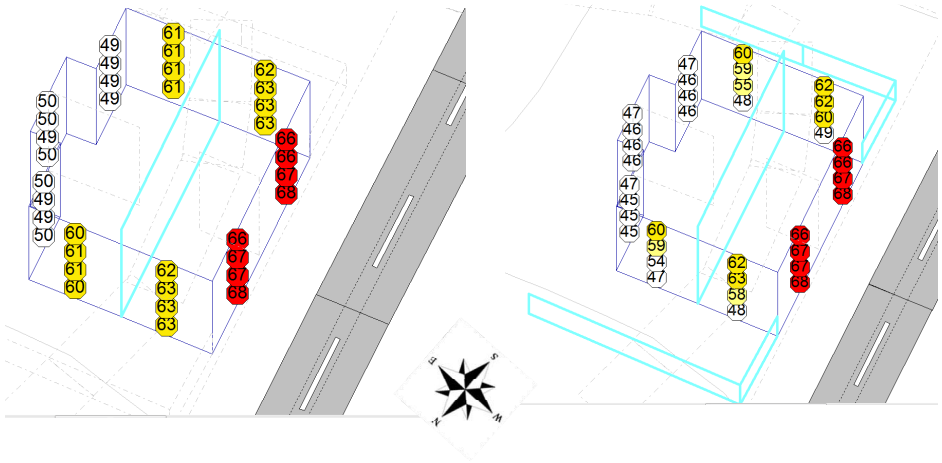
Skjerm6 er satt opp som tiltak i Stasjonsgata 26. Denne skjermen gir et stille uteareal øst for bygningen, og fredstillende støynivå ved østfasde og halvdel av nordfasade for 1.etg (se Figur 3). Vestfasade vil ha tilfredsstillende støynivåer uavhengig av skjermingstiltak.



Figur 3 Skjermingstiltak for Bygg 5.

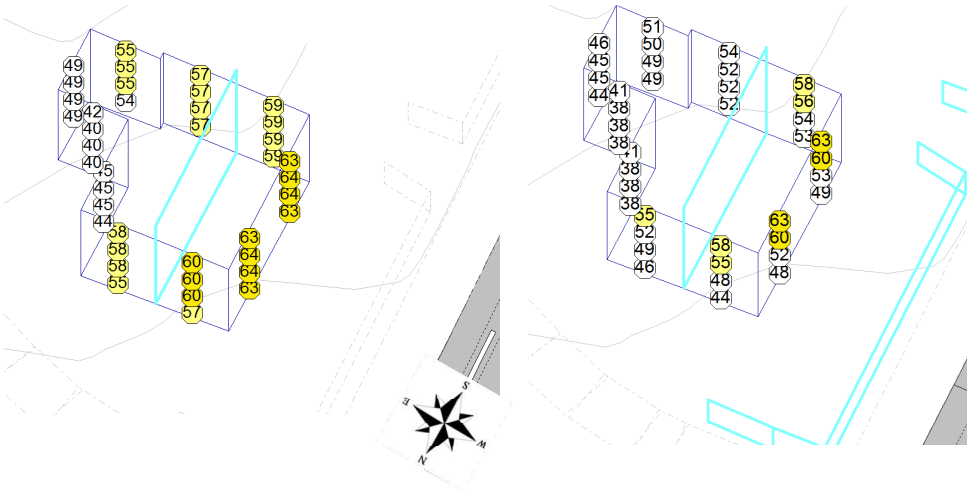
Bygg 6 ligger kun 6 meter fra senterlinje veg i Stasjonsgata og 2,5 meter fra senterlinje sykkelvei. Derfor er det ikke mulig å sette opp en skjerm langs veien. Likevel, med skjermingsløsningen som er vist i tegning X003 og Figur 4, kan man oppnå et stort stille område øst for bygningen som kan brukes til å etablere utearealet. Støynivåer ved fasade mot vest ligger fortsatt i rød sone for alle etasjer. Med denne skjermingsløsningen er det kun første etasje som får fasadenivåene under grense-

verdier på nord- og sørfasade. I begge tilfeller har bygningen en stille side på østsiden.



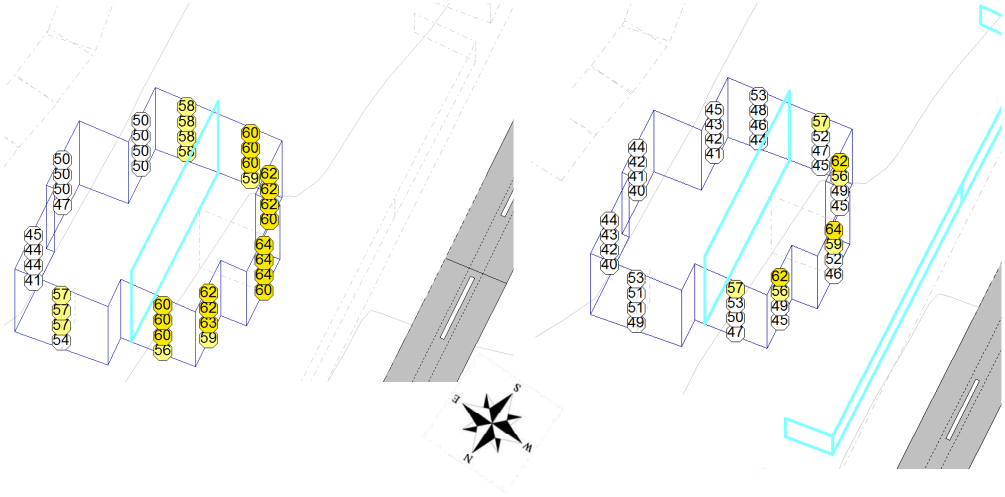
Figur 4 Skjermingstiltak for Bygg 6.

Skjerm 5 er satt opp som tiltak for **Bygg7** og det vil føre til større stille uteareal rundt bygningen og tilfredsstillende fasadenivåer på alle fasader for 1. etg og 2. etg. Halve nordfasade for 3. etg og mesteparten av sørfasde for 3. og 4. etg vil også få tilfredsstillende fasadnivå. Likevel er støynivåene ved vestfasade for 3. og 4. etg fortsatt i gul sone. Bygningen har en stille siden på østsiden uavhengig av skjermingstiltak.



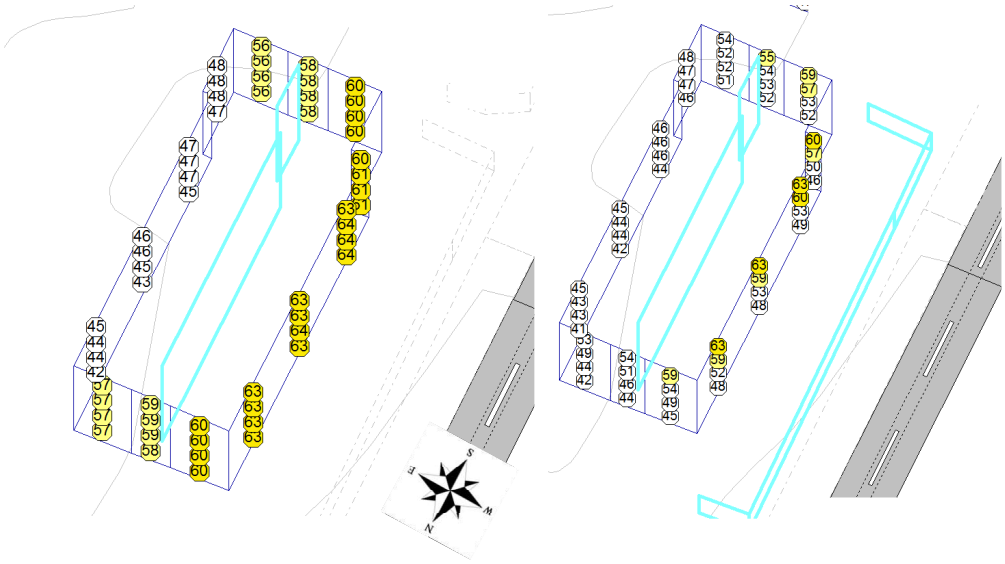
Figur 5 Skjermingstiltak for Bygg 7.

Skjerm 4 vil føre til et stort stille uteareal rundt **Bygg 8** og tilfredsstillende støynivåer på alle fasader for 1. etg og 2. etg. Som vist i Figur 6 vil støynivå ved hele nord- og sørfasade for 3. etg og en del av nord- og sørfasade for 4. etg. være under anbefalte grenseverdier i T-1442. Vestfasade for 3. etg og 4. etg vil fortsatt være i gul sone. Støynivåene ved østfasade er tilfredsstillende uavhengig av skjermingstiltak.



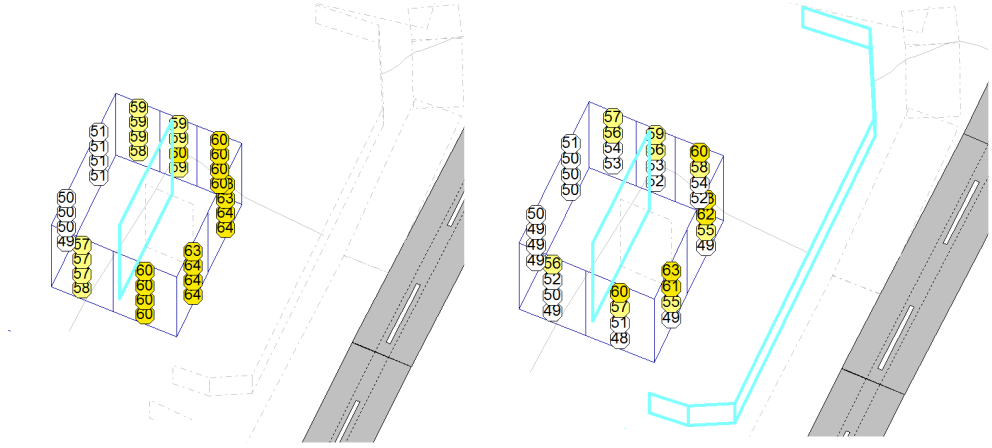
Figur 6 Skjermingstiltak for Bygg 8.

Skjerm 3 vil redusere støynivå på uteareal vest for **Bygg 9** og vil føre tilfredsstillende støynivå ved alle fasader for 1. og 2. etg. Deler av fasader i 3. og 4. etg. er fortsatt i gul sone (se Figur 7). Østfasade har uansett tilfredsstillende støynivå uavhengig av skjermingstiltak.



Figur 7 Skjermingstiltak for Bygg 9.

Skjerm 1 vil gi et stor stille uteareal rundt **Bygg 10**. Som vist i Figur 8 resulterer denne skjermen i tilfredsstillende støynivå ved alle fasader for 1. etg, nord- og sørfasade for 2.etg, men deler av fasader for 3. etg og 4. etg har fortsatt støynivåer over anbefalte grenseverdier i T-1442. Østfasade har tilfredsstillende støynivåer uavhengig av skjerming tiltak.

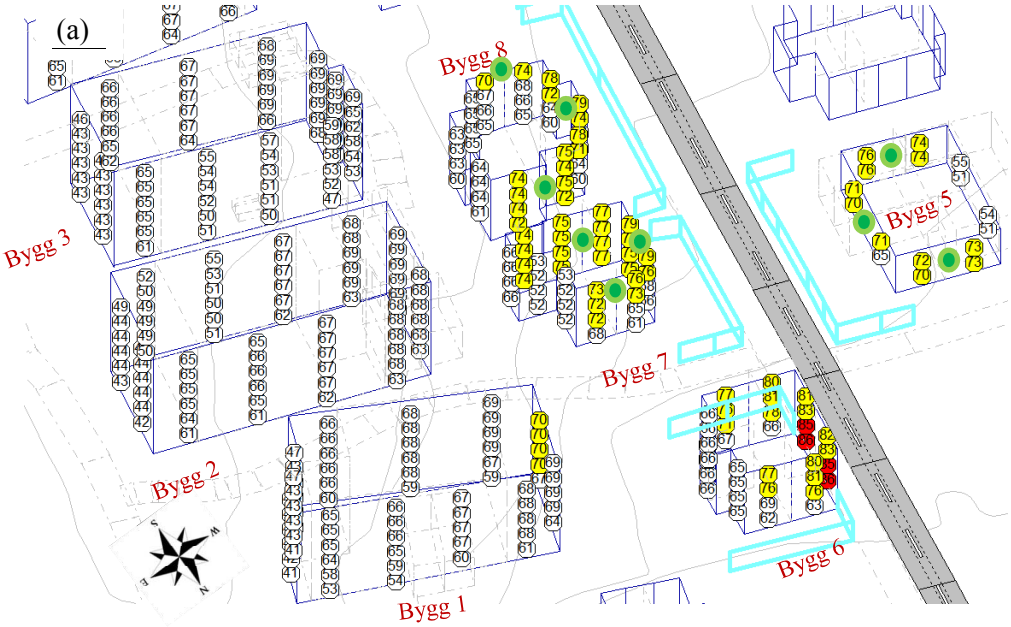


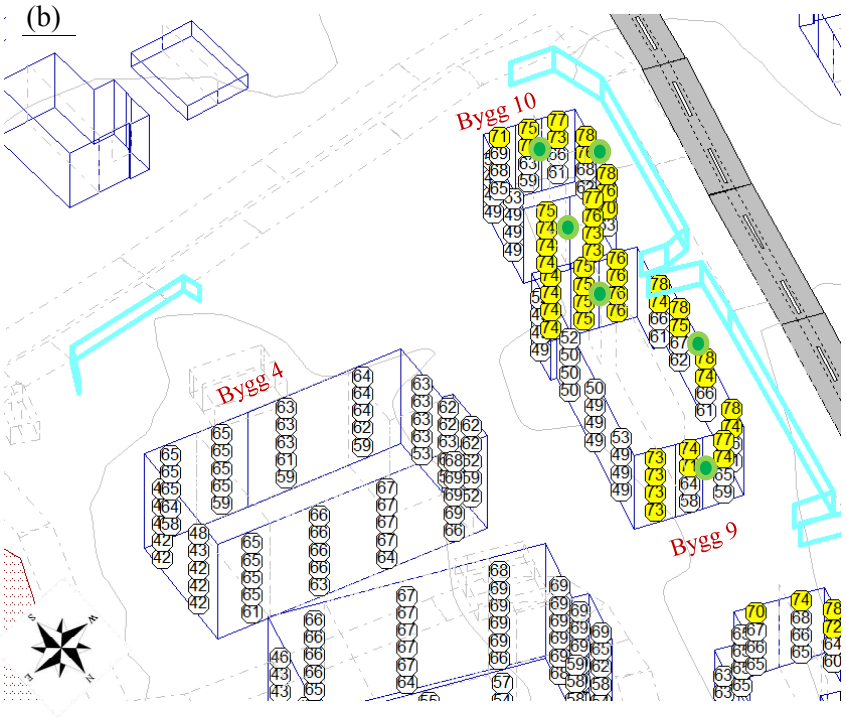
Figur 8 Skjermingstiltak for Bygg 10.

Skjerm 4 vil bringe støynivå på **lekeplass 2** under grenseverdiene med hensyn til T-1442. Et alternativt tiltak for lekeplass 2 kan være å etablere den lenger bort fra veien.

Skjerm 1 vil gi tilfredsstillende støynivå på **lekeplass 1.** Et alternativt tiltak kan være at man trekker lekeplassen 10-15 meter nordover fra Griniveien.

Figur 9 viser maksimalnivåer, $L_{5AF,}$ fra Stasjonsgata utenfor fasadene med skjermingstiltak. Som vist i Figur 9 har ikke skjermingstiltaket betydelig effekt på fasadenivene til øverste etasjer for støyutsatte bygninger.





Figur 9 *Fasadenivåene $L_{5AF\,fra}$ trafikk på Stasjonsgata med skjermingstiltak. a)Fasadenivåene for Bygg1-Bygg3 og Bygg5-Bygg8, b) Fasadenivåene for Bygg4,Bygg9 og Bygg10*

4.4 Støyfølsomme rom

Ifølge reguleringsbestemmelsene skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet ha vindu mot stille side. Minst ett soverom skal ligge mot stille side. Rom som kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt vestvendt side skal ha utvendig solskjerming.

4.5 Balkonger

Reguleringsbestemmelsene krever at hver boenhet får tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Derfor bør det legges opp til at balkonger etableres på stille side av bygningene.

Dersom balkonger likevel må bygges på støyutsatt fasade, må disse skjermes slik at minimum 50 % av arealet får støynivå under de fastsatte grenseverdiene i T-1442.

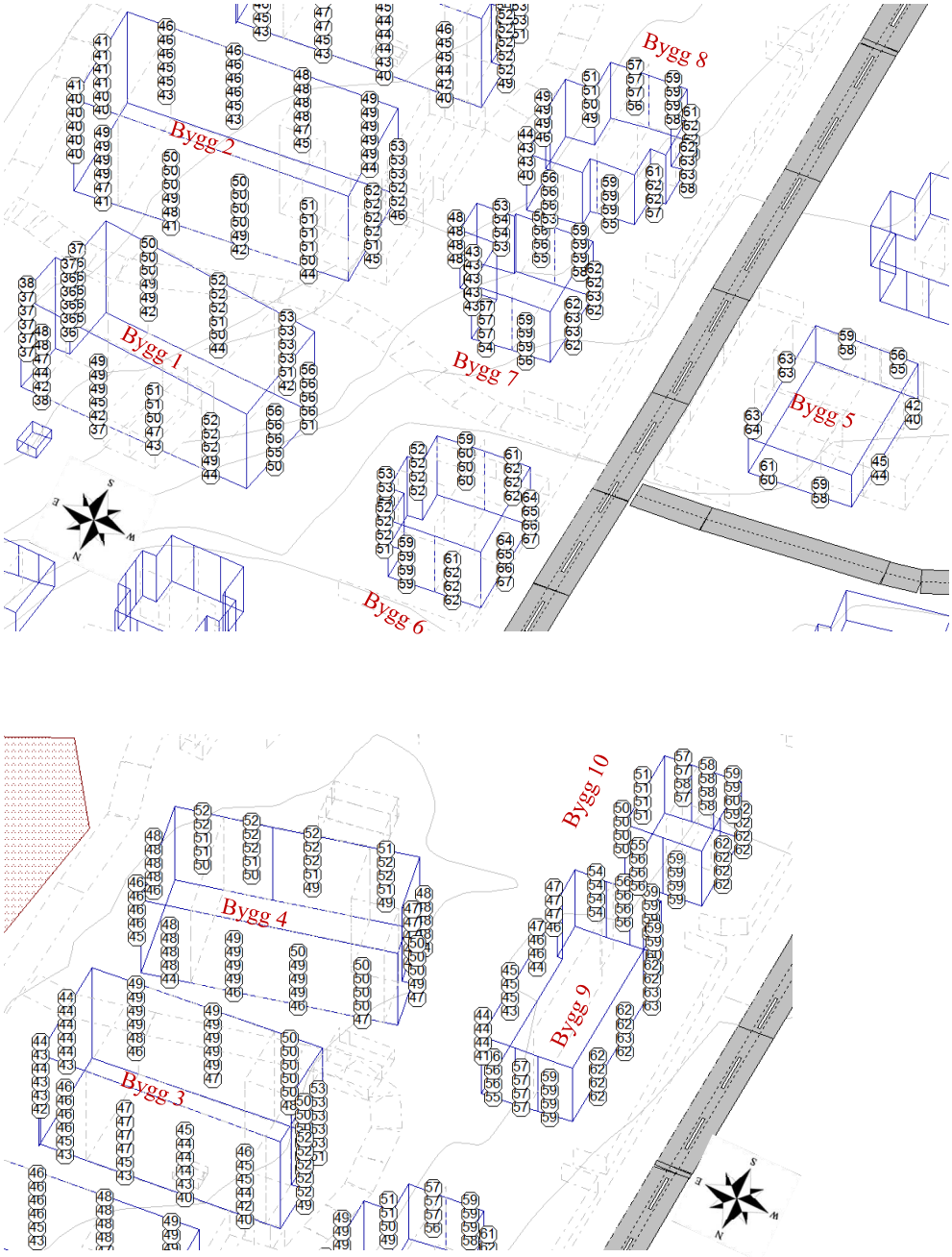
4.6 Innendørs lydnivå

Vurderinger viser at det på enkelte fasader (se Figur 2) er maksimalnivå (L_{5AF}) fra vegtrafikk som er dimensjonerende for innendørs støynivå ved eventuell etablering av soverom her.

På de andre fasadene er det utendørs ekvivalentnivå ($L_{pA,\,eq,\,24h}$) som vil være dimensjonerende. Ekvivalent støynivå, $L_{pA,\,eq,\,24h,}$ utenfor fasadene for bygningene etter skjermingstiltak er oppgitt i Figur 10 og Figur 11 for henholdsvis situasjon uten og med skjermingstiltak der Bygg 6-10 har en gesimshøyde på 10 meter. $L_{pA,}$

$_{eq,\ 24h}$-verdier er beregnet i 1,5 meter avstand fra fasadene for å inkludere refleksjon fra egen fasade. Disse ble lagt til grunn for vurdering av innendørs støy med grenseverdier som beskrevet i avsnitt 2.2.

For å oppnå krav til innendørs støynivå, vil det være nødvendig med moderate lydkrav til vinduer og yttervegger på mest støyutsatte fasader. Krav til lydisolasjon i fasader må vurderes i forbindelse med prosjektering slik at teknisk forskrift tilfredsstilles.



Figur 10 Fasadenivåene $L_{pA,eq,24h}$ fra veitrafikk uten skjermingstiltak.

Figur 11 Fasadenivåene $L_{pA,eq,24h}$ fra veitrafikk med skjermingstiltak.

4.7 Konklusjon

Det er utført beregninger av støy fra veitrafikk på det regulerte området i Stasjonsgata 13-21 og 26 i Spydeberg. De nye boligene i Stasjonsgata 13-21 har tilfredsstillende støyforhold utefor fasade og på utearealet, med unntak av Bygg 1 som har en støyutsatt fasade mot nordvest.

De eksisterende bygningene i Stasjonsgata 13-21 står kun få meter fra Stasjonsgata. Disse bygningene er svært støyutsatte, men alle har en stille side. Et mulig skjermingstiltak for disse bygningene er vist i tegning X003.

Dersom Bygg 6-10 skal brukes til næringsformål, er det ingen krav til utendørs støynivå. Innendørs støy må likevel tilfredsstille støykrav beskrevet i NS 8175:2012.

Det gjøres oppmerksom at plassering og plan for de nærmeste boligene til Stasjonsgata kan ha betydelig effekt på støyforhold for Bygg1-4.

Bygg 5 i Stasjonsgata 26 er støyutsatt og et skjermingstiltak er forslått, men nærmere støyvurdering for denne bygningen må utføres når plan og plassering av bygningen er fastsatt.

Fylkesmannen i Østfold

Spydeberg kommune

Stasjonsgt. 35
1820 SPYDEBERG

SPYDEBERG KOMMUNE
07 SEPT 2013
Ark.sak ID: 11/1164 | Dok.nr.: 14 | Arkiv: L12
Saksbeh.: BSN

Miljøvernavdelingen
Deres ref.: 11/1164-9
Vår ref.: 2011/7171 421.4 GGA
Vår dato: 29.08.2013

Spydeberg kommune - Detaljregulering Stasjonsgata 26 - offentlig ettersyn - uttalelse

Vi viser til saksdokumentene mottatt 6.6.13.

Fylkesmannens rolle i denne forbindelse er å påse at nasjonale og regionale miljø- og arealhensyn blir ivaretatt i den kommunale planleggingen.

Vi minner om at alle reguleringsplaner skal registreres i Kostra ved vedtakstidspunktet.

Vurderinger:
Tomta er på 820 kvm og ligger sentralt i Stasjonsgata. Det er lagt opp til en viss fortetting og fornyelse av bebyggelsen i deler av sentrumsområdet, og tiltaket er i henhold til dette.

Det er ikke vist illustrasjon for ny bebyggelse, noe det etter vår vurdering burde vært for en så begrenset detaljregulering. Planen er en "vanlig" flateplan som med planbestemmelser setter relativt åpne rammer for å regulere bygningsvolum og formål. Tilpasning til et sentrumsområde med blanding av gammelt og nytt er en utfordrende oppgave, som burde vært viet mer oppmerksomhet i planen. Erfaringsmessig er det vanskelig å styre slike hensyn i en enkelt byggesak, spesielt når reguleringsbestemmelsene er uklare.

Vi vil eksempelvis peke på at 6-8m høyder, åpent for både saltak og flatt tak, virker lite i samsvar med aktuelle byggehøyder. 6 m gesimshøyde og saltak maksimalt vil kunne gi en høy 2-etasjes bygning med sterkt begrenset loftsareal, mens en 8m høy bygning med flatt tak vil gi en bygning med høye fasader, men for liten høyde til å utnytte mer enn 2 etasjer . En lavere gesims og tilbaketrukket 3. etasje kunne f.eks vært en bedre tilpasset løsning enn et bygg i 8m høyde på en så vidt liten tomt. Hvis man ønsker kun 2 etasjer så bør det reguleres med høyder som passer til dette. Tilsvarende burde det vært angitt nærmere bruksformål for bebyggelsen i samsvar med et mulig konkret eller tenkt prosjekt. Men det er umulig å vurdere når løsninger ikke er vist. Bestemmelser som åpner for 100% BYA må vel også være en feil, da dette ikke er mulig hvis man skal overholde byggelinjer og øvrige krav til uteareal mv fra overordnet plan.

Illustrasjoner ville vist hvordan dette kunne tilpasses og fungere i miljøet. Lovens hensikt med detaljregulering er bl.a å få en åpen planprosess knyttet til prosjektene, og dermed mer medvirkning enn i en vanlig byggesak. Slik plan kan utarbeides og behandles parallelt med rammesøknaden.

Konklusjon:
Fylkesmannen mener planen har mangler som bør rettes opp før sluttbehandling. Dette er imidlertid detaljspørsmål som ikke berører nasjonale hensyn ut over det å skape utvikling og gode miljøer i tettsteder og byer. Detaljspørsmål om høyder mv som nevnt over bør kunne avklares ved sluttbehandlingen i kommunen.
Vi ber om å få tilsendt kopi av endelig planvedtak.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Carl Henrik Jensen
rådgiver

Geir Gartmann
seniorrådgiver

Saksbehandler: Geir Gartmann

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg

Spydeberg Kommune

v/ Erik Flobakk

1820 Spydeberg

SPYDEBERG KOMMUNE
20 AUG 2013

Ark.sak ID:	Dok.nr.:	Arkiv:
11/1164	15	L12
Saksbeh.: BSN		

Spydeberg, 19.08-2013

Sak: Planbeskrivelse for forslag til reguleringsplan gnr. 26. bnr. 31

Viser til ovennevnte og viser i den sammenheng til side 5 hvor det står følgende når det gjelder parkering: På nordre side av Vollebekk vis a vis eiendommen er det to større parkeringsplasser for kirkekontoret og butikkområdet på Spydeberg Torg. Videre står det at det finnes egen parkering til kirkekontoret. Det står også under dette kapitelet at det er ca. 60-70 parkeringsplasser.

Når jeg leser dette oppfatter jeg det til at dette er parkeringsplasser som kan brukes fritt av gnr. 26 b.nr. 31

Regner med at jeg oppfatter dette feil da parkeringsplassene på eiendommene til Spydeberg Eiendomsinvest as naturlig nokk i utgangspunktet er parkeringsplasser som er beregnet på aktiviteter på dems eiendommer.

Med vennlig hilsen

For Spydeberg Eiendomsinvest AS

Øivind Berg

Spydeberg kommune
Stasjonsgata 35
1820 Spydeberg

Helge Marius Ørnø Andersen
Stasjonsgata 24
1820 Spydeberg

Spydeberg 30.08.2013

SPYDEBERG KOMMUNE
30 AUG 2013

Ark.sak ID:	Dok.nr.:	Arkiv:
11/1169	13	L12

Saksbeh.: BSN

Uttalelse vedrørende detaljregulering av Stasjonsgata 26, 1820 Spydeberg

Takker for mottatt nabovarsel datert 6. juni 2013 vedrørende detaljregulering av Stasjonsgata 26, Gnr. 26, Bnr. 31. Ser at eiendommen skal reguleres til sentrumsformål og legges ut for salg. Som nærmeste nabo vil vi i sakens anledning komme med en uttalelse. Da Betania ble satt opp i 1980/1981 ga vi tillatelse til at huset kunne bygges nærmere tomtegrensen enn de vedtatte 4 meter. Dette for å avhjelpe en vanskelig situasjon med hensyn til plassering av huset og parkering på tomta. Siden dette skulle være et menighetshus (bedehus) med bruk i helgene og noen kvelder i uka så vi ikke at dette var sjenerende for oss. Når nå eiendommen kommer opp til detaljregulering frykter vi at bruken blir totalt endret, og at det i verste fall bygges et bolig-/kontorbygg med 8 meters høyde med flatt tak. Hvis dette skulle vise seg å bli en realitet, vil vi frafalle tidligere dispensasjon og be om at bygget plasseres minimum 4 meter fra tomtegrensen, slik gjeldende regler er. Vi har hele tiden hatt et ønske om at bebyggelsen langs Stasjonsgata skal opprettholdes med det preget den har i dag.

Viser forøvrig til fylkesmannens innspill hvor han mener at bevaringshensyn bør være et tema og i hele sentrumsområdet for å bevare særegne fasader og identitet i området.

Med hilsen

Kari – Elisabeth Ørnø (sign) Helge Marius Ørnø Andersen (sign) Anna Kristine Hidvegi (sign)

Østfold *fylkeskommune*

Spydeberg kommune
Stasjonsg. 35
1820 SPYDEBERG

Vår ref.: 2011/10158 - 51199/2013 **Deres ref.:** **Dato: 26.08.2013**

Uttalelse. Detaljreguleringsplan - gnr. 26 bnr. 31 - Stasjonsgata 26 - Betania - Spydeberg - offentlig ettersyn. Innsigelse

Spydeberg kommune, har ved brev datert 6. juni 2013 sendt reguleringsplan for Stasjonsgata 26. ut til offentlig ettersyn. ØFK gav innspill ved oppstart av saken, ved brev datert 18. okt 2011, og gir nå administrativ uttalelse.

Ved oppstart ble det varslet at hensikten med planarbeidet var å legge til rette for bolig og næringsformål. ØFK gav innspill om at planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Særlig viktige hensyn som ble påpekt ved oppstart var:

- *Formål og grad av utnytting*. Fortettingen må foretas med klare krav til kvalitet. Bolig og næring kan være planfaglig utfordrende, bl.a. mht å oppnå gode leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Forhold som trafikksikkerhet og støy vil også være viktige tema i denne sammenheng.
- *Leke- og uteoppholdsarealer*, jfr RPR for å sikre barn og unges interesser i planleggingen.
- *Estetikk og byggeskikk*.

Beskrivelse og vurdering av planforslaget

Kommunen uttrykker at hensikten er å tilrettelegge for sentrumsformål. Området ligger inne med sentrumsformål i kommuneplanen, og forslaget er således i tråd med kommunedelplanen.

Forslag til plan bidrar ikke til ytterligere formålsavklaringer i forhold til sentrumsplanen. Planen har ingen fastlagte og endelige reguleringsformål. Dette gjør det vanskelig for myndigheter, naboer og andre berørte å mene noe om forslaget. ØFK etterlyser at kommunen i større grad bruker planverktøyet for å legge til rette for en ønsket utvikling, fremfor å regulere til «alle eventualiteter» før et salg. Dette gir liten forutsigbarhet. En detaljregulering bør avklare formålene innenfor plangrensen. Kun på denne måten kan man

Samfunnsplanavdelingen, Plan- og miljøseksjonen
Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00 Telefaks: 69 11 70 70
E-post: sentralpost@ostfoldfk.no
Internett: http://www.ostfoldfk.no/
Org.nr.: 974 544 407

vurdere om det er tilstrekkelig parkeringsdekning, uteareal, lekeareal og god nok løsning for hensiktsmessig trafikkavvikling.

Planområdet er på 0,82 daa og BYA er satt til 100 %. ØFK mener BYA ikke kan settes til 100% der det foreslås boliger. Dette betyr i tilfelle at det ikke er uteareal utenom parkeringsareal og overbygget/nedbygget areal. Planbestemmelsene må endres slik at det blir entydig at BYA ikke kan være 100 % dersom det skal bygges boliger på tomten. Dette av hensyn til uteoppholdsareal og lekeplass. Det er positivt at det er utformet rekkefølgebestemmelser til uteoppholdsareal og lekeareal, slik ØFK gav innspill om ved oppstart. Det står i planbeskrivelsen at det etter offentlig ettersyn vil bli vurdert å ta vekk krav om lekeareal siden tomten er så liten. ØFK forutsetter at dersom krav om lekearealet tas ut, må boligformålet også tas ut. Boliger med kvalitet er viktig også i sentrum. ØFK ber om at forholdet til uteoppholdsarealer og lekeareal også drøftes med kommunens barnetalsperson.

Det er lagt opp til en høyde på 8 m mønehøyde og 6 m gesimshøyde. Dette i tråd med sentrumsplanen. ØFK forutsetter videre at sentrumsplanens bestemmelser om estetikk følges opp.

Sentrumsformålet åpner for formålet handel. Spydeberg kommune gjorde i forbindelse med sentrumsplanarbeidet en vurdering av handelsareal i forhold til retningslinjene i fylkesplanen. §2.2.1 i Sentrumsplanen for Spydeberg sier at det ikke kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m2. I sentrumskjernen åpnes det for netto økning i bruksareal knyttet til varehandel på inntil 50% i forhold til 2012-nivå. Utenom å fastslå at planområdet ligger sentralt i forhold til torget, kan ikke ØFK se at det er gjort noen vurderinger rundt tema handel i dette planforslaget. ØFK ber kommunen ta dette inn i planen før sluttbehandling.

Kulturminner
Saken er forelagt Fylkeskonservatoren, som uttaler at kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Konklusjon
Det er uheldig å utforme detaljreguleringsplaner som knapt nok avklarer noe ut over det som er fastlagt i overordnet plan. Det er en utfordring å kombinere bolig med andre formål når planutforming gir så store uforutsigbarheter.

ØFK forutsetter at kommunen endrer planbestemmelsene, slik at det blir entydig at BYA ikke kan være 100 % dersom det skal bygges boliger på tomten. Dette av hensyn til opparbeiding av uteoppholdsareal og lekeareal. Dette må fremkomme i bestemmelsene.

ØFK forutsetter at dersom krav om lekeareal tas ut etter offentlig ettersyn, slik det er beskrevet i planbeskrivelsen, må boligformålet også tas ut. Boliger med kvalitet er viktig også i sentrum.

ØFK kan ikke se at det er gjort noen vurderinger rundt tema handel, i henhold til Sentrumsplanens § 2.2., i dette planforslaget. ØFK ber kommunen ta dette inn i planen før sluttbehandling.

Disse forhold må vurderes og endringer utføres før kommunen kan egengodkjenne planen. Om ikke er dette å regne som en innsigelse. ØFK ber om at forslag til endringer oversendes for uttalelse før kommunen sluttbehandler planen.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
for Atle Haga
fylkesrådmann

Kari Ottestad
rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS
Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER

Østfold *fylkeskommune*

Spydeberg kommune

SPYDEBERG KOMMUNE
06 MAI 2014
Ark.sak ID: 11/1169 | Dok.nr.: 19 | Arkiv: L12
Saksbeh.: BSN

Vår ref.: 2011/10158 - 30902/2014 **Deres ref.:** «REF» **Dato: 02.05.2014**

Vedrørende innsigelse til detaljregulering - Stasjonsgata 26 - Spydeberg

Natur, utvikling & design v/Lisbet Baklid har i brev 23.04.2014, oversendt forslag til endret detaljreguleringsplan for Stasjonsgata 26 i Spydeberg kommune. Østfold fylkeskommune forstår det slik at forslaget er oversendt på vegne av Spydeberg kommune.
Østfold fylkeskommune gav 26.08.2013 innsigelse til planforslaget. Innsigelsen ble begrunnet med at det er uheldig å utforme detaljreguleringsplaner som knapt nok avklarer noe ut over det som er fastlagt i overordnet plan. Det er en utfordring å kombinere bolig med andre formål når planutforming gir så store uforutsigbarheter.
ØFK forutsatte at kommunen endrer planbestemmelsene, slik at det blir entydig at BYA ikke kan være 100 % dersom det skal bygges boliger på tomten. Dette av hensyn til opparbeiding av uteoppholdsareal og lekeareal. Dette må fremkomme i bestemmelsene.
ØFK forutsatte videre at dersom krav om lekeareal tas ut etter offentlig ettersyn, slik det er beskrevet i planbeskrivelsen, må boligformålet også tas ut. Boliger med kvalitet er viktig også i sentrum.
Forslag til endringer:

- Det er ikke foreslått å endre formål på planen. Hovedformålet er fremdeles sentrumsformål.
- BYA for bolig er endret fra 100 % til 40%. ØFK mener dette harmonerer bedre med formålet, og trekker innsigelsen knyttet til boligformålet mhp utnyttelsesgrad og kvalitet. Bestemmelsene sikrer at det kun blir èn boenhet, og ØFK anser at det da er tilstrekkelig uteareal på tomten, og at kravet om lekeplass kan utgå.
- Kombinasjon bolig/næring er tatt ut av planen. Enten blir det rent boligformål eller det blir en kombinasjon av formålene forretning/kontor/tjenesteyting. ØFK mener dette sikrer kvalitet i et ev. bomiljø på en bedre måte, og at planen styrer unna konfliktene mellom bolig og andre formål.

Konklusjon:
Østfold fylkeskommune trekker innsigelsen knyttet til detaljreguleringsplan for Stasjonsgata 26. ØFK vil allikevel uttrykke skepsis til denne form for regulering, som ikke bidrar til ytterligere formålsavklaringer i forhold til sentrumsplanen. Planen har ingen fastlagte og

Sentraladministrasjonen
Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00 Telefaks: 69 12 65 02
E-post: sentralpost@ostfoldfk.no
Internett: http://www.ostfoldfk.no/
Org.nr.: 974 544 407

endelige reguleringsformål. Dette gir liten forutsigbarhet for omverden. ØFK etterlyser at kommunen i større grad bruker planverktøyet for å legge til rette for en ønsket utvikling, fremfor å regulere til «alle eventualiteter» før et salg. En detaljregulering bør avklare formålene innenfor plangrensen.

Med hilsen

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Atle Haga
fylkesplansjefrådmann

Kari Ottestad
rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS
Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Natur, utvikling & design	v/Lisbet Baklid lisbetba@online.no		

Trine Ottosen

Fra:	Spydeberg Servicetorget
Sendt:	5. mai 2014 10:18
Til:	Postmottak Spydeberg kommune
Emne:	VS: Vedrørende innsigelse til detaljregulering - Stasjonsgata 26 - Spydeberg
Vedlegg:	Vedrørende innsigelse til detaljregulering - Stasjonsgata 26 - Spydeberg.DOCX
Oppfølgingsflagg:	Følg opp
Status for flagg:	Flagget

Fra: Kari Ottestad [mailto:karott@ostfoldfk.no]
Sendt: 5. mai 2014 09:49
Til: Spydeberg Servicetorget; lisbetba@online.no
Kopi: firmapost-ost@vegvesen.no; fmospostmottak@fylkesmannen.no
Emne: Vedrørende innsigelse til detaljregulering - Stasjonsgata 26 - Spydeberg

Vedlagt følger Østfold fylkeskommunens uttalelse i sak om:

Oppfølging av innsigelse til detaljregulering - Stasjonsgata 26 – Spydeberg kommune

Mvh

Kari Ottestad
Rådgiver
Samfunnsplanavdelingen
Østfold fylkeskommune
Mob. 46967527

Statens vegvesen

SPYDEBERG KOMMUNE
29 AUG 2013
Ark.sak ID: 11/1164 | Dok.nr.: 11 | Arkiv: L12
Saksbeh.: BSN

Spydeberg kommune
Stasjonsgt. 35
1820 SPYDEBERG

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Beate Ertresvåg Myklevoll - 69243734	2011/149583-005	11/1164-9	26.08.2013

Innsigelse - Offentlig ettersyn av detaljregulering for Stasjonsgata 26 i Spydeberg kommune

Vi har mottatt forslag til reguleringsplan for Stasjonsgata 26 til offentlig ettersyn i e-post fra Spydeberg kommune 12. juni 2013. Vi uttalte oss til varsel om oppstart av planarbeid 20. oktober 2011. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for sentrumsformål (bolig, forretninger og tjenesteyting) på eiendommen.

Innsigelse
Vi fremmer innsigelse til reguleringsplanen på grunn av manglende støyutredning. Våre forenklede beregninger viser at planområdet ligger i gul støysone. I følge T-1442 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal det bare tillates etablering av støyfølsom virksomhet i gul støysone dersom det er gjennomført en støyutredning på forhånd.

De andre innspillene vi hadde til oppstart av planarbeidet mener vi er ivaretatt.

Vegavdeling Østfold
Med hilsen

Roar Midtbø Jensen
avdelingsdirektør

Elisabeth Bechmann

Kopi: Østfold fylkeskommune
Fylkesmannen i Østfold

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Værftsgate 7
1511 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Statens vegvesen

SPYDEBERG KOMMUNE
26 MAR 2014
Dok.nr: 17
11/1164 BSN L12

Spydeberg kommune
Stasjonsgt. 35
1820 SPYDEBERG

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Beate Ertresvåg Myklevoll - 69243734	2011/149583-011	11/1164	25.03.2014

Innsigelse trekkes - Detaljregulering Stasjonsgata 26 - Spydeberg kommune

Vi har mottatt e-post 21. februar 2014, der vi blir bedt om å trekke vår innsigelse til detaljregulering Stasjonsgata 26.

Vi fremmet innsigelse til reguleringsplanforslaget fordi det manglet støyutredning. Nå er det utarbeidet en støyutredning (Cowi, 18. februar 2014), som vi har mottatt. Støyutredningen viser at det er behov for støytiltak for å oppnå akseptable støyforhold på eiendommen.

I reguleringsbestemmelsene vi mottok ved offentlig ettersyn står det: *Bebyggelsen skal utformes slik at den bidrar til å skjerme innearealene, spesielt stille rom, mot veitrafikkstøy..*

I støyutredningen står det:

I detaljregulering etter PBL§12-3 for Stasjonsgata 13-21, 26 og 21 er disse paragrafene gjengitt ordrett nedenfor:

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2012, eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

Støynivå på felles uteopphold arealer og felles lekeplassareal skal ikke overstige gjeldende grenseverdier.

For bebyggelsen skal følgende tiltak gjennomføres for alle nye boenheter:
- Balkong og uteoppholdsareal mot støysoner skal skjermes slik at minimum 50 % av arealet får støynivå under gjeldende grenseverdier for støy.
- Minimum 50 % antall rom til støyfølsomt bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal ett soverom ligge mot stille side.
-Rom som kun har vinduer mot støy utsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon.
-Vinduer i Soverom på støyutsatt vestvendt side skal ha utvendig solskjerming.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Værftsgate 7
1511 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Vi mener at reguleringsbestemmelsene bør endres til slik de er foreslått i støyutredningen.

Vi trekker innsigelsen, og reguleringsplanen kan egengodkjennes for vår del.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll
Beate Ertresvåg Myklevoll

Kopi: Østfold fylkeskommune
Fylkesmannen i Østfold

Saksframlegg

Gnr. 75 bnr. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39. Søknad om dispensasjon fra plan for bruk av vei

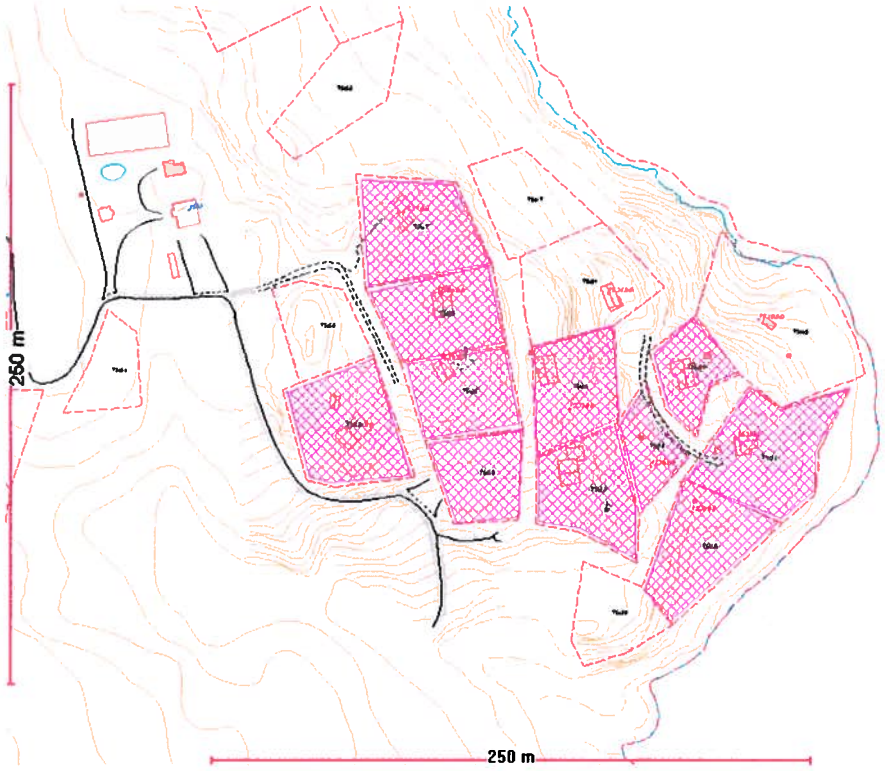
Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand	GBNR - 75/26, GBNR - 75/38, GBNR - 75/39, HIST - 14/425, GBNR - 75/27, GBNR - 75/28, GBNR - 75/30, GBNR - 75/31, GBNR - 75/32, GBNR - 75/33, GBNR - 75/36, GBNR - 75/37	14/696

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	07.10.2014

Saken gjelder:
Det søkes om dispensasjon fra disposisjonsplan (reguleringsplan) for bruk av vei regulert til «Traktorvei/sti» til kjørevei for bil for elleve fritidseiendommer: Gnr. 75 bnr. 26, gnr. 75 bnr. 27, gnr. 75 bnr. 28, gnr. 75 bnr. 30, gnr. 75 bnr. 31, gnr. 75 bnr. 32, gnr. 75 bnr. 33, gnr. 75 bnr. 36, gnr. 75 bnr. 37, gnr. 75 bnr. 38 og gnr. 75 bnr. 39. Eiendommene inngår i Svarverud velforening.

Denne saken skal sluttbehandles av KMPT. Vedtak om dispensasjon fra plan hjemles i plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksopplysninger



Eiendommer markert med lilla er omfattet av dispensasjonssøknaden. Dagens traktorvei/sti føres fram over eiendom gnr. 75 bnr. 1, som er den opprinnelige landbrukseiendommen.

Spydeberg kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for rett til å kjøre fram til fritidseiendommene gnr. 75 bnr. 26, gnr. 75 bnr. 27, gnr. 75 bnr. 28, gnr. 75 bnr. 30, gnr. 75 bnr. 31, gnr. 75 bnr. 32, gnr. 75 bnr. 33, gnr. 75 bnr. 36, gnr. 75 bnr. 37, gnr. 75 bnr. 38 og gnr. 75 bnr. 39 på Svarerud hyttefelt langs trasé vist som traktorvei/sti i gjeldende disposisjonsplan. Åtte av fritidseiendommene er bebygde, tre eiendommer er ubebygde (gnr. 75 bnr. 30, 38, 39).

Eiendommen omfattes av Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971. Det foreligger ikke bestemmelser til planen. Det er i disposisjonsplan vist traktorvei/sti ned fra bilvei/parkering vest i området og til fritidseiendommer (se vedlegg 2).

Det er inngått privatsrettslig avtale med hjemmelshaver til gnr. 75 bnr. 1 om veirett knyttet til bruk av opparbeidet traktorvei/sti som kjørevei til de elleve omsøkte fritidseiendommene. Slik bruk er ikke i samsvar med gjeldende plan, som går foran privatsrettslige avtaler, og det søkes dermed om dispensasjon fra disposisjonsplan.

Det er tidligere gitt tilsvarende dispensasjon for veirett for eiendommen gnr. 75 bnr. 18. som ligger lengst øst i området mot Øyeren, jf. saks nr KMPT-019/13, vedtaksdato 11.04.2013 (vedlegg 3).

Naboer og gjenboere er ikke varslet da deres interesser i liten grad berøres av søknaden. Søknaden er ikke oversendt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområder ikke anses å bli direkte berørt av en eventuell dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

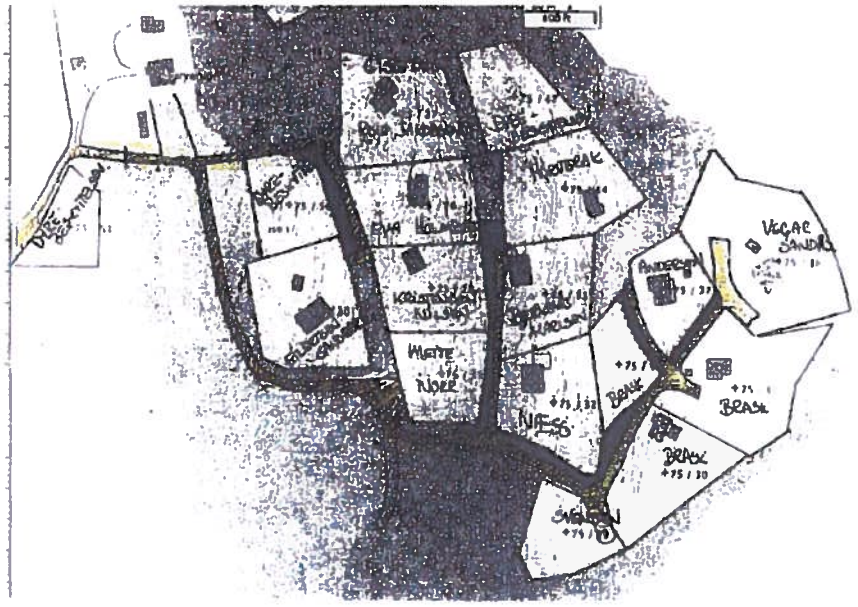
Begrunnelse for søknaden

I sin søknad viser søker til tidligere dispensasjonsbehandling og kommunens vurderinger knyttet til behandling av denne. Søker viser også til at gjeldende plan åpner for motorisert ferdsel, jf. begrepet traktorvei, og at trasé i lang tid har brukt vei som kjørevei for bil fram til fritidseiendommene.

Søkeren er ikke kjent med at det er spesielle naturvernhensyn eller andre hensyn som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra planen slik at det kan kjøres frem til eiendommen. Det er snakk om relativt beskjeden bruk, all den tid det gjelder fritidseiendommer som i hovedsak benyttes i sommermånedene.

Vurdering

Vei-trasé markert med gult i søknad til eiendommene gnr. 75 bnr. 26, 27, 28 og 36 - i vest og nord av de elleve - er ikke i samsvar med traktorvei/sti vist i gjeldende disposisjonsplan. Kommunen anser at dette dispensasjonsforhold ligger implisitt i fremmet søknad og har tatt dette med i sin behandling.



Fra søknad om dispensasjon, der veitrasé knyttet til veirett er markert med gult.

I følge plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I forbindelse med behandling av tidligere dispensasjonssøknad for eiendommen gnr. 75 bnr. 18 heter det mellom annet i kommunens saksframlegg, saks nr KMPT-019/13:

> «Hensynene bak bestemmelsen om at veien ikke skal være kjørevei for bil, antas å være hensynet til at området skulle benyttes i ferier og fritid til hvile og rekreasjon og at kjøring med bil til eiendommene blant annet ville medføre støyplager. Planen viser parkeringsplass for biler vest for gårdstunet. Denne plassen er ikke opparbeidet som vist i planen.»

og

> «Dersom området hadde blitt regulert til fritidsbebyggelse i dag, ville det sannsynligvis ha blitt regulert kjørevei for bil fram til eiendommene eller til felles parkeringsplasser i nærhet av eiendommene.»

Kommunen anser at disse vurderinger også har gyldighet ved behandling av denne søknad framsatt på vegne av elleve fritidseiendommer i samme planområde. Kommunen har også vektlagt det forhold at det i gjeldende plan åpnes for motorisert ferdsel langs trasé for traktorvei. Kommunen mener dermed at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen mener også at avklarte forhold knyttet til veirett og bruk av vei øker forutsigbarheten for hjemmelshavere i og brukere av området, noe som må sies å utgjøre en klar fordel for området sett som helhet.

Konklusjon:

Kommunen finner etter en samlet vurdering at dispensasjon kan gis, da hensyn bak formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunen forutsetter at inngåtte avtaler om veirett tinglyses.

Denne dispensasjon vil kun omfatte den del av veien som er markert med gult på situasjonskartet mottatt i kommunen 29.04.2014. Markert atkomst til eiendom gnr. 75 bnr. 29 omfattes ikke av dispensasjonen. Kommunen gjør oppmerksom på at dispensasjon fra gjeldende plan for veirett ikke

innebærer at tillatelse til opparbeidelse av ny vei er gitt. Slik tillatelse til tiltak vil kreve søknad etter pbl § 20-1.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Komité for miljø, plan og teknikk har vurdert søknaden om dispensasjon fra Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971, for bruk av vei regulert til traktorvei/sti til kjørevei for bil som vist på situasjonskart mottatt i kommunen 29.04.2014.

   Komiteen finner at hensynene bak formålsbestemmelsen i disposisjonsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon for eiendommene gnr. 75 bnr. 26, gnr. 75 bnr. 27, gnr. 75 bnr. 28, gnr. 75 bnr. 30, gnr. 75 bnr. 31, gnr. 75 bnr. 32, gnr. 75 bnr. 33, gnr. 75 bnr. 36, gnr. 75 bnr. 37, gnr. 75 bnr. 38 og gnr. 75 bnr. 39 å være klart større enn ulempene dispensasjonen vil ha for området.

2. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på følgende spesielle vilkår:

a. Inngåtte privatsrettslige avtaler om veirett med hjemmelshaver til gnr 75 bnr. 1 tinglyses, jf. vedlegg til søknad om dispensasjon.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan_mottatt_29.04.2014
2. ID0123_1971_0003_disposisjonsplan_svarverud_hyttefelt
3. Saks nr KMPT-019_13_dispensasjon fra disposisjonsplan_bruk av vei

FolloAdvokatene

Løkkegården i Ski

Spydeberg kommune
Teknisk Forvaltning
Stasjonsgata 35
1820 Spydeberg

SPYDEBERG KOMMUNE
29 APR 2014

Ark.sak ID:	Dok.nr.:	Arkiv:
14/425	1	75/26 mfl.

Saksbeh.: JGW

Advokatfellesskapet:
adv. Espen B. Kolding
adv. Lisbeth Bohler
adv. Mirén K. Gundersen
adv. Mariann Barlie

Dato	Dir.telefon	Mobil telefon	Vår ref.
28.04.2014	+47 64858893	+47 924 13 534	MB

VEIRETT FOR EIENDOMMENE GNR. 75, BNR. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 OG 39 I SPYDEBERG KOMMUNE – SØKNAD OM DISPENSASJON FRA DISPOSISJONSPLAN

Jeg representerer eierne av de nevnte eiendommene, forenet i Svarverud velforening, og søker med dette om dispensasjon fra gjeldende disposisjonsplan for området Svarverud. Vegar Sandås, eier av bruksnummer 18 i samme område har en tinglyst rett til vei frem til eiendommen, noe som ble gitt ved en skylddelingsforretning i 1945. Han fikk i fjor dispensasjon fra gjeldende plan for området. Det anmodes nå om at de nevnte eiendommene gis samme dispensasjon, slik at veirettavtale som er inngått med grunneier nå i vinter kan gjennomføres. Kopi av veirettavtaler for de enkelte eiendommene ligger vedlagt i kopi. Det fremkommer av avtalens punkt 14. Den enkelte grunneiers navn kommer frem av de vedlagte avtalene. De nevnes derfor ikke her, idet det avgjørende er at det er innehaver av eiendommen som gis rett til å kjøre til den enkelte eiendom, uavhengig av hvem som i fremtiden er eier.

Det bes derfor om at Komiteen for miljø, plan og teknikk (KMPT) gir dispensasjon fra gjeldende plan, slik at det gis rett til å kjøre til eiendommene, også hva gjelder de offentligrettslige forhold.

Eiendommene er fritidsboliger beliggende ved Øyeren. Det er et opparbeidet hytteområde med 26 tomter, alle regulert til fritidseiendommer. Det er med denne søknaden 12 av hyttene i området som har bedt om dispensasjon fra gjeldende disposisjonsplan. Tre av eiendommene har samme eier, det gjelder bruksnummer 30, 31 og 38.

Hytteeierne har adkomst til eiendommene i gjeldende disposisjonsplan i form av at det er tegnet inn atkomst som er vist som "traktorvei/sti". Det er således allerede gitt rett til motorisert bruk i området. Bruk av bil til eiendommene vil ikke innebære noen belastning for området utover det som har vært praktisert de siste 20 år. Det har i "alle" år vært opparbeidet bilvei til de nevnte eiendommene. Tidligere grunneier inngikk i 2002 en avtale om rett til vei til 16 av eiendommene i området, og ga tillatelse til opprustning av hytteveien. Veien til de søkende eiendommene har senere, under nåværende grunneier, blitt utvidet og er i dag godt vedlikeholdt.

Det kan ikke sees at det foreligger hensyn som tilsier at det ikke skulle kunne gis dispensasjon slik man ser det fra denne siden. Det er av stor betydning for søkerne å kunne benytte bil frem til eiendommene. Søkerne har også innrettet seg i forhold til at det var anledning til å bruke bil frem til eiendommene, og de har derfor brukt mye ressurser på å opparbeide veien, noe de ikke ville gjort dersom de visste at det ikke var anledning til å kjøre med bil. Eierne har vært i god tro med hensyn til at de trodde det var anledning til å kjøre til eiendommene.

Det er ikke opplyst at det er spesielle naturvernhensyn eller andre hensyn som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra planen slik at eierne kan kjøre med bil frem til eiendommene. Det er snakk om relativt beskjeden bruk, all den tid dette gjelder fritidseiendommer som i hovedsak benyttes noen uker på sommerstid.

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra disposisjonsplanen for området Svarverud, slik at det kan kjøres med bil til eiendommen gnr. 75 bnr. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune.

Med vennlig hilsen
Mariann Barlie
Mariann Barlie
Advokat

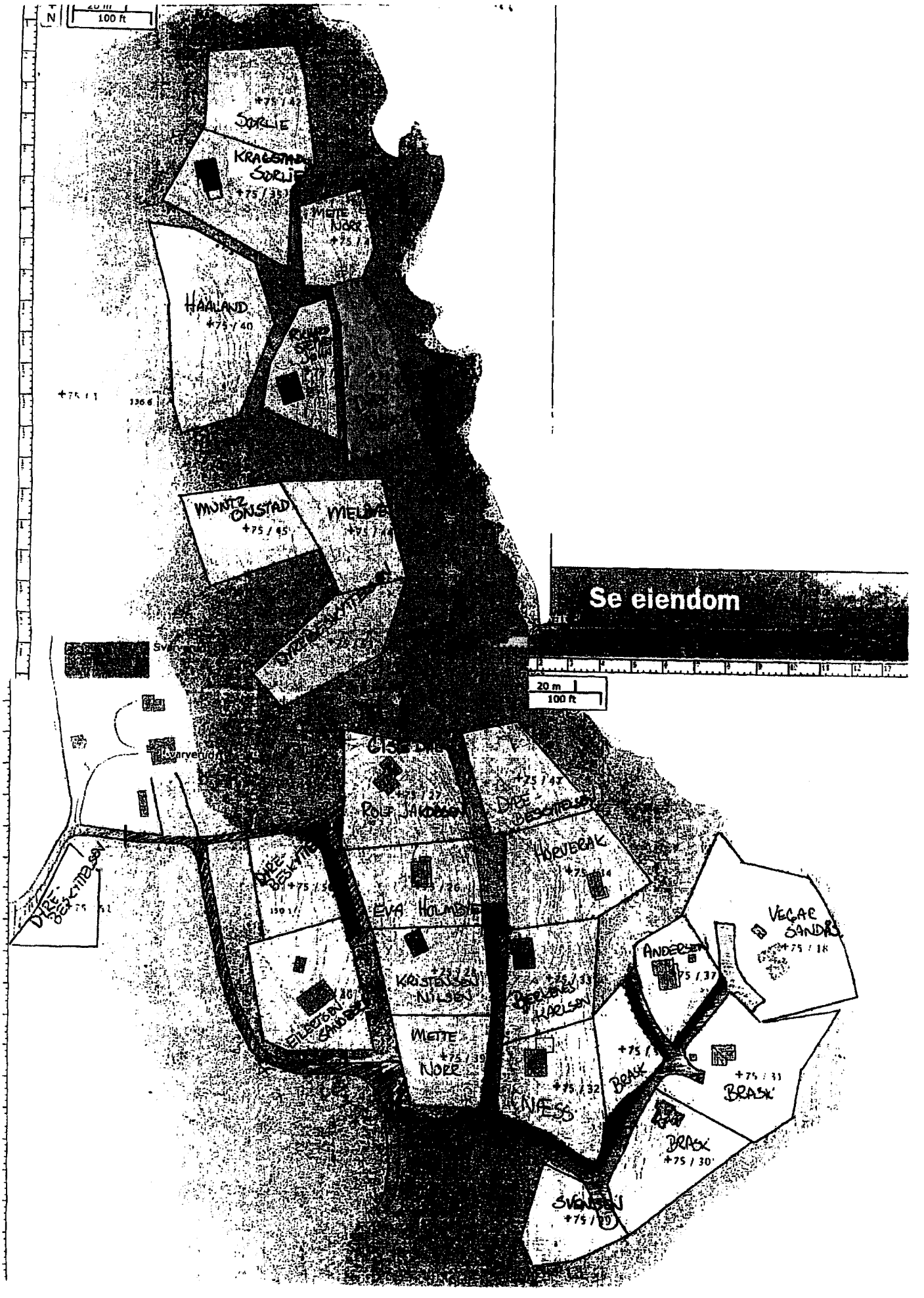
Vedlegg:

Kopi av 9 avtaler
Kart over området, inntegnet aktuelle veier som det søkes om dispensasjon for

Folloadvokatene M.N.A
Postboks 533
N-1401 SKI
Besøksadresse: Løkkegarden
Torgvn 4 (oppgang A, 2 etasje)

Telefon +47 64 85 88 90
Faks +47 64 85 88 91

Nettsted www.folloadvokatene.no
E-post mariann.barlie@folloadvokatene.no


Se eiendom
100 ft
20 m
100 ft
SØRLIE
HAALAND
MIETTE NORR
MUNTZ ONSTAD
ROLF JAKOBSEN
EVA HAUGEN
KRISTENSEN NILSEN
MIETTE NORR
BRASK
BRASK
BRASK
NÆSS
SVENSEN
ANDERSEN
VEGAR SANDAS
HØVERÅK

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurransedyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurransedyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

Stian Knutsen
Anne E. Lu .....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

S.M. M.O.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

B. Nilsen Ingun Voss

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

MO S.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

   Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

27/1-14 Rebecca Lee Brask

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

27/1-14 Rebecca Lee Brask

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

27/1-14 Rebecca Lee Brask

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. E.M. BB

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurransedyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. E.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier.
    Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

Viggo Eilertsen .....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. S.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. S.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

   Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

Mette Kari Nørr

M.O E.M.

DISPOSISJONSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE

SVARVERUD

G.NR.75 B.NR.1

SPYDEBERG

M.1.1000

EKV.1,0 M.

GRENSE MOT AKERSHUS FYLKE

BÅTOPPLAG

BADEPLASS

ADKOMST FRA OFF. VEI

P

VANNVERK

ØVEREN

PARSELLERT TOMT

BÅTPLASS

56

75/18

TEGNFORKLARING:

- VEI FOR BIL
- TRAKTORVEI/STI
- BYGGEGRENSE
- PARKERING
- FRIOMRÅDE
- JORBRUKSOMRÅDE/GÅRDSTUN
- BADEPLASS
- BRYGGE - BÅTOPPLAG
- HYTTEOMRÅDE
- TLF. KIOSK
- POLYGONPUNKT
- EIENDOMSGRENSE
- FYLKESGRENSE
- DYRKET MARK
- GRENSE FOR PLANOMRÅDE

Tomt. 1-7 og 9 utgår
Fylkesmannens skriv 13/12-71

Denne planen er reviurert og godkjent av Fylkesmannen i Østfold 13/12 1971.

KART AV:
ØSTLANDSKONSULT A.S.
FREDRIKSTAD

N

DATO
31.3.1965

BL.NR.
1

SAK NR.
2213·40

HARALD SCHILLE
BYGN. INGENIØR M.N.I.F.
1700 SARPSBORG TLF. 53878

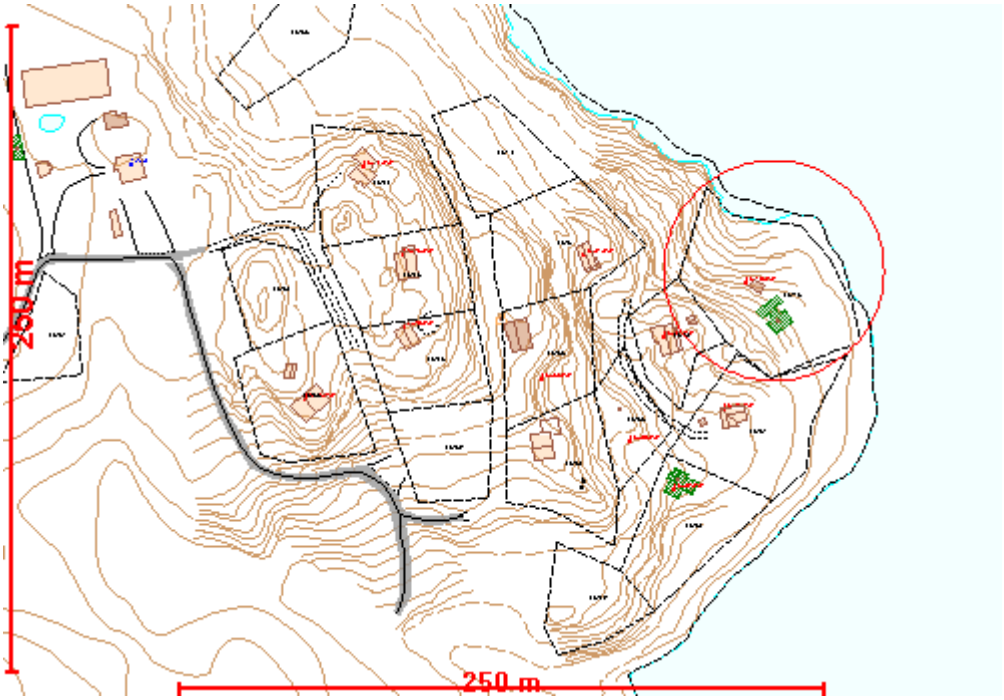
Spydeberg Kommune

Saksframlegg

Behandling i:	Møtedato:	Saks nr.:	Saksbehandler:
Komite for miljø, plan og teknikk	11.04.2013	019/13	ASOL

Avgj av:	Saksansvarlig:	Arkiv:	Arkivsak ID.:
KMPT	Geir Runar Johannessen	75/18	12/2058

GNR. 75 BNR. 18 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA DISPOSISJONSPLAN FOR SVARVERUD - BRUK AV VEI



Kartet viser eiendommen og deler av atkomstveien som søknaden gjelder.

Vedlagte dokumenter:

1. Kommuneplanens arealdel hvor eiendommen er avmerket.
2. Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud.
3. Søknad om dispensasjon fra Disposisjonsplan for Svarverud, mottatt i kommunen 29.1.2013.
4. Uttalelse fra eierne av veigrunn, eierne av gnr. 75 bnr. 1, i brev mottatt 29.1.2013.
5. Situasjonskart mottatt 19.2.2013.

Saken gjelder:

Det søkes om dispensasjon fra disposisjonsplan (reguleringsplan) for bruk av vei regulert til «Traktorvei/sti» til kjørevei for bil. Naboer og gjenboere er ikke varslet da deres interesser i liten grad berøres av søknaden, men velforeningen er kjent med søknaden og dens innhold.

Rådmannens innstilling:

1. Komité for miljø, plan og teknikk har vurdert søknaden om dispensasjon fra Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971, for bruk av vei regulert til traktorvei/sti til kjørevei for bil som vist på situasjonskart mottatt i kommunen 19.2.2013.

2. Komiteen finner at hensynene bak formålsbestemmelsen i disposisjonsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større for eiendommen gnr. 75 bnr. 18 enn ulempene dispensasjonen vil ha for området i sin helhet og for de øvrige fritidseiendommene beliggende inntil denne veien.

3. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

KMPT-019/13 Komite for miljø, plan og teknikk 11.04.2013

Vedtak: Enstemmig som foreslått av rådmannen.

Vedtak i sak 019/13:

1. Komité for miljø, plan og teknikk har vurdert søknaden om dispensasjon fra Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971, for bruk av vei regulert til traktorvei/sti til kjørevei for bil som vist på situasjonskart mottatt i kommunen 19.2.2013.

2. Komiteen finner at hensynene bak formålsbestemmelsen i disposisjonsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større for eiendommen gnr. 75 bnr. 18 enn ulempene dispensasjonen vil ha for området i sin helhet og for de øvrige fritidseiendommene beliggende inntil denne veien.

3. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksopplysninger:

Eiendommen gnr. 75 bnr. 18 er en fritidseiendom, bebygd med fritidsbolig. Eiendommen ble etablert i 1945 som fritidseiendom og har tinglyst rett til vei fram til eiendommen.

Eiendommen omfattes av Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971. Det foreligger ikke bestemmelser til planen. Disposisjonsplanen viser 26 fritidseiendommer. 12 av disse er bebygd. Fritidseiendommene, foruten angjeldende eiendom, er fradelt etter at disposisjonsplanen ble vedtatt. 3 av de ubebygde eiendommene er fradelt i strid med planen, mens de øvrige stort sett følger tomtegrensene som er vist i planen.

Kommunen har vært noe i tvil om en slik disposisjonsplan fortsatt hadde gyldighet. Spørsmålet har derfor vært forelagt Fylkesmannen i Østfold, som ga slikt svar:

«Det vises til planveileder for reguleringsplaner, rev. utgave pr. 01/11/01.
Under punktet reguleringsformål, fritidsbebyggelse på side 30 heter det: Hyttefelt kan være større bygge- og anleggsarbeider som forutsetter regulering etter plan- og bygningsloven §23 nr. 1. Kommunen kan også etter vurdering regulere av eget tiltak.

Reguleringsplan er nødvendig for å endre tidligere disposisjonsplan fastsatt i medhold av § 82 i bygningsloven av 1965.

Fylkesmannen kan ikke se at ny veileder til pbl av 2008 regulerer forholdet nærmere. Kommunen må også vurdere hvorvidt det er etterfølgende planer som får følger for rettsvirkningene av dispensasjonsplanen.»

Disposisjonsplanen samsvarer med gjeldende arealdel til kommuneplanen som viser området som nåværende byggeområde fritidsbebyggelse slik at disposisjonsplanen fortsatt er gjeldende plan for området.

Gjennom denne disposisjonsplanen har eiendommen atkomst, som er vist som traktorvei/sti, fram til parkeringsplass og deretter kjørevei for bil ut av området. Denne planen gjelder foran privatrettslige avtaler. Bruk av atkomstveien som kjørevei for bil er derfor i strid med disposisjonsplanen.

I følge plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er ikke oversendt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområder ikke anses å bli direkte berørt av en eventuell dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Søknadens innhold
Søkeren begrunner søknaden med at det allerede er gitt rett til motorisert bruk i området ved at atkomstveien til eiendommen er vist som traktorvei/sti i disposisjonsplanen. Bruk av bil til eiendommen vil derfor ikke innebære noen belastning for området utover det som det allerede er adgang til. Det har i «alle» år vært opparbeidet bilvei til nevnte eiendom. Tidligere grunneier inngikk i 2002 en avtale om rett til vei til 16 av eiendommene i området, og ga tillatelse til opprusting av hytteveien. Veien til søkende eiendom har senere, under nåværende grunneier, blitt utvidet og er i dag godt vedlikeholdt.

Søker kan ikke se at det foreligger hensyn som tilsier at det ikke skulle kunne gis dispensasjon. Det er av stor betydning for søker å kunne benytte bil fram til eiendommen. Eiendommen ligger innerst i hyttefeltet og har således lengst vei frem til hytten. Søker har også innrettet seg i forhold til at det er anledning til å bruke bil frem til eiendommen og har derfor brukt mye ressurser på å opparbeide veien, noe han selvfølgelig ikke hadde gjort dersom han visste at det ikke var anledning til å kjøre bil.

Søkeren er ikke opplyst at det er spesielle naturvernhensyn eller andre hensyn som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra planen slik at det kan kjøres frem til eiendommen. Det er snakk om relativt beskjeden bruk, all den tid det gjelder en fritidseiendom.

Vurderinger:

Kommunen ga tillatelse til riving av den eldre fritidsboligen og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen i januar 2008. Det ble da gitt utslippstillatelse for gråvann fra gråvannsfilteranlegg til Øyeren på vilkår om at avstand mellom renseanlegg og kjørbar vei for slamtømmebil ikke er mer enn 40 meter.

Grunneieren tok i 2012 opp spørsmålet om veiens status med kommunen som i sitt svar viste til disposisjonsplanen og at veien der ikke var regulert til «vei for bil», men som «traktorvei/sti», det vil si landbruksvei for landbrukseiendommen og sti for fritidseiendommene. Disposisjonsplanen viser at samtlige fritidseiendommer har atkomst til «traktorvei/sti». 16 av disse eiendommene ligge sør i området, og 10 eiendommer ligger med direkte atkomst til veien som går fram til eiendommen gnr. 75 bnr. 18. Atkomstveien er ikke opparbeidet tilsvarende for fritidseiendommene i nord.

Det er nylig etablert en velforening for fritidseiendommene i området. Kommunen har i samtaler med leder i foreningen og med søker, anbefalt at det utarbeides ny reguleringsplan (detaljregulering) for området som kan ivareta infrastrukturen for fritidsbebyggelsen med tilhørende friområder. Da utarbeidelsen av en slik plan medfører større kostnader og er tidkrevende, har det ikke blitt satt i gang arbeid med planen.

Hensynene bak bestemmelsen om at veien ikke skal være kjørevei for bil, antas å være hensynet til at området skulle benyttes i ferier og fritid til hvile og rekreasjon og at kjøring med bil til eiendommene blant annet ville medføre støyplager. Planen viser parkeringsplass for biler vest for gårdstunet. Denne plassen er ikke opparbeidet som vist i planen.

Konklusjon:

Kommunen har ikke tidligere vektlagt at planen kun vist atkomst via sti fram til fritidseiendommene i området. Dette ble heller ikke vurdert og omtalt i tillatelsen som ble gitt til ny fritidsbolig i 2008. Dersom området hadde blitt regulert til fritidsbebyggelse i dag, ville

det sannsynligvis ha blitt regulert kjørevei for bil fram til eiendommene eller til felles parkeringsplasser i nærhet av eiendommene. Rådmannen anbefaler derfor at det gis dispensasjon som omsøkt. Denne dispensasjonen vil kun omfatte den del av veien som er markert med gult på situasjonskartet mottatt i kommunen 19.2.2013.

Spydeberg kommune, 27. mars 2013

Geir R. Johannessen
Rådmann

Rett utskrift 12.04.2013

_____

Saksframlegg

Gnr. 75 bnr. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39. Søknad om dispensasjon fra plan for bruk av vei

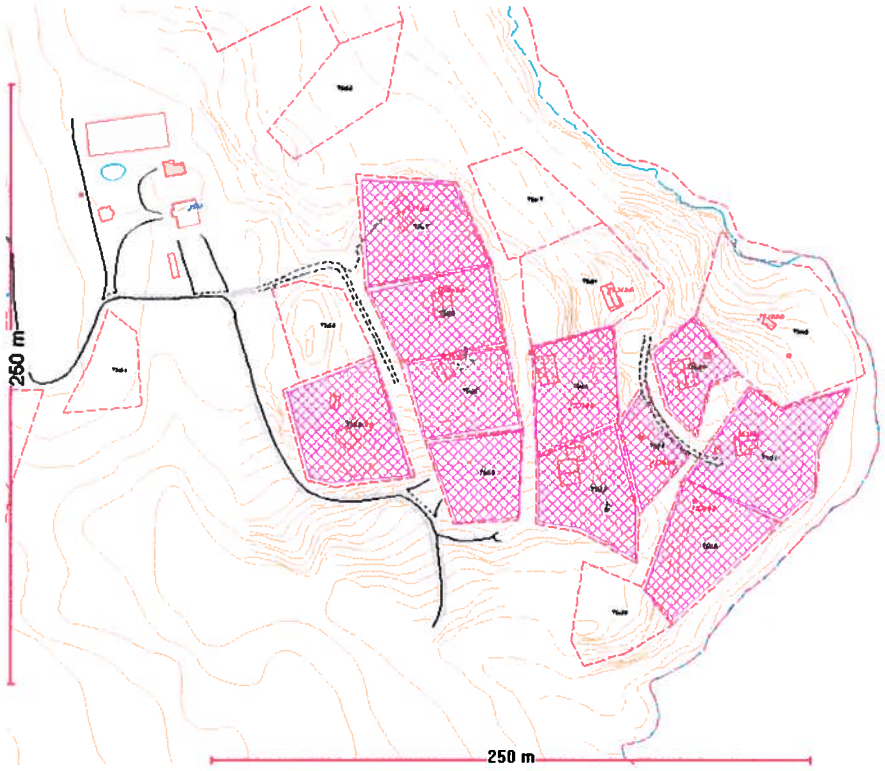
Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand	GBNR - 75/26, GBNR - 75/38, GBNR - 75/39, HIST - 14/425, GBNR - 75/27, GBNR - 75/28, GBNR - 75/30, GBNR - 75/31, GBNR - 75/32, GBNR - 75/33, GBNR - 75/36, GBNR - 75/37	14/696

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
45/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	07.10.2014

Saken gjelder:
Det søkes om dispensasjon fra disposisjonsplan (reguleringsplan) for bruk av vei regulert til «Traktorvei/sti» til kjørevei for bil for elleve fritidseiendommer: Gnr. 75 bnr. 26, gnr. 75 bnr. 27, gnr. 75 bnr. 28, gnr. 75 bnr. 30, gnr. 75 bnr. 31, gnr. 75 bnr. 32, gnr. 75 bnr. 33, gnr. 75 bnr. 36, gnr. 75 bnr. 37, gnr. 75 bnr. 38 og gnr. 75 bnr. 39. Eiendommene inngår i Svarverud velforening.

Denne saken skal sluttbehandles av KMPT. Vedtak om dispensasjon fra plan hjemles i plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksopplysninger



Eiendommer markert med lilla er omfattet av dispensasjonssøknaden. Dagens traktorvei/sti føres fram over eiendom gnr. 75 bnr. 1, som er den opprinnelige landbrukseiendommen.

Spydeberg kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan for rett til å kjøre fram til fritidseiendommene gnr. 75 bnr. 26, gnr. 75 bnr. 27, gnr. 75 bnr. 28, gnr. 75 bnr. 30, gnr. 75 bnr. 31, gnr. 75 bnr. 32, gnr. 75 bnr. 33, gnr. 75 bnr. 36, gnr. 75 bnr. 37, gnr. 75 bnr. 38 og gnr. 75 bnr. 39 på Svarerud hyttefelt langs trasé vist som traktorvei/sti i gjeldende disposisjonsplan. Åtte av fritidseiendommene er bebygde, tre eiendommer er ubebygde (gnr. 75 bnr. 30, 38, 39).

Eiendommen omfattes av Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971. Det foreligger ikke bestemmelser til planen. Det er i disposisjonsplan vist traktorvei/sti ned fra bilvei/parkering vest i området og til fritidseiendommer (se vedlegg 2).

Det er inngått privatsrettslig avtale med hjemmelshaver til gnr. 75 bnr. 1 om veirett knyttet til bruk av opparbeidet traktorvei/sti som kjørevei til de elleve omsøkte fritidseiendommene. Slik bruk er ikke i samsvar med gjeldende plan, som går foran privatsrettslige avtaler, og det søkes dermed om dispensasjon fra disposisjonsplan.

Det er tidligere gitt tilsvarende dispensasjon for veirett for eiendommen gnr. 75 bnr. 18. som ligger lengst øst i området mot Øyeren, jf. saks nr KMPT-019/13, vedtaksdato 11.04.2013 (vedlegg 3).

Naboer og gjenboere er ikke varslet da deres interesser i liten grad berøres av søknaden. Søknaden er ikke oversendt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområder ikke anses å bli direkte berørt av en eventuell dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

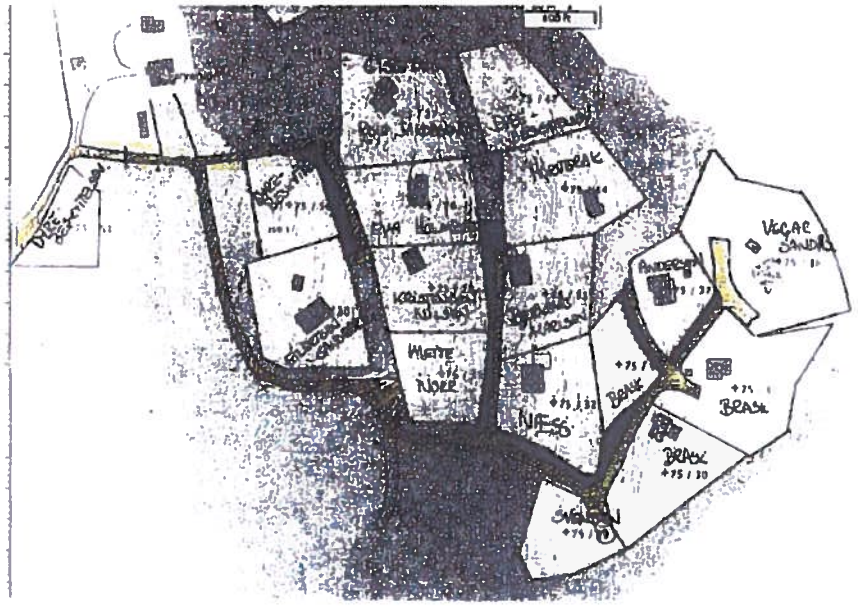
Begrunnelse for søknaden

I sin søknad viser søker til tidligere dispensasjonsbehandling og kommunens vurderinger knyttet til behandling av denne. Søker viser også til at gjeldende plan åpner for motorisert ferdsel, jf. begrepet traktorvei, og at trasé i lang tid har brukt vei som kjørevei for bil fram til fritidseiendommene.

Søkeren er ikke kjent med at det er spesielle naturvernhensyn eller andre hensyn som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra planen slik at det kan kjøres frem til eiendommen. Det er snakk om relativt beskjeden bruk, all den tid det gjelder fritidseiendommer som i hovedsak benyttes i sommermånedene.

Vurdering

Vei-trasé markert med gult i søknad til eiendommene gnr. 75 bnr. 26, 27, 28 og 36 - i vest og nord av de elleve - er ikke i samsvar med traktorvei/sti vist i gjeldende disposisjonsplan. Kommunen anser at dette dispensasjonsforhold ligger implisitt i fremmet søknad og har tatt dette med i sin behandling.



Fra søknad om dispensasjon, der veitrasé knyttet til veirett er markert med gult.

I følge plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I forbindelse med behandling av tidligere dispensasjonssøknad for eiendommen gnr. 75 bnr. 18 heter det mellom annet i kommunens saksframlegg, saks nr KMPT-019/13:

> «Hensynene bak bestemmelsen om at veien ikke skal være kjørevei for bil, antas å være hensynet til at området skulle benyttes i ferier og fritid til hvile og rekreasjon og at kjøring med bil til eiendommene blant annet ville medføre støyplager. Planen viser parkeringsplass for biler vest for gårdstunet. Denne plassen er ikke opparbeidet som vist i planen.»

og

> «Dersom området hadde blitt regulert til fritidsbebyggelse i dag, ville det sannsynligvis ha blitt regulert kjørevei for bil fram til eiendommene eller til felles parkeringsplasser i nærhet av eiendommene.»

Kommunen anser at disse vurderinger også har gyldighet ved behandling av denne søknad framsatt på vegne av elleve fritidseiendommer i samme planområde. Kommunen har også vektlagt det forhold at det i gjeldende plan åpnes for motorisert ferdsel langs trasé for traktorvei. Kommunen mener dermed at hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Kommunen mener også at avklarte forhold knyttet til veirett og bruk av vei øker forutsigbarheten for hjemmelshavere i og brukere av området, noe som må sies å utgjøre en klar fordel for området sett som helhet.

Konklusjon:

Kommunen finner etter en samlet vurdering at dispensasjon kan gis, da hensyn bak formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunen forutsetter at inngåtte avtaler om veirett tinglyses.

Denne dispensasjon vil kun omfatte den del av veien som er markert med gult på situasjonskartet mottatt i kommunen 29.04.2014. Markert atkomst til eiendom gnr. 75 bnr. 29 omfattes ikke av dispensasjonen. Kommunen gjør oppmerksom på at dispensasjon fra gjeldende plan for veirett ikke

innebærer at tillatelse til opparbeidelse av ny vei er gitt. Slik tillatelse til tiltak vil kreve søknad etter pbl § 20-1.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Komité for miljø, plan og teknikk har vurdert søknaden om dispensasjon fra Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971, for bruk av vei regulert til traktorvei/sti til kjørevei for bil som vist på situasjonskart mottatt i kommunen 29.04.2014.

   Komiteen finner at hensynene bak formålsbestemmelsen i disposisjonsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon for eiendommene gnr. 75 bnr. 26, gnr. 75 bnr. 27, gnr. 75 bnr. 28, gnr. 75 bnr. 30, gnr. 75 bnr. 31, gnr. 75 bnr. 32, gnr. 75 bnr. 33, gnr. 75 bnr. 36, gnr. 75 bnr. 37, gnr. 75 bnr. 38 og gnr. 75 bnr. 39 å være klart større enn ulempene dispensasjonen vil ha for området.

2. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, på følgende spesielle vilkår:

a. Inngåtte privatsrettslige avtaler om veirett med hjemmelshaver til gnr 75 bnr. 1 tinglyses, jf. vedlegg til søknad om dispensasjon.

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon fra disposisjonsplan_mottatt_29.04.2014
2. ID0123_1971_0003_disposisjonsplan_svarverud_hyttefelt
3. Saks nr KMPT-019_13_dispensasjon fra disposisjonsplan_bruk av vei

FolloAdvokatene

Løkkegården i Ski

Spydeberg kommune
Teknisk Forvaltning
Stasjonsgata 35
1820 Spydeberg

SPYDEBERG KOMMUNE
29 APR 2014

Ark.sak ID:	Dok.nr.:	Arkiv:
14/425	1	75/26 mfl.

Saksbeh.: JGW

Advokatfellesskapet:
adv. Espen B. Kolding
adv. Lisbeth Bohler
adv. Mirén K. Gundersen
adv. Mariann Barlie

Dato	Dir.telefon	Mobil telefon	Vår ref.
28.04.2014	+47 64858893	+47 924 13 534	MB

VEIRETT FOR EIENDOMMENE GNR. 75, BNR. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 OG 39 I SPYDEBERG KOMMUNE – SØKNAD OM DISPENSASJON FRA DISPOSISJONSPLAN

Jeg representerer eierne av de nevnte eiendommene, forenet i Svarverud velforening, og søker med dette om dispensasjon fra gjeldende disposisjonsplan for området Svarverud. Vegar Sandås, eier av bruksnummer 18 i samme område har en tinglyst rett til vei frem til eiendommen, noe som ble gitt ved en skylddelingsforretning i 1945. Han fikk i fjor dispensasjon fra gjeldende plan for området. Det anmodes nå om at de nevnte eiendommene gis samme dispensasjon, slik at veirettavtale som er inngått med grunneier nå i vinter kan gjennomføres. Kopi av veirettavtaler for de enkelte eiendommene ligger vedlagt i kopi. Det fremkommer av avtalens punkt 14. Den enkelte grunneiers navn kommer frem av de vedlagte avtalene. De nevnes derfor ikke her, idet det avgjørende er at det er innehaver av eiendommen som gis rett til å kjøre til den enkelte eiendom, uavhengig av hvem som i fremtiden er eier.

Det bes derfor om at Komiteen for miljø, plan og teknikk (KMPT) gir dispensasjon fra gjeldende plan, slik at det gis rett til å kjøre til eiendommene, også hva gjelder de offentligrettslige forhold.

Eiendommene er fritidsboliger beliggende ved Øyeren. Det er et opparbeidet hytteområde med 26 tomter, alle regulert til fritidseiendommer. Det er med denne søknaden 12 av hyttene i området som har bedt om dispensasjon fra gjeldende disposisjonsplan. Tre av eiendommene har samme eier, det gjelder bruksnummer 30, 31 og 38.

Hytteeierne har adkomst til eiendommene i gjeldende disposisjonsplan i form av at det er tegnet inn atkomst som er vist som "traktorvei/sti". Det er således allerede gitt rett til motorisert bruk i området. Bruk av bil til eiendommene vil ikke innebære noen belastning for området utover det som har vært praktisert de siste 20 år. Det har i "alle" år vært opparbeidet bilvei til de nevnte eiendommene. Tidligere grunneier inngikk i 2002 en avtale om rett til vei til 16 av eiendommene i området, og ga tillatelse til opprustning av hytteveien. Veien til de søkende eiendommene har senere, under nåværende grunneier, blitt utvidet og er i dag godt vedlikeholdt.

Det kan ikke sees at det foreligger hensyn som tilsier at det ikke skulle kunne gis dispensasjon slik man ser det fra denne siden. Det er av stor betydning for søkerne å kunne benytte bil frem til eiendommene. Søkerne har også innrettet seg i forhold til at det var anledning til å bruke bil frem til eiendommene, og de har derfor brukt mye ressurser på å opparbeide veien, noe de ikke ville gjort dersom de visste at det ikke var anledning til å kjøre med bil. Eierne har vært i god tro med hensyn til at de trodde det var anledning til å kjøre til eiendommene.

Det er ikke opplyst at det er spesielle naturvernhensyn eller andre hensyn som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra planen slik at eierne kan kjøre med bil frem til eiendommene. Det er snakk om relativt beskjeden bruk, all den tid dette gjelder fritidseiendommer som i hovedsak benyttes noen uker på sommerstid.

Forslag til vedtak:

Det gis dispensasjon fra disposisjonsplanen for området Svarverud, slik at det kan kjøres med bil til eiendommen gnr. 75 bnr. 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune.

Med vennlig hilsen
Mariann Barlie
Mariann Barlie
Advokat

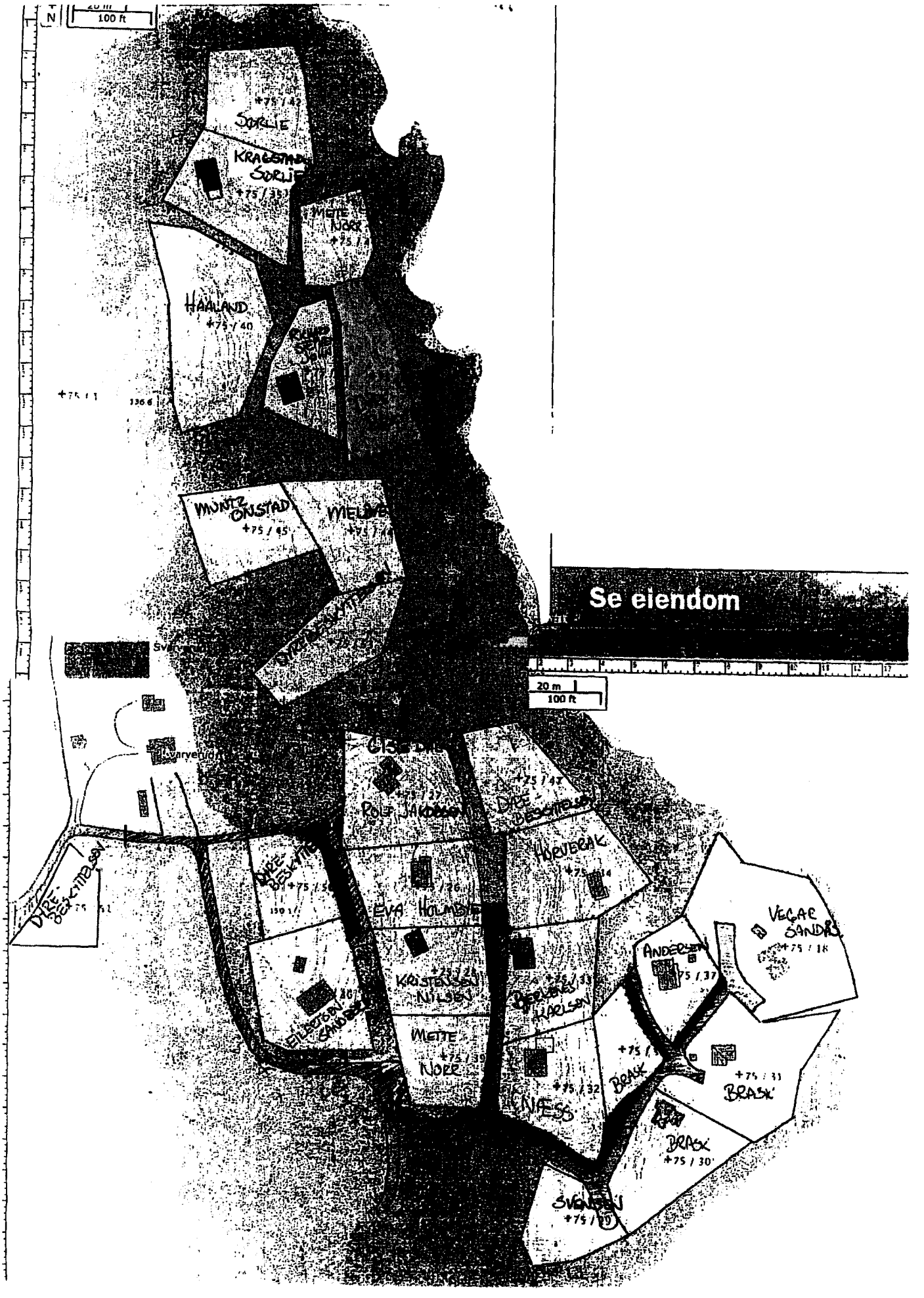
Vedlegg:

Kopi av 9 avtaler
Kart over området, inntegnet aktuelle veier som det søkes om dispensasjon for

Folloadvokatene M.N.A
Postboks 533
N-1401 SKI
Besøksadresse: Løkkegarden
Torgvn 4 (oppgang A, 2 etasje)

Telefon +47 64 85 88 90
Faks +47 64 85 88 91

Nettsted www.folloadvokatene.no
E-post mariann.barlie@folloadvokatene.no


Se eiendom
100 ft
20 m
100 ft
SØRLIE
HAALAND
MIETTE NORR
MUNTZ ONSTAD
ROLF JAKOBSEN
EVA HAUGEN
KRISTENSEN NILSEN
MIETTE NORR
BRASK
BRASK
BRASK
NÆSS
SVENSEN
ANDERSEN
VEGAR SANDAS
HØVERÅK

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurransedyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurransedyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

Stian Knutsen
Anne E. Lu .....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

S.M. M.O.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

B. Nilsen Ingun Voss

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

MO S.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

   Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

27/1-14 Rebecca Lee Brask

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

27/1-14 Rebecca Lee Brask

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

27/1-14 Rebecca Lee Brask

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. E.M. BB

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurransedyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. E.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier.
    Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

Viggo Eilertsen .....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. S.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

    Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

.....

M.O. S.M.

AVTALE OM VEGRETT

Mellom

eierne av gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune
(heretter kalt Grunneier)

og

eierne av følgende fritidseiendommer gnr 75 bnr 18, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 i Spydeberg kommune (heretter kalt Bruksrettighetshaverne)

Det er inngått følgende avtale:

1. Formålet med denne avtalen er å sikre et gjensidig forpliktende forhold mellom Grunneier på den ene siden og Bruksrettighetshaverne på den andre siden, slik at de Bruksrettighetshavere som fremgår av og har undertegnet denne avtale, er sikret vei frem til egen eiendom

2. Bruksrettighetshaverne har rett til å benytte den vei som er anlagt fra parkeringsplassen beliggende like innenfor grensen til gnr 75 bnr 1 og over denne eiendom, og som benyttes som kjøreadkomst til den enkelte Bruksrettighetshavers eiendomsparsell. Den delen av veien som er omfattet av Bruksrettighetshavers bruksrett er vist på kart vedlagt denne avtale (Vedlegg 1). Det er ikke adgang for eier av gnr 75 bnr 1 å stenge adkomsten for de som har tiltrådt avtalen.

3. Grunneier er eier av veilegemet og denne avtalen er ikke til hinder for at Grunneier kan stifte ytterligere bruksrettigheter i veien til fordel for nye utbyggere i området. Bruksrettighetshaverne har ikke rett til å stifte bruksrettigheter i veien.

   Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for nødvendig offentlig godkjenning av veien som kjøreadkomst.

   Grunneier vil medvirke lojalt til nødvendig godkjenning. Eventuelle kostnader bæres av Bruksrettighetshaverne

4. Eierne av hytteeiendommene gnr 75 bnr 26, 27, 28 og 36 må selv sørge for å få kommunens godkjennelse for anlegg av egen tilleggsadkomst frem til de nevnte hytteeiendommer, og selv bære alle kostnadene til dette. For øvrig gjelder punkt 3 første ledd.

5. Veien skal benyttes som nødvendig adkomstvei for den enkelte Bruksrettighetshaver og hans husstand samt gjester til Bruksrettighetshaver. Bruksrettighetshaver er ansvarlig for sine gjesters bruk av veien og for eventuell øvrig nødvendig kjøring til hytteeiendommen.

6. Grunneier har beiterett for sine husdyr og Bruksrettighetshaver plikter å utvise ekstra aktsomhet og varsomhet ved kjøring i beitesesongen.

7. Parkering må foregå på Bruksrettighetshavers eiendom. Opparbeiding eller utbedring av nødvendig kjøreadkomst og parkering kan Bruksrettighetshaver bare foreta på egen eiendom. For øvrig må parkering finne sted på anvist parkeringsområde. Det er ikke adgang til å parkere på eller langs veien.

Hvis ønskelig kan egnet parkeringsplass leies av Grunneier. Det utarbeides egen kontrakt for leie av parkeringsplass.

8. Bruksrettighetshaverne er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting, organisering, administrasjon og utbedring av veien ved slitasje. Skader på veien skal utbedres så snart dette er mulig. Bruksrettighetshaverne er solidarisk ansvarlig for kostnadene til utbedring.

   Velforeningen treffer beslutninger om utførelse av veivedlikehold, kostnadsdeling m.m.

9. Grunneier har rett til å utføre brøyting og sommervedlikehold av veien til konkurranse-dyktig markedspris.

10. Den enkelte Bruksrettighetshaver er ansvarlig for eventuelle skader som er forårsaket av Bruksrettighetshaver selv eller besøkende til Bruksrettighetshavers hytteeiendom. Skaden skal utbedres eller bekostes utbedret så snart som mulig av Bruksrettighetshaver.

11. Grunneier har rett til vederlagsfritt å benytte veiene anlagt i hytteområdet som ledd i jord- og skogsdrift. Eventuelle skader på veien som følge av Grunneiers bruk, skal utbedres eller bekostes utbedret av Grunneier. Utbedringen skal være forsvarlig utført og så snart som mulig.

12. Veien har i dag en bredde på inntil 3 meter. Veiens bredde og plassering på Grunneiers eiendom ligger fast. Det er ikke tillatt å foreta utvidelser av veibredden eller endre veiens plassering.

13. Grunneier aksepterer at det etableres en løsning med låsbar veibom dersom Bruksrettighetshaverne ønsker det. Veibommens plassering m.m. skjer i samråd med Grunneier. Kostnadene til etablering og vedlikehold av veibommen bæres i sin helhet av Bruksrettighetshaverne. Grunneier har rett til fri adkomst gjennom veibommen.

14. Inngåelse av denne avtale skal ikke tilsidesette eller endre rettigheter som Bruksrettighetshaverne allerede har i henhold til tinglyste skjøter. Denne avtalen skal tinglyses på Grunneiers eiendom. Kostnadene til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne.

15. Eiere av eventuelle nye hytteenheter som senere tiltrer som Bruksrettighetshaver til veien etter avtale med Grunneier, plikter å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholds- og driftskostnader forbundet med veien. Nye Bruksrettighetshavere som ikke har veirett, må innbetale et engangsbeløp til Grunneier for at avtalen skal tre i kraft for deres vedkommende.

16. For øvrig gjelder veilovens bestemmelser. For det tilfelle at det er motstrid mellom veilovens bestemmelser og nærværende avtale, skal bestemmelsene i denne avtale gjelde foran veiloven, jf. veiloven § 55, 6.ledd.

17. Ved undertegning av denne avtale skal eierne av gnr 75 bnr 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38 og 39 innbetale et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier før avtalen om rett til adkomstvei skal tre i kraft for deres vedkommende.

   Dersom andre hytteeier senere ønsker å få rett til å benytte kjøreadkomsten nevnt i punkt 2, jf. punkt 3, frem til sin tomt, skjer dette etter egen avtale med Grunneier og

mot at den enkelte innbetaler et engangsbeløp på kr 20.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013.

Gnr 75 bnr 18 har tinglyst rett til kjøreadkomst og berøres ikke av dette punkt i avtalen.

18. Etter enighet mellom Grunneier og eier av gnr 75 bnr 33, skal bnr 33 i tillegg betale et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier for eksklusiv rett til å benytte egen tilleggsadkomst mellom gnr 75 bnr 39 og 32 og frem til egen tomt. Denne eksklusive retten kan ikke overføres til eller deles med andre hytteeiere uten Grunneiers skriftlige samtykke og mot vederlag, jf tredje ledd.

    Det er enighet om tilleggsadkomstens nåværende plassering, lengde og bredde. Eier av gnr 75 bnr 33 må selv sørge for nødvendig offentlig godkjenning av tilleggsadkomsten og selv bære alle kostnader knyttet til adkomsten. Når det gjelder parkering får avtalens punkt 7 første ledd anvendelse.

    Dersom andre hytteeiere som grenser til denne tilleggsadkomsten, senere ønsker å benytte adkomsten frem til sin tomt, skjer dette etter avtale med Grunneier og mot at den enkelte betaler et engangsbeløp på kr 10.000 til Grunneier. Beløpet indeksreguleres årlig, første gang pr juni 2014. Som basisindeks benyttes konsumprisindeksen pr juni 2013. For øvrig gjelder avtalens punkt 3 første ledd.

19. Dersom Bruksrettighetshaverne etablerer et eget Veilag, kan veilaget med samtykke av Grunneier, tre inn som felles representant for og forvalter av de rettigheter og plikter som Bruksrettighetshaverne etter denne avtale har inngått med Grunneier. Grunneier kan samtykke i at Svarverud Velforening inntil videre kan tre inn som felles representant for Bruksrettighetshaverne.

Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses på gnr 75 bnr 1 i Spydeberg kommune. Kostnader til tinglysing bæres av Bruksrettighetshaverne

Eier av gnr 75 bnr 1

.....

.....

Eier av gnr 75 Bnr 18

.....

Eier av gnr 75 Bnr 26

.....

Eier av gnr 75 Bnr 27

.....

Eier av gnr 75 Bnr 28

.....

Eier av gnr 75 Bnr 30

.....

Eier av gnr 75 Bnr 31

.....

Eier av gnr 75 Bnr 32

.....

Eier av gnr 75 Bnr 33

.....

Eier av gnr 75 Bnr 36

.....

Eier av gnr 75 Bnr 37

.....

Eier av gnr 75 Bnr 38

.....

Eier av gnr 75 Bnr 39

Mette Kari Nørr

M.O E.M.

DISPOSISJONSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE

SVARVERUD

G.NR.75 B.NR.1

SPYDEBERG

M.1.1000

EKV.1,0 M.

GRENSE MOT AKERSHUS FYLKE

BÅTOPPLAG

BADEPLASS

ADKOMST FRA OFF. VEI

P

VANNVERK

ØVEREN

PARSELLERT TOMT

BÅTPLASS

56

75/18

TEGNFORKLARING:

- VEI FOR BIL
- TRAKTORVEI/STI
- BYGGEGRENSE
- PARKERING
- FRIOMRÅDE
- JORBRUKSOMRÅDE/GÅRDSTUN
- BADEPLASS
- BRYGGE - BÅTOPPLAG
- HYTTEOMRÅDE
- TLF. KIOSK
- POLYGONPUNKT
- EIENDOMSGRENSE
- FYLKESGRENSE
- DYRKET MARK
- GRENSE FOR PLANOMRÅDE

Tomt. 1-7 og 9 utgår
Fylkesmannens skriv 13/12-71

Denne planen er reviurert og godkjent av Fylkesmannen i Østfold 13/12 1971.

KART AV:
ØSTLANDSKONSULT A.S.
FREDRIKSTAD

N

DATO
31.3.1965

BL.NR.
1

SAK NR.
2213·40

HARALD SCHILLE
BYGN. INGENIØR M.N.I.F.
1700 SARPSBORG TLF. 53878

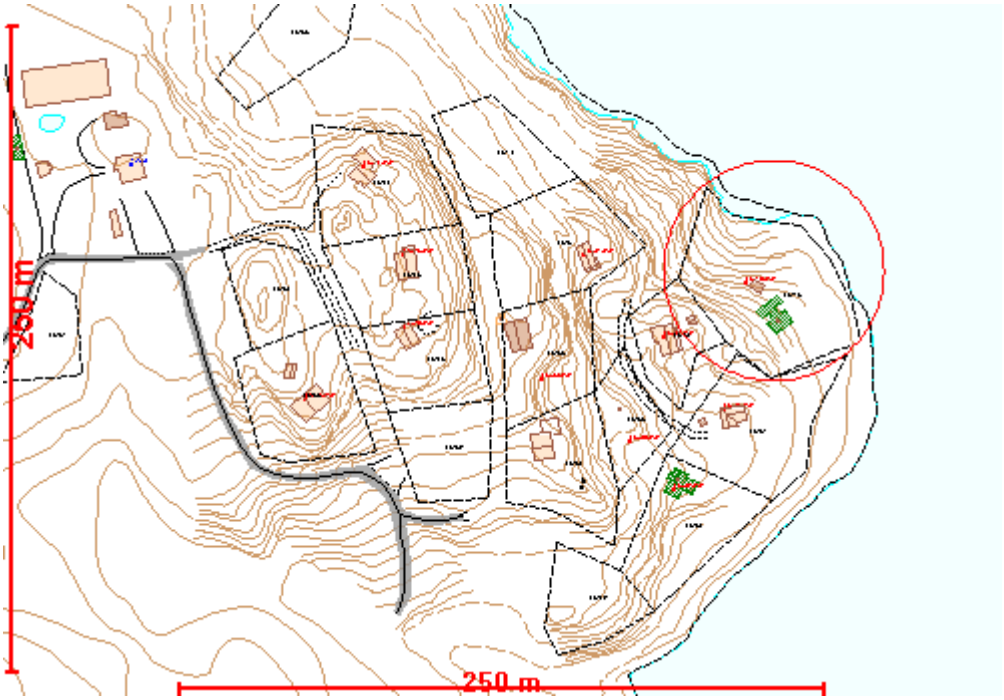
Spydeberg Kommune

Saksframlegg

Behandling i:	Møtedato:	Saks nr.:	Saksbehandler:
Komite for miljø, plan og teknikk	11.04.2013	019/13	ASOL

Avgj av:	Saksansvarlig:	Arkiv:	Arkivsak ID.:
KMPT	Geir Runar Johannessen	75/18	12/2058

GNR. 75 BNR. 18 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA DISPOSISJONSPLAN FOR SVARVERUD - BRUK AV VEI



Kartet viser eiendommen og deler av atkomstveien som søknaden gjelder.

Vedlagte dokumenter:

1. Kommuneplanens arealdel hvor eiendommen er avmerket.
2. Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud.
3. Søknad om dispensasjon fra Disposisjonsplan for Svarverud, mottatt i kommunen 29.1.2013.
4. Uttalelse fra eierne av veigrunn, eierne av gnr. 75 bnr. 1, i brev mottatt 29.1.2013.
5. Situasjonskart mottatt 19.2.2013.

Saken gjelder:

Det søkes om dispensasjon fra disposisjonsplan (reguleringsplan) for bruk av vei regulert til «Traktorvei/sti» til kjørevei for bil. Naboer og gjenboere er ikke varslet da deres interesser i liten grad berøres av søknaden, men velforeningen er kjent med søknaden og dens innhold.

Rådmannens innstilling:

1. Komité for miljø, plan og teknikk har vurdert søknaden om dispensasjon fra Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971, for bruk av vei regulert til traktorvei/sti til kjørevei for bil som vist på situasjonskart mottatt i kommunen 19.2.2013.

2. Komiteen finner at hensynene bak formålsbestemmelsen i disposisjonsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større for eiendommen gnr. 75 bnr. 18 enn ulempene dispensasjonen vil ha for området i sin helhet og for de øvrige fritidseiendommene beliggende inntil denne veien.

3. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

KMPT-019/13 Komite for miljø, plan og teknikk 11.04.2013

Vedtak: Enstemmig som foreslått av rådmannen.

Vedtak i sak 019/13:

1. Komité for miljø, plan og teknikk har vurdert søknaden om dispensasjon fra Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971, for bruk av vei regulert til traktorvei/sti til kjørevei for bil som vist på situasjonskart mottatt i kommunen 19.2.2013.

2. Komiteen finner at hensynene bak formålsbestemmelsen i disposisjonsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved omsøkte dispensasjon. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større for eiendommen gnr. 75 bnr. 18 enn ulempene dispensasjonen vil ha for området i sin helhet og for de øvrige fritidseiendommene beliggende inntil denne veien.

3. Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksopplysninger:

Eiendommen gnr. 75 bnr. 18 er en fritidseiendom, bebygd med fritidsbolig. Eiendommen ble etablert i 1945 som fritidseiendom og har tinglyst rett til vei fram til eiendommen.

Eiendommen omfattes av Disposisjonsplan for fritidsbebyggelse Svarverud, godkjent 13.12.1971. Det foreligger ikke bestemmelser til planen. Disposisjonsplanen viser 26 fritidseiendommer. 12 av disse er bebygd. Fritidseiendommene, foruten angjeldende eiendom, er fradelt etter at disposisjonsplanen ble vedtatt. 3 av de ubebygde eiendommene er fradelt i strid med planen, mens de øvrige stort sett følger tomtegrensene som er vist i planen.

Kommunen har vært noe i tvil om en slik disposisjonsplan fortsatt hadde gyldighet. Spørsmålet har derfor vært forelagt Fylkesmannen i Østfold, som ga slikt svar:

«Det vises til planveileder for reguleringsplaner, rev. utgave pr. 01/11/01.
Under punktet reguleringsformål, fritidsbebyggelse på side 30 heter det: Hyttefelt kan være større bygge- og anleggsarbeider som forutsetter regulering etter plan- og bygningsloven §23 nr. 1. Kommunen kan også etter vurdering regulere av eget tiltak.

Reguleringsplan er nødvendig for å endre tidligere disposisjonsplan fastsatt i medhold av § 82 i bygningsloven av 1965.

Fylkesmannen kan ikke se at ny veileder til pbl av 2008 regulerer forholdet nærmere. Kommunen må også vurdere hvorvidt det er etterfølgende planer som får følger for rettsvirkningene av dispensasjonsplanen.»

Disposisjonsplanen samsvarer med gjeldende arealdel til kommuneplanen som viser området som nåværende byggeområde fritidsbebyggelse slik at disposisjonsplanen fortsatt er gjeldende plan for området.

Gjennom denne disposisjonsplanen har eiendommen atkomst, som er vist som traktorvei/sti, fram til parkeringsplass og deretter kjørevei for bil ut av området. Denne planen gjelder foran privatrettslige avtaler. Bruk av atkomstveien som kjørevei for bil er derfor i strid med disposisjonsplanen.

I følge plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Søknaden er ikke oversendt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområder ikke anses å bli direkte berørt av en eventuell dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Søknadens innhold
Søkeren begrunner søknaden med at det allerede er gitt rett til motorisert bruk i området ved at atkomstveien til eiendommen er vist som traktorvei/sti i disposisjonsplanen. Bruk av bil til eiendommen vil derfor ikke innebære noen belastning for området utover det som det allerede er adgang til. Det har i «alle» år vært opparbeidet bilvei til nevnte eiendom. Tidligere grunneier inngikk i 2002 en avtale om rett til vei til 16 av eiendommene i området, og ga tillatelse til opprusting av hytteveien. Veien til søkende eiendom har senere, under nåværende grunneier, blitt utvidet og er i dag godt vedlikeholdt.

Søker kan ikke se at det foreligger hensyn som tilsier at det ikke skulle kunne gis dispensasjon. Det er av stor betydning for søker å kunne benytte bil fram til eiendommen. Eiendommen ligger innerst i hyttefeltet og har således lengst vei frem til hytten. Søker har også innrettet seg i forhold til at det er anledning til å bruke bil frem til eiendommen og har derfor brukt mye ressurser på å opparbeide veien, noe han selvfølgelig ikke hadde gjort dersom han visste at det ikke var anledning til å kjøre bil.

Søkeren er ikke opplyst at det er spesielle naturvernhensyn eller andre hensyn som tilsier at det ikke kan gis dispensasjon fra planen slik at det kan kjøres frem til eiendommen. Det er snakk om relativt beskjeden bruk, all den tid det gjelder en fritidseiendom.

Vurderinger:

Kommunen ga tillatelse til riving av den eldre fritidsboligen og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen i januar 2008. Det ble da gitt utslippstillatelse for gråvann fra gråvannsfilteranlegg til Øyeren på vilkår om at avstand mellom renseanlegg og kjørbar vei for slamtømmebil ikke er mer enn 40 meter.

Grunneieren tok i 2012 opp spørsmålet om veiens status med kommunen som i sitt svar viste til disposisjonsplanen og at veien der ikke var regulert til «vei for bil», men som «traktorvei/sti», det vil si landbruksvei for landbrukseiendommen og sti for fritidseiendommene. Disposisjonsplanen viser at samtlige fritidseiendommer har atkomst til «traktorvei/sti». 16 av disse eiendommene ligge sør i området, og 10 eiendommer ligger med direkte atkomst til veien som går fram til eiendommen gnr. 75 bnr. 18. Atkomstveien er ikke opparbeidet tilsvarende for fritidseiendommene i nord.

Det er nylig etablert en velforening for fritidseiendommene i området. Kommunen har i samtaler med leder i foreningen og med søker, anbefalt at det utarbeides ny reguleringsplan (detaljregulering) for området som kan ivareta infrastrukturen for fritidsbebyggelsen med tilhørende friområder. Da utarbeidelsen av en slik plan medfører større kostnader og er tidkrevende, har det ikke blitt satt i gang arbeid med planen.

Hensynene bak bestemmelsen om at veien ikke skal være kjørevei for bil, antas å være hensynet til at området skulle benyttes i ferier og fritid til hvile og rekreasjon og at kjøring med bil til eiendommene blant annet ville medføre støyplager. Planen viser parkeringsplass for biler vest for gårdstunet. Denne plassen er ikke opparbeidet som vist i planen.

Konklusjon:

Kommunen har ikke tidligere vektlagt at planen kun vist atkomst via sti fram til fritidseiendommene i området. Dette ble heller ikke vurdert og omtalt i tillatelsen som ble gitt til ny fritidsbolig i 2008. Dersom området hadde blitt regulert til fritidsbebyggelse i dag, ville

det sannsynligvis ha blitt regulert kjørevei for bil fram til eiendommene eller til felles parkeringsplasser i nærhet av eiendommene. Rådmannen anbefaler derfor at det gis dispensasjon som omsøkt. Denne dispensasjonen vil kun omfatte den del av veien som er markert med gult på situasjonskartet mottatt i kommunen 19.2.2013.

Spydeberg kommune, 27. mars 2013

Geir R. Johannessen
Rådmann

Rett utskrift 12.04.2013

_____

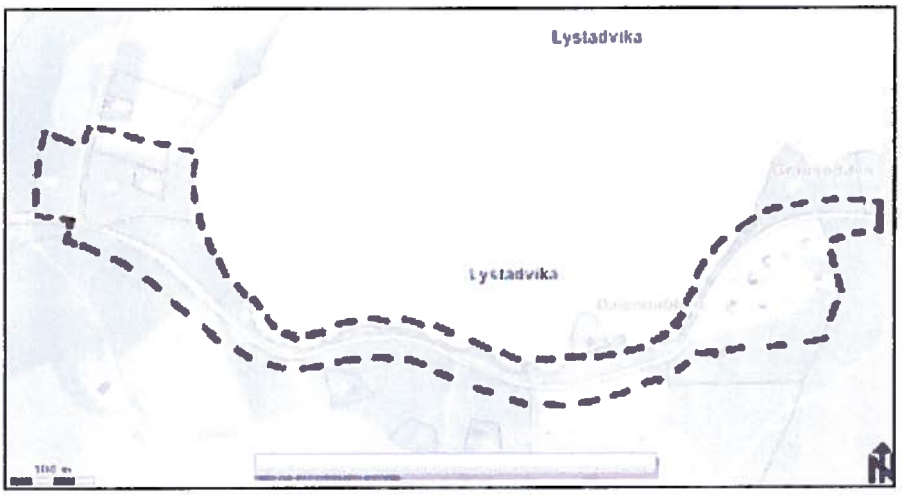
Saksframlegg

Planprogram, detaljregulering, gang- og sykkelveg langs fv 202, Granodden-Hallerudstranda
2. gangs behandling etter høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand	FA - L13, HIST - 14/313	14/615

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
46/2014	Komite for miljø. plan og teknikk	PS	07.10.2014

Saken gjelder:



Planavgrensning er markert med stiplet linje.

Komité for miljø, plan og teknikk vedtok i møte 26.09.2013 at strekningen Granodden – Hallerudstranda skal reguleres med hensikt bygging av gang- og sykkelveg. Tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan arealdel for Spydeberg. Det kan medføre inngrep som medfører vesentlige virkninger for natur og samfunn, og det ble derfor utarbeidet et forslag til planprogram.

Forslag til planprogram ble behandlet i møte i Komité for miljø, plan og teknikk 03.04.2014 og vedtatt

lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Varsel om oppstart av planarbeidet ble foretatt samtidig i hht. plan- og bygningsloven §§12-8 og 12-9. Innspill- og høringsperioden var fra 25.04.-15.06.2014. Det kom 12 høringsuttalelser og innspill til planprogrammet og varsel om oppstart.

Politisk saksordfører

Denne saken skal sluttbehandles av kommunestyret.

Saksopplysninger

De fleste uttalelsene er fra grunneiere i planområdet med synspunkter på trasé og hensyn som må/bør tas. De øvrige uttalelsene er fra statlige og regionale myndigheter, Lyseren Samarbeidsutvalg og Hafslund Nett Øst. En oppsummering av uttalelsene og planfremmers uttalelse til dem, framgår av vedlegg 2. Kopi av uttalelseneligger i vedlegg 3a-l.

De fleste uttalelsene som berører forslaget til planprogram, er tatt til etterretning helt eller delvis den reviderte utgaven. Videre er det en rekke interesser og synspunkter i uttalelsene som vil vurdert videre i planarbeidet.

Planfremmer og kommunen gjennomførte en befaring med grunneiere og beboere langs fylkesvei 202 den 19.06.2014 for å lytte til ulike synspunkter og diskutere ulike løsninger. Det ble i forkant av denne gjennomført en befaring med Statens vegvesen, og Statens vegvesen var med på første del av befaringen med grunneiere og beboere. Befaringene var nyttige for det videre planarbeidet.

Flere av grunneierne vil bli berørt uansett hvilket sidevalg som tas på deler av strekningen. Oppmåling av eiendommer øst i planområdet vil kunne bli nødvendig for at arealomfang av berørte eiendommer skal bli tilstrekkelig belyst i planprosessen samt for gjennomføring av grunnerverv.

Vurderinger

Arbeidet fram til et ferdig planforslag skal avgjøre trasévalg for gang- og sykkelvegen. I planprogrammet tas det utgangspunkt i en trasé på sydsiden av fylkesvei 202. Det utelukkes likevel ikke at det kan velges et krysningspunkt slik at det blir en kombinasjon av land- og sjøside. I denne vurderingen bør også i en viss grad legges til grunn *Notat om sykling Spydeberg – Hallerudstranda*, datert 15.09.2013, for å samlet sett sikre en god kryssing for syklister og gående, se vedlegg 4.

Det er flest konflikter eller interessemotsetninger knyttet til et trasévalg på sjøsiden av fylkesvei 202. Begrensede landarealer og høydeforskjell nord for fv. 202 vil gi relativt store utfyllinger ut i sjøen og sannsynlig større kostnader enn ved alternativet landsiden. Lyseren er dessuten drikkevannskilde for over 7000 mennesker, og gang- og sykkelveg på sjøsiden i sin helhet vil gi relativt store landskapsvirkninger, kunne påvirke drikkevannskilden, påvirke naturmangfold som kreps og fugler, og skape konflikter rundt friluftsliv. Flere av de berørte grunneierne langs Lyseren ønsker et alternativ på landsiden fremfor på sjøsiden. Rådmannen anser derfor samlet sett at det er riktig å ta

utgangspunkt i landsiden.

Med beskrivelse av ugreiing av ulike aktuelle forhold og temaer, hovedløsninger for gang- og sykkelveg samt framdriftsplan, anses det reviderte planprogrammet å være en god plattform for det videre planarbeidet.

Konklusjon

Rådmannen anser at det reviderte planprogrammert, datert 21.09.2014, kan fremmes for egengodkjenning i kommunestyret i hht. plan- og bygningsloven §12-9.

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Kommunestyret i Spydeberg egengodkjenner planprogram for detaljregulering for gang- og sykkelvei langs fylkesvei 202, Granodden – Hallerudstranda, jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

Vedlegg:

1. Planprogram 2 g beh_sept2014
2. Oppsummering av høringsuttalelser_gs_GH
3a. Fylkesmannen i Østfold_datert06.06.2014
3b. NVE_datert13062014
3c. Hans Faye_datert03062014
3d. LSU_datert09052014
3e. Skavås_15062014
3f. Holtet_datert28052014
3g. Jakobsen_datert10062014
3h. Østfold fylkeskommune_datert10062014
3i. Statens vegvesen_datert06062014
3j. Kirkerød_datert15062014
3k. Norsk maritimt museum_datert07072014
3l. Hafslund_datert11092014
4. Notat, sykling i Spydeberg_datert15.09.2013

SPYDEBERG KOMMUNE

PLANPROGRAM

Detaljregulering

Gang- og sykkelveg langs fylkesvei 202

Granodden – Hallerudstranda

Versjon 22.09.2014. Vedtatt av kommunestyret, xx.xx.2014.

NATUR, UTVIKLING & DESIGN

Innholdsliste

1. BAKGRUNN 3

2. PLANFORMÅL OG – OMRÅDE 4

2.1 FORMÅL OG PLANAVGRENSNING 4

3. OVERORDNEDE RAMMER OG PREMISSER FOR ARBEIDET 5

3.1 OM FORHOLDET TIL KONSEKVENSUTREDNING 5
3.2 OVERORDNEDE FØRINGER OG PLANER 5
3.2.1 Nasjonale og regionale mål, normaler og retningslinjer 5
3.2.2 Gjeldende planer 6

4. AKTUELLE TEMAER OG UTREDNINGSBEHOV 6

4.1 PRISSATTE OG IKKE-PRISSATTE KONSEKVENSER 7
4.2 UTREDNINGSTEMAER OG VURDERING AV KONSEKVENSER 7
4.2.1 Løsmasser, estetikk og landskap 7
4.2.2 Naturmangfold og naturmiljø 9
4.2.3 Kulturminner og - miljø 10
4.2.4 Friluftsliv 10
4.2.5 Trafikk og trafikksikkerhet 11
4.2.6 Landbruk og jordvern 11
4.2.7 Bebyggelse 12
4.2.8 Drikkevannskilde og forurensning til vassdrag 12
4.2.9 Risiko- og sårbarhet 12
4.2.10 Samlet vurdering av utredningsbehov – og metoder 13

5. VALG AV LØSNINGER FOR GANG- OG SYKKELVEG 14

5.1 GRUNNLAG FOR STANDARDVALG 14
5.2 TRASÉVALG FOR GANG- SYKKELVEG 16
5.3 VALG AV LØSNING FOR KRYSSING AV FYLKESVEI 202 16

6. PLANPROSESS OG FRAMDRIFT 17

Vedlegg 1 Billedarkiv

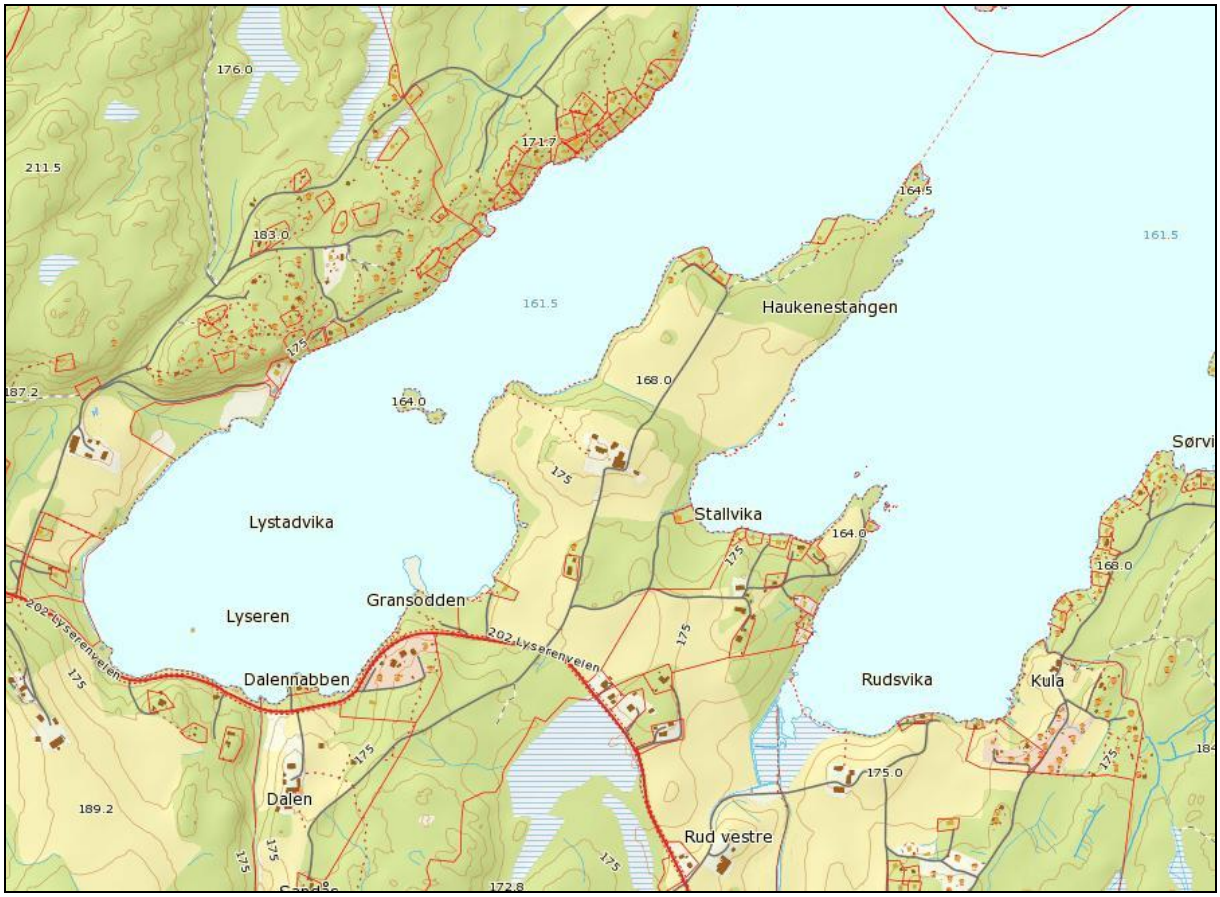
Forsidefoto:
Landskapsbilde, tatt fra vannkanten ved Granodden mot fylkesvei og planlagt trasé. Fylkesveien ligger horisontalt i bildet og i hovedsak godt synlig fra innsjøen. En bil med kjørelys på fylkesveien er avbildet i høyre halvdel av bildet. .

1. Bakgrunn

Spydeberg kommune har fått tilsagn om sideveismidler som kompensasjon for bygging av ny E18 i kommunen. Som prioritet for bruken av disse midlene har gang- og sykkelveg Spydeberg – Lyseren prioritet 2. Det er utarbeidet forslag til detaljregulering for gang- og sykkelveg Hovin skole – Granodden, der Granodden er en badeplass sør i Lyseren. Det betyr gang- og sykkelveg mellom Spydeberg tettsted og Lyseren.

Trasé for gang- og sykkelveg Hovin skole – Lyseren ble varslet etter plan- og bygningsloven helt til Hallerudstranda i både 2007 og 2012.

Traseen mellom Granodden og Hallerudstranda er på grunn av fjell og vassdrag den mest kostbare etappen per meter mellom Spydeberg tettsted - Hallerudstranda. Det er et lokalt ønske om bygging av traséen helt fram til Hallerudstranda, og Komiteen for miljø, plan og teknikk, Spydeberg, vedtok ved 1.gangs behandling av planforslaget for Hovin skole – Granodden 26.09.2013 å videreføre planarbeidet for strekningen Granodden – Hallerudstranda.



Oversiktskartet viser planområdets beliggenhet ved Lyseren. Planområdet er i Lystadvika fra badeplassen Granodden i øst til Hallerudstranda i vest. Kotene angir 5 meter.

2. Planformål og – område

2.1 Formål og planavgrensning

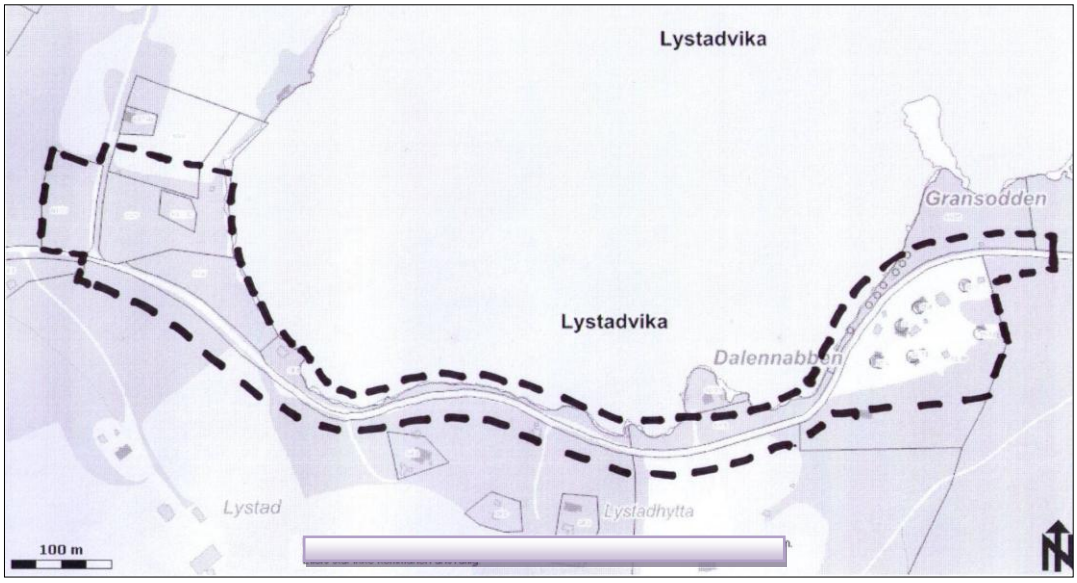
Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for gang- og sykkelveg mellom de to badeplassene Granodden og Hallerudstranda ved Lyseren. Gang- og sykkelvegen skal legges langs fylkesvei 202 til eksisterende avkjørsel til Hallerudstranda. Det tas forbehold om andre traséføringer enn langs eksisterende adkomstveg til Hallerudstranda. I planområdet er tatt med hele den eksisterende parkeringsplassen for badeplassen Hallerudstranda samt de deler av gjeldende reguleringsplan for Hallerudstranda som skal omreguleres inntil parkeringsplassen og adkomstvegen. Det tas i dette planarbeidet ikke sikte på å erstatte hele gjeldende reguleringsplan for Hallerudstranda da nye tiltak der vil kunne komme som en følge av det pågående arbeidet med ny kommuneplan.

Det kombinerte hytte- og boligfeltet sørvest for Granodden er tatt med i planområdet siden dette feltet blir fysisk berørt uansett hvilken side for traséen som velges. Ved trasé syd for fylkesveien må det i planarbeidet avklares blant annet ny adkomst for flere eiendommer.

Den planlagte strekningen med gang- og sykkelveg Granodden - adkomstvegen til Hallerudstranda er ca. 1,1 km. Det er beregnet 13 meter på hver side av fylkesveien og fylkesveiens bredde 7 m inkludert 0,5 m veiskulder på hver side. Planområdets lengde er ca. 1,3 km. Planområdet er ca. 60 dekar inkludert parkeringsplass for Hallerudstranda.

Den planlagte traseen skal knyttes til den planlagte gang- og sykkelvegen strekningen Hovin skole - Granodden.

Det er lite tilgjengelige landarealer langs deler av strekningen Granodden – Hallerudstranda. På landsiden er det fjell i dagen, beite/dyrka mark og bebyggelse. På sjøsiden er det ikke mulig å anlegge en gang- og sykkelveg uten utfyllinger og/eller sprenging av fjellmasser.



Den svarte stiplede linjen viser plan-områdets ytter-grense.

Planområdet er avgrenset slik at det omfatter begge sider av fylkesvei 202, men gjennom prosessen fram til 1.gangs behandling av et planforslag skal utredningene og

konsekvensvurderingen avgjøre 1) om gang- og sykkelvegen skal skifte side langs fylkesveien eller bare legges på en side og 2) hvor fylkesveien skal krysses for gående og syklende. Det tas i det videre arbeidet utgangspunkt i en løsning som innebærer trasé på sydsiden av fylkesvei 202.

3. Overordnede rammer og premisser for arbeidet

3.1 Om forholdet til konsekvensutredning

Gang- og sykkelveg på strekningen langs fv. 202 Granodden – Hallerudstranda er delvis i tråd med samfunnsdelen i gjeldende kommuneplan for Spydeberg, både satsing på grønn kommune, folkehelse, naturopplevelser og utbygging av gang- og sykkelvegnettet til friområdene. Gang- og sykkelveg på strekningen langs fylkesvei 202 er ikke innarbeidet i gjeldende kommuneplan arealdelen.

Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg II over tiltak som alltid skal konsekvensutredes i §2 i Forskrift om konsekvensutredninger. Gang og sykkelveg på strekningen hører derfor inn under forskriftens §3; planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften §4. I §4 nevnte forskrift gis kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er flere av disse kriteriene som tiltaket i dette området kan komme i konflikt med:

- Bokstav b) naturtyper eller truede arter eller deres leveområder
- Bokstav c) større naturområder eller viktige vassdragsområder som ikke er avsatt til utbyggingsformål i overordnet plan
- Bokstav i) befolkningens helse

Som en del av disse kriteriene faller 100 meters byggeforbudssone i hht. plan- og bygningsloven under flere av dem, f.eks. natur- og vassdragsområde. Det vurderes derimot ikke å være av så vesentlig karakter at det faller inn under bokstav a) i forskriften om særlig verdifulle landskap.

3.2 Overordnede føringer og planer

3.2.1 Nasjonale og regionale mål, normaler og retningslinjer

En rekke lover, forskrifter og annet regelverk gir rammer for planarbeidet. De viktigste er:

- Plan- og bygningsloven
    - Plan – og bygningsloven §1-8 pålegger spesielle hensyn i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- Kulturminneloven
- Naturmangfoldloven
- Forurensningsloven
- Vannressursloven
- Forskrift om vannforsyning og drikkevann
- Håndbøker fra Statens vegvesen:

    - Håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder – en normal med ulike krav til avstand mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Dersom det er kortere avstand enn kravet, må det settes opp godkjente rekkverk med minsteavstand mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg.
    - Håndbok N001 Veg- og gateutforming – en normal med krav til utforming av kjøreveg og gang- og sykkelveg.
    - Håndbok V122 Sykkelhåndboka : utforming av sykkelanlegg – en veileder som beskriver ulike stedstilpassede løsninger. Den er kun veiledende, og normalene gjelder foran sykkelhåndboka.
- For høyspentanlegg: NR 2008 – VER 2.4 / 2011, HS distribusjonsnett luft – Avstandskrav.

3.2.2 Gjeldende planer

Overordnede planer gir rammer for eller forankring av planarbeidet. De viktigste er:

- Fylkesplan Østfold mot 2050
  Fylkesplanen har mål om handling for folkehelse, verdiskaping og miljø.
- Kommuneplan Spydeberg 2007 – 2020 Samfunnsdelen
  Spydeberg kommune har som målsetting:
    - å sikre innbyggerne god og miljøvennlig tilgang til kommunens friområder og friluftsområder.
    - å satse på ytterligere utbygging av gang- og sykkelvegnettet.
    - å legge til rette for fysisk aktivitet og naturopplevelser
- Kommuneplan Spydeberg 2007 – 2020 Arealdelen
    - Det er 100 meters byggeforbudssone langs Lyseren inntil det foreligger reguleringsplan for ønskede tiltak.
- Kommunedelplan for vannforsyning og vannmiljø 2004 – 2020
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv 2011 – 2022
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2009 - 2020

Den planlagte reguleringsplanen for gang- og sykkelveg Granodden – Hallerudstranda skal erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for Hallerudstranda/Hallerud. En eventuell gang- og sykkelvegen på sjøsiden på eiendom gnr. 65 bnr. 20, vil erstatte deler av en reguleringsplan der Granodden inngår.

4. Aktuelle temaer og utredningsbehov

Det vil samtidig med sluttbehandling av revidert planforslag i kommunen eller etter godkjenning av reguleringsplanen bli gjennomført en anslagsprosess med mer nøyaktig beregning av anleggskostnader for opparbeidelse av gang- og sykkelvegen. Det vil ved den politiske behandlingen bli lagt fram kostnadsoverslag over anleggskostnadene.

Håndbok V712 fra Statens vegvesen har en metodikk og tilnærmingsmåte som vil bli brukt for konsekvensutredningen i saken. Denne metodikken vil sikre en systematikk som gjør konsekvensvurderingen mer lesbar, tydelig og målbar.

Vurderingen av konsekvenser skal skje ved sammenligning med 0-alternativet som er dagens situasjon og den utviklingen som er sannsynlig ut fra denne. Hvilke temaer og forhold som

skal konsekvensutredet er kort beskrevet i kapittel 3.1. Under er alle utredningstemaene og eksisterende forhold beskrevet for å kunne vurdere konsekvenser av tiltaket, avbøtende tiltak i planområdet og influensområdet.

4.1 Prissatte og ikke-prissatte konsekvenser

I kapittel 4.2 er alle utredningstemaene beskrevet siden planprogrammet skal beskrive alle forhold som skal utredes. Det er ikke satt skille mellom temaer som skal konsekvensutredes og ikke, da samme metodikk vil bli mye brukt. Hvilke temaer som er pliktig å konsekvensutrede, vil også bero på hvilket sidevalg man tar for traséen siden det er flere og større konflikter med en trasé på sjøsiden.

Håndbok V712, Statens vegvesen, skiller mellom prissatte og ikke prissatte konsekvenser. Konsekvenser kan være både ikke-prissatte og prissatte da det avhenger av konfliktgrad, og tiltakshaver har derfor valgt i planprogrammet å ikke skille vesentlig mellom dem. De antatt ikke pris-satte konsekvensene i tiltaket er:

- Estetikk og landskap
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Friluftsliv
- Trafikksikkerhet

Prissatte konsekvenser er forhold som følge av tiltaket, som kan beregnes i tall:

- Sprengning av fjell, utfylling av masse
- Flytting av høyspent og lavspent, flytting av andre ledninger/kabler
- Opparbeiding av selve gang- og sykkelvegen
- Håndtering av overflatevann
- Innløsning av privat eiendom evt. ekspropriasjon
- Flytting av adkomstveg(er) og evt. bygninger

4.2 Utredningstemaer og vurdering av konsekvenser

Tiltaket *gang- og sykkelveg* faller ikke under tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf. Forskrift om konsekvensutredninger §2. Tiltakets konfliktgrad og konsekvenser skal derimot vurderes ut fra de stedlige forholdene, jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§3-5. De stedlige forholdene i planområdet beskrives derfor kort i kapittel 4.2.1-4.2.9. På bakgrunn av dette gis en samlet vurdering og opplisting av utredningsbehov og - metoder i kapittel 4.2.10.

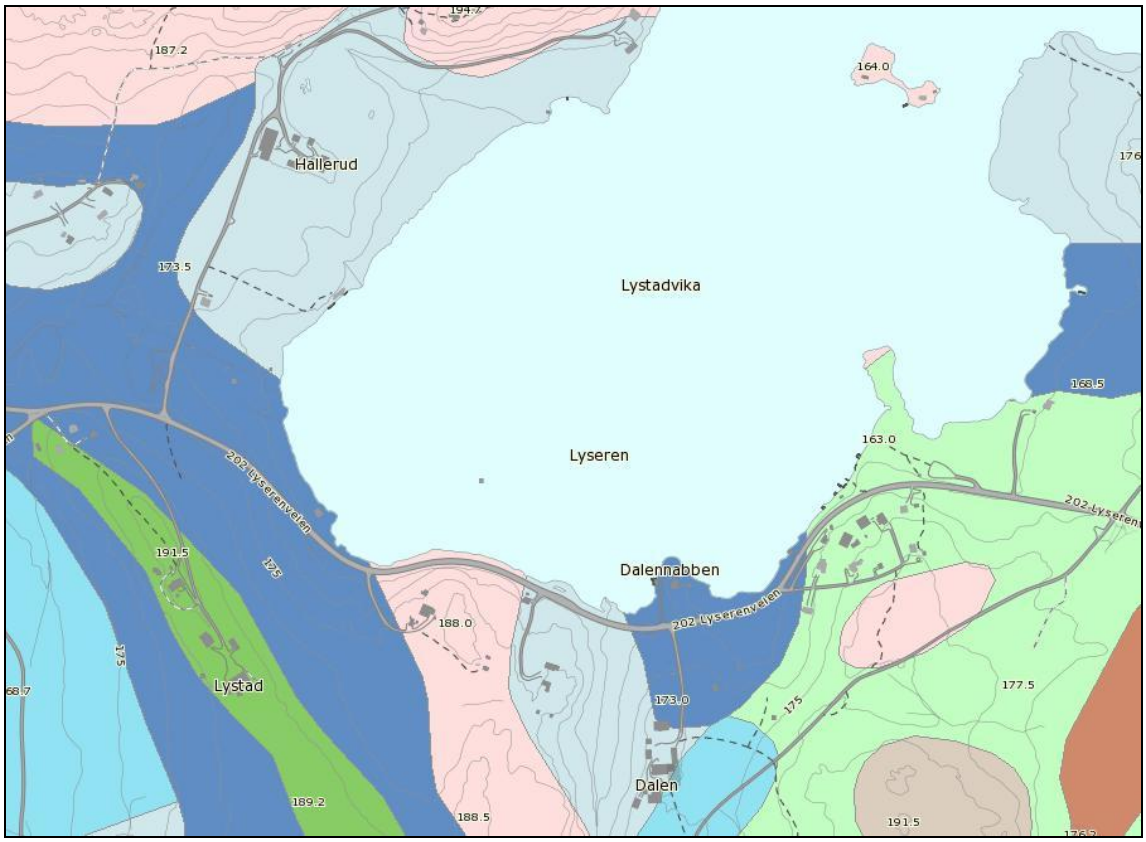
4.2.1 Løsmasser, estetikk og landskap

Den påtenkte traséen ligger i strandsonen innenfor 100 meters byggeforbudssone. Avstanden til Lyseren fra eksisterende fylkesveis veiskulder er inntil ca. 4 meter. Den maksimale avstanden fra Lyseren er ved start og stopp av traséen. Ved det vestligste punktet er det verken synlig fra vassdraget eller innenfor 100 meter. For øvrig er traséen og fylkesveien svært synlig langs vassdraget.

Planområdet veksler fra ca. 161 m.o.h. vannflate Lyseren opp til ca. 170 m.o.h. på land. De høyeste terrengtoppene syd for planområdet er rundt 175-180 m.o.h.

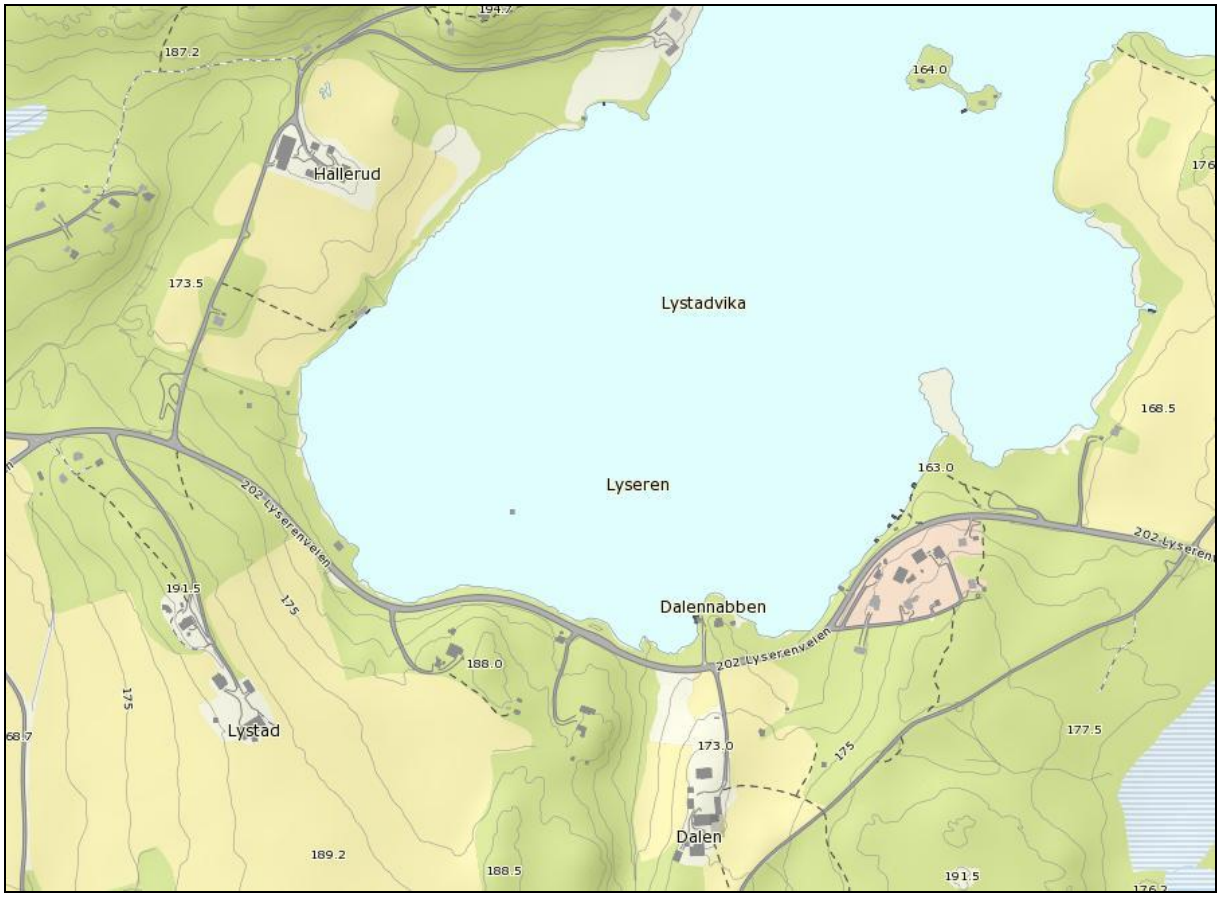
Badeplassen Granodden øst og nord for /i planområdet; en sandstrand og svaberg. Landskapet rundt er kjennetegnet ved svært lave høyder, dyrka mark og skog.

Løsmassene er både marine avsetninger, tynne hav-/strandavsetninger, tynn morene, bart fjell / stedvis tynt dekke. Løsmassenes infiltrasjonsevne er fra dårlig/ingen der det er bart fjell/stedvis tynt dekke til god/høy der det er marine strandavsetninger. For øvrig er det middels eller lavt. Grunnvannspotensiale er kun registrert der det finnes marine strandavsetninger.



Ved Hallerud og vest for Dalenabben er det tynnere lag hav-/ strandavsetning. Vest i planområdet m.m. er det marin strandavsetning (mørkeblått). Midt i planområdet er det mye bart fjell og stedvis tynt dekke. Øst i planområdet ved Granodden er det tynnere lag med morene.

Det er dyrking av korn mellom gården Lystad og fylkesvei 202. Det er videre beite og dyrking av gras/engvekster mellom gården Dalen og fylkesvei 202. Landskapet rundt Lyseren, herunder planområdet, er preget av slak helling opp fra Lyseren. Landskapsrommet som planområdet er en del av, er derfor avskåret ved skogbevokste eller oppdyrkede lave høyder rundt Lyseren.



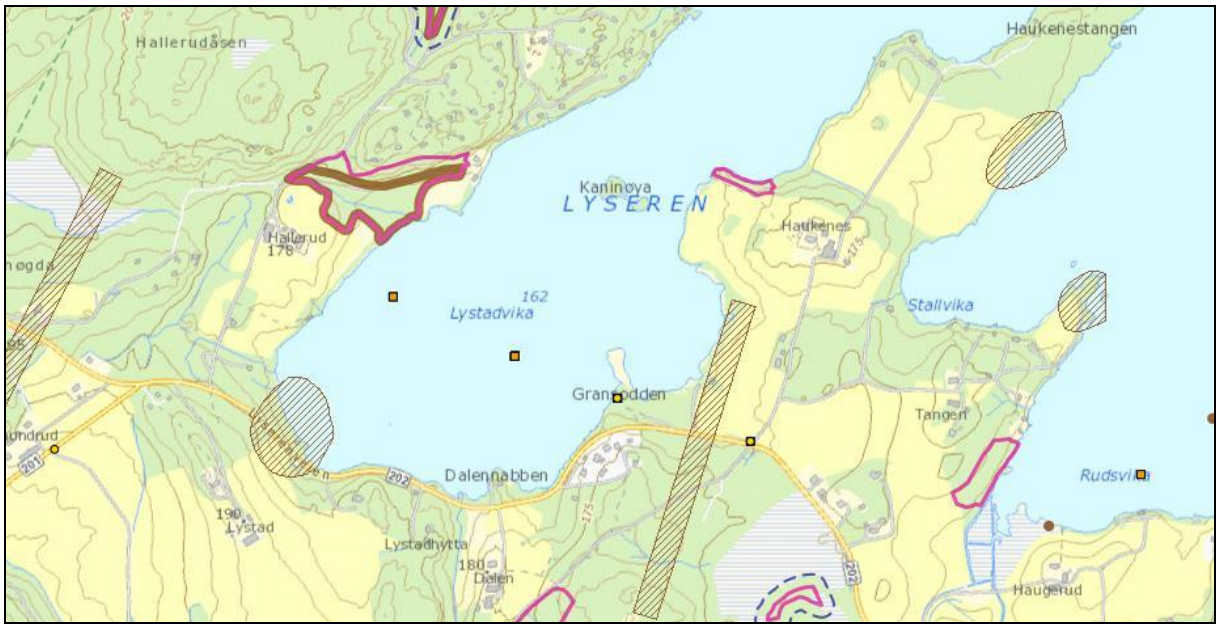
Oversiktskart med 5 meters koter, vegnett, skog (lysegrønt), dyrka mark/gress/beite (lysegult) og felt med hytte-/husbebyggelse (rosa). Bygninger er markert som grå rektangulære objekter.

4.2.2 Naturmangfold og naturmiljø

Innsjøen Lyseren dekker 7,5 km^2, og nedslagsfeltet er 28 km^2. Vannvolumet er 65 millioner m^3, og største dybde er 50 meter. Vannflaten ligger på 162 m.o.h. Det er ni øyer i innsjøen, og kjente vannlevende virveldyr er karpefisker, abbor, gjedde, ørret og kreps. Av områder som er viktige fokus for utredning innen naturmangfold er både Lyseren med dets strandsone og akvatiske liv og miljø, og naturtyper og leveområder for arter på land. Spesielt i det akvatiske miljøet er edelkreps. Edelkreps kan bruke akvatiske deler av strandsonen i planområdet. I både Glomma – og Haldenvassdraget har signalkreps spredd seg. Lyseren kan bli en refugie for edelkreps i Norge om ikke signalkrepsen sprer seg til Lyseren.

Fra basen til Miljødirektoratet, www.naturbase.no , vises beiteområde for siland vest i planområdet. Lyseren er leveområde for makrellterne (sårbar), fiskemåke (nær truet), stær (nær truet), hettemåke (nær truet) og toppdykker (nær truet). Det er kjent at Lyseren blir brukt som leveområde for andre ender og vannfugler, og takrørskog og annen takrørskog i vannkanten i Lyseren blir brukt som næringsområde for fuglene.

Utenfor planområdet langs Lyseren er det registrert MIS-lokaliteter der høgstaudeskog og lågurttype inngår. Eldre lauvsuksesjon og svartorsumpskog er registrert langs Lyseren.



Utsnitt fra naturbase.no over naturmangfold viser flere registrerte områder og arter.

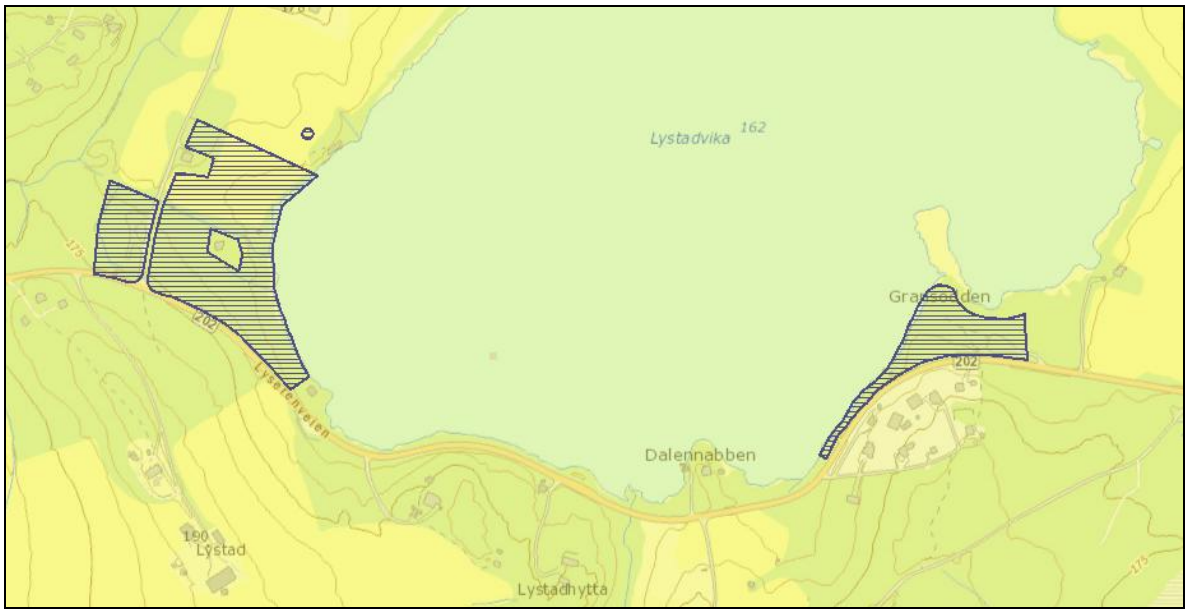
4.2.3 Kulturminner og - miljø

Arkeologiske registreringer er foretatt til vanns og på land av Norsk Maritimt Museum og Fylkeskonservatoren i Østfold. Det har avdekket et mindre gravminne vest i planområdet på land, 12,5 meter fra fylkesvei 202. Det er utover dette ikke registrert nyere eller eldre kulturminner eller – miljøer i planområdet.

4.2.4 Friluftsliv

Det er to statlig sikrede områder for friluftsliv som delvis inngår i planområdet:

- Granodden, 7,9 dekar, gnr. 65 bnr 20. Verdi: Svært viktig. Lokale brukergrupper, mye brukt i badesesong. Grunneier: Spydeberg kommune.
- Hallerud bad, 29 dekar, gnr. 63 bnr. 6, 9 og 10 samt gnr. 64 bnr. 5. Sistnevnte eiendom, 64/5 eies av Spydeberg kommune, og de tre øvrige eies av Staten. Verdi: Svært viktig. Regionale brukergrupper, mye brukt i badesesong.



De to friluftsområdene i Lystadvika, Hallerud bad i vest og Granodden i øst, i blå skravur. Kilde: naturbase.no . I avgrensningen for Granodden framgår av databasen til Miljødirektoratet mer areal enn det som er regulert til frilufts- eller friområde. Arealet vest for kommunens eiendom, gbnr. 65/20, er i hovedsak ikke regulert til frilufts-/friområde.

4.2.5 Trafikk og trafikksikkerhet

Årlig døgntrafikk (ÅDT) er et gjennomsnitt for trafikk gjennom døgnet. På fylkesvei 202 er i planområdet er ÅDT i år 2008 målt til 1250, og den er beregnet til 1947 i år 2025. Tungtrafikkandelen er beregnet til ca. 10% av årlig døgntrafikk. Fartsgrense på strekningen er 80 km/t.

Det er ikke registrert drepte, meget alvorlig skadet eller alvorlig skadede i trafikken på strekningen. Det er kun registrert tre ulykker på fv. 202 i planområdet; to ulykker i september med hhv. 2 og 1 lettere skadd ved utforkjøringer, og en ulykke i juli uten skadede der en fotgjenger var involvert. Det er ikke registrert andre ulykker eller skader i Statens vegvesen sin database over trafikkdata i planområdet.

Fylkesvegen er stedvis smal og uoversiktlig slik at det for myke trafikanter kan kjennes utrygt å ferdes der. Strekningen er i dag brukt av myke trafikanter for sykling og gåing, både de som bor i området, fra gjester på badeplassene ved Lyseren, rekreasjonssykling og treningssykling.

Det er ingen busslommer eller busstopp på strekningen.

4.2.6 Landbruk og jordvern

To grunneiere syd for fylkesvei 202 kan bli berørt på fulldyrka jord om traséen legges syd for fylkesveien. Det er gnr. 64 bnr. 1 og gnr. 65 bnr. 2. Det antas å kunne bli berørt med hhv. ca. 33 og 55 meter langs fylkesveien. Det antas at konsekvensene for landbruksdrift er relativt lave.

4.2.7 Bebyggelse

Det er hytter og faste boliger langs traséen spesielt midt i og øst i planområdet på landsiden, og det er en hytte og flere private brygger/strandarealer på sjøsiden. Spydeberg kommune eier et mindre areal på sjøsiden, dvs. friområdet *Granodden* og store deler av arealet i vest friluftsområdet *Hallerud bad* med parkeringsplass og skog mot Lyseren. Den vestlige delen av planområdet er relativt lite bebygd med unntak av teknisk infrastruktur.

4.2.8 Drikkevannskilde og forurensning til vassdrag

Vannvolumet i Lyseren er 65 millioner m³. Største dybde er 50 meter. Vannflaten er 161-162 m.o.h. Nedslagsfeltet er 28 km², der planområdet inngår i den sydligste delen av Lyseren.

Lyseren er hoveddrikkevannskilde for Hobøl og Spydeberg kommuner. Oversikt fra år 2002 over brukerne av Lyseren som drikkevannskilde, er gitt i tabell 1. Antall innbyggere som får drikkevann fra Lyseren er i dag totalt ca. 7000. Økningen skyldes økning i folketallet i de to kommunene. Det er beregnet at Lyseren vil gi drikkevann til enda flere innbyggere i årene fremover som følge av befolkningsvekst og utvidelse av dekningsområde.

Tabell 1. Oversikt over vannverk og vannforsyning fra Lyseren, 2002. Kilde: Kommunedelplan Vannforsyning og vannmiljø 2004 – 2020.

Vannverk	**Tilknyttet**
Spydeberg vannverk (kommunalt eid)	- 3 450 innbyggere pluss institusjoner i Spydeberg - 850 innbyggere pluss 5 institusjoner i Hobøl - Næringsvirksomhet, ca 500 arbeidsplasser - Hytter, ca, 65 - Solbergfossanlegget, Askim
Lyseren-Hov Vannforsyning BA (privat)	- 150 innbyggere - 3 husdyrbruk - 102 hytter
Private brønner + Hobøl Vannverk BA	- 1 100 innbyggere

Både Spydeberg vannverk og Lyseren – Hov Vannforsyning BA har inntak i Lyseren ved Rudsbukta, noen hundre meter fra land øst for Haukenestangen.

Nedslagsfeltet til Lyseren berøres av planforslaget. Videre viser Nasjonal grunnvannsdatabase fra Norges geologiske undersøkelser at det ikke er grunnvannspotensiale i løsmassene på strekningen.

Konsekvensene av forurensning til drikkevannskilden vil kunne få konsekvenser for brukernes helse og/eller kostnader knyttet til rensing.

4.2.9 Risiko- og sårbarhet

I planområdet inngår høyspent som krysser fylkesveg 202 vest i planområdet. Det er videre lavspent langs fylkesveien, hovedsaklig på sydlig side. Det er høyspent, lavspent, fibernett, VA-ledninger og andre ledninger og kabler i grunnen.

Det er ikke registrert skred- eller erosjonsfare i området, men utfyllinger i innsjøen forutsetter tilstrekkelig stabilitet. Geoteknisk analyse må utføres ved sidevalg sjøsiden.

Risiko- og sårbarhet inngår i flere av de ovenfornevnte temaene, f.eks. forurensning til Lyseren. Forurensning til Lyseren som følge av ny gang- og sykkelveg, må vurderes. Håndtering av overflatevann må utredes.

4.2.10 Samlet vurdering av utredningsbehov – og metoder

Konsekvensene av tiltaket vil være forskjellig ut fra valg av trasé for gang- og sykkelvegen. Det er i størst grad kryssende konflikter ved en trasé på sjøsiden. Forholdene tiltaket kommer i konflikt med, vil avgjøre hvor omfattende emnene skal utredes, jf. Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Det skal tas utgangspunkt i en løsning som i hovedsak er på sydsiden av fylkesvei 202, og planarbeidet og konsekvensvurdering skal også gi svar på om en gang- og sykkelveg i sin helhet skal ligge på sydsiden eller det skal være en kombinasjon. Hvorvidt temaene skal konsekvensutredes og hvordan vil derfor bero på hvilket sidevalg som velges, og om det blir en kombinasjon av sidene. Det vil også bero på hvilken kombinasjon som eventuelt velges, dvs. krysningspunkt og strekning på sjøsiden.

Det er i oppsummeringen i tabell 2 under, ikke skilt mellom temaene som skal konsekvensutredes og konsekvensvurderes fordi det i hovedsak vil bli fulgt samme metodikk for alle temaene, jf. håndbok 712, Statens vegvesen.

Tabell 2. Oppsummering av konsekvensutredning og – vurdering.

Tema	**Fokus for utredning**	**Dagens grunnlags-materiale**	**Metode og utredningsbehov**
Landskap, løsmasser og estetikk	1) Landskapsbildet og 2) masseforflytning.	Foto. Befaringer. Grunnlagskart.	1) Landskapsanalyser ved illustrasjoner og/eller foto. Beskrivelse av kontraster, linjer m.fl. 2) Masseberegning.
Naturmangfold og naturmiljø	Rødlistearter og deres leveområder. Naturtyper. Virkning på økosystem i Lyseren.	www.naturbase.no www.artsdatabanken.no Lokalkunnskap og feltregistreringer. Naturmangfoldrapport fra WKN Naturkart for strekningen Hovin skole – Granodden.	Vurdering etter Naturmangfoldloven §§8-12. Eventuelt supplere eksisterende registreringer med supplerende registrering med konsekvensvurdering ut fra planlagt tiltak. Bruke kommunens naturtypekartlegging fra 2014.
Friluftsliv og statlig sikrede friluftslivområder	Granodden og Hallerud bad. Konsekvenser for beboere langs traséen.	www.naturbase.no Foto. Kart.	Vurdere arealinngrep ifht. brukere av friluftsområdene og beboere, bl.a. evt. redusert tilgang til Lyseren. Arealinngrep i friluftslivsområdene.
Bebyggelse	Hytter. Hus. Brygger. Andre bygninger.	Grunnlagskart. Befaring.	Arealinngrep i m^2. Konsekvenser for funksjonalitet og verdi for beboere og eiere.
Drikkevannskilde	Drikkevannskvalitet.	Målinger av drikkevann i	Teknisk analyse, basert på

og forurensning	Rensemuligheter ifht. eventuell forurensing.	ordinær drift for vannverkene.	erfaringsgrunnlag fra annen vegplanlegging. Vurdere/måle vannkvalitet før tiltaket om tiltaket legges helt eller delvis på sjøsiden. Vurdere evt. rensemuligheter.
Kulturminner og –miljøer	Automatisk fredede kulturminner.	Askeladden, Riksantikvarens database.	Arkeologiske registreringer og utgravinger etter behov.
Landbruk og jordvern	Reduksjon av dyrka mark. Landbruk.	Grunnlagskart.	Arealinngrep. Andre konsekvenser som reduserte driftsavkjørsler m.m.
Trafikk og trafikksikkerhet	Valg av løsning for gang- og sykkelveg.	Håndbok N001, N101, og V122 fra Statens vegvesen. Trafikkdata fra Statens vegvesen, www.vegvesen.no .	Vurdering av frisikt og oversikt for alle trafikanter ved krysningspunkt, og sett i forhold til eksisterende forhold og nye avkjørsler o.a., jf. håndbøker fra Statens vegvesen
Risiko- og sårbarhet	Høyspent, lavspent, VA-ledninger og andre kabler /ledninger. Håndtering av overflatevann. Andre forhold nevnt under andre temaer, som forurensning osv. Stabilitet i jordmasser.	Kart og databaser. Befaring.	Konflikter i felt mellom planlagt trasé og eksisterende forhold. Beskrive løsning og vurdere kvalitet av foreslått håndtering av overflatevann. Evt. geoteknisk analyse av stabilitet. Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Kostnaden for bygging av gang- og sykkelvegen er estimert til ca. 7,5 millioner kroner inkl. mva. Flytting av høyspentledning og nettstasjon samt sprenging av fjell vil øke kostnadene. Ved sluttbehandling av planen vil det bli utført en mer nøyaktig kostnadsberegning.

5. Valg av løsninger for gang- og sykkelveg

5.1 Grunnlag for standardvalg

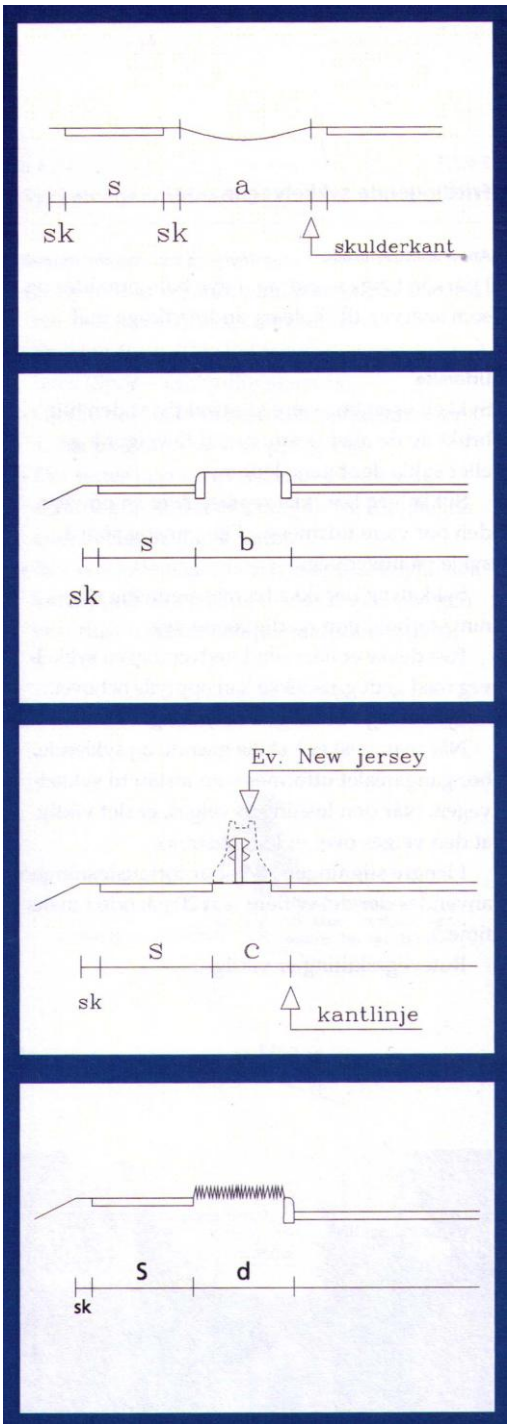
De viktigste dokumentene for vurdering av løsning for gang- og sykkelveg er Håndbok N001 Veg- og gateutforming og Håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder. Begge er normaler fra Statens vegvesen. Videre gir Sykkelhåndboka, en veileder fra Statens vegvesen, råd og tips.

Trafikkskillet er avstand mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg. Ved fartsgrense 70 km/t eller 80 km/t bør iflg. Håndbok N101 trafikkskillet være minst 3 meter. Dersom trafikkskillet skal være smalere, skal godkjent rekkverk eller annet godkjent fysisk trafikkskille settes opp.

En løsning som innebærer gang- og sykkelveg med bruk av rekkverk, kan være en dårlig løsning sett ut fra trafikksikkerhet. Det er en løsning som derfor kun kan brukes på kortere delstrekninger.

Bredden av gang- og sykkelvegen kan være 2,5-3,5 meter avhengig av mengde trafikk. Ved trafikkmengde på gang- og sykkelvegen på <15 gående og <15 syklende per time kan gang- og sykkelvegen være 2,5 meter bred. Skulderkantene kan være 0,25-0,5 meter. Tverrprofilen i plansaken vil tilstrebes bredde 2,5 meter gang- og sykkelveg og 0,25 meter skulderkant på begge sider, evt. den ene siden ved bruk av rekkverk.

I planarbeidet vil hovedløsning være type 1 i figuren under. Løsningen innebærer skulderkanter på hver side av veg og 3 meter grøft som trafikkskille mellom gang- og sykkelveg og fylkesveg.



Type 1 beskriver løsning ved grøft som trafikkskille. Avstanden for trafikkskillet, a, skal være minst 3 meter.

Type 2 beskriver løsning ved opphøyd rabatt med kantstein som trafikkskille. Denne løsningen er kun tillatt ved fartsgrenser lavere enn 70 km/t.

Type 3 beskriver en løsning med fysisk skille som trafikkskille. Det fysiske skillet kan være autovern eller betong. Avstand fra veiskulder til veiskulder kan være 0,9 meter.

Type 4 beskriver en løsning med delvis opphøyd rabatt med kantstein mot kjøreveg, som trafikkskille. Denne løsningen er kun tillatt ved fartsgrenser lavere enn 70 km/t.

Løsning 3 er med godkjent rekkverk som trafikkskille, og er mindre arealkrevende enn løsning 1. Løsning 3 er antagelig eneste mulige løsning langs deler av bebyggelsen øst i planområdet om traséen skal være syd for fylkesvegen. Dette begrunnes med lite arealer tilgjengelig. Det samme kan vurderes av kostnadshensyn i vestlige deler av planområdet der fjell må sprenges.

Dersom gang- og sykkelvegen skal bygges nord for fylkesveien, vil det innebære utfylling i innsjøen Lyseren på mesteparten av strekningen.

Løsning 2 og 4 over, er uaktuelle da fartsgrensen på fylkesveien er 80 km/t.

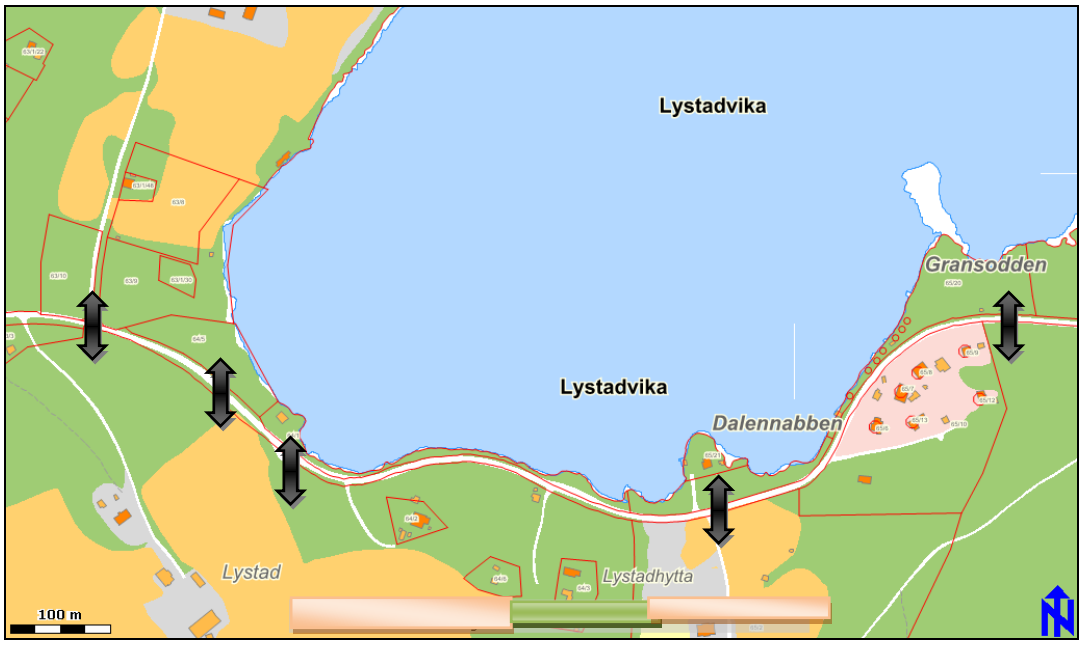
Det kan vurderes i vest der fylkesveien fører inn i skogen, å lage turveg/-sti gjennom skogen til friluftsområdet Hallerudstranda.

5.2 Trasévalg for gang- sykkelveg

I planprosessen skal det før valg av trasé til politisk 1.gangs behandling av et planforslag, utredes i tilstrekkelig grad og velges trasé på bakgrunn av vurdering av konsekvenser og berørte parters innspill. Varsel om oppstart av planarbeidet innbrakte relativt mange synspunkter på at landsiden er det beste alternativet, og det fremstår som den mest skånsomme løsningen sett ut fra kjente forhold og konsekvenser. Det skal derfor tas utgangspunkt i en løsning på landsiden.

Områder på sjøsiden kan bli inkludert i den endelige planen gjennom delstrekning på sjøsiden eller at områder nord for fylkesveien av andre grunner kan være ønskelig å ta med.

5.3 Valg av løsning for kryssing av fylkesvei 202



De mørke pilene viser alternative krysningspunkter for ny gang- og sykkelveg på strekningen Granodden – Hallerudstranda.

En løsning der gang- og sykkelvegen i hovedsak er på landsiden, vil innebære kryssing av fylkesveg 202 for gående og syklende til Hallerudstranda.

Det er naturlig for en strekning på ca. 1,1 km å velge ett krysningspunkt av hensyn til trafikkavvikling og trafikksikkerhet for alle trafikanter. I planarbeidet skal det tas utgangspunkt i fem alternativer til krysningspunkt; ved endene av planområdet, ved Dalenabben, i skogen vest i planområdet eller den tidligere kiosken, se kartfigur over.

6. Planprosess og framdrift

Spydeberg kommune ønsker en ganske rask planprosess for gang- og sykkelvegen på strekningen Granodden – Hallerudstranda. Natur, Utvikling & Design v/ Lisbet Baklid er leid inn for å utarbeide plan.

Følgende framdriftsplan skisseres:

Milepæl	**Tid**
1.gangs behandling av forslag til planprogram	April 2014
Offentlig ettersyn forslag til planprogram	April - juni 2014
Vedtak av planprogram	Oktober 2014
Arkeologiske registreringer og rapportering	Sommer – høst 2014
1.gangs behandling av forslag til reguleringsplan	Februar 2015
Offentlig ettersyn reguleringsplan	Februar/ mars/april 2015
2.gangs behandling av reguleringsplan	Juni eller august 2015
Endelig vedtak i kommunestyret	August/september 2015
Kunngjøring av vedtak	September 2015
Klagefrist over	Oktober 2015

VEDLEGG 1 BILLEDARKIV

På nordsiden av fylkesveien i øst ligger friluftsområdet Granodden. En trasé her vil gå på bekostning av friområdets areal. Den røde, lille bygningen er et offentlig toalett.

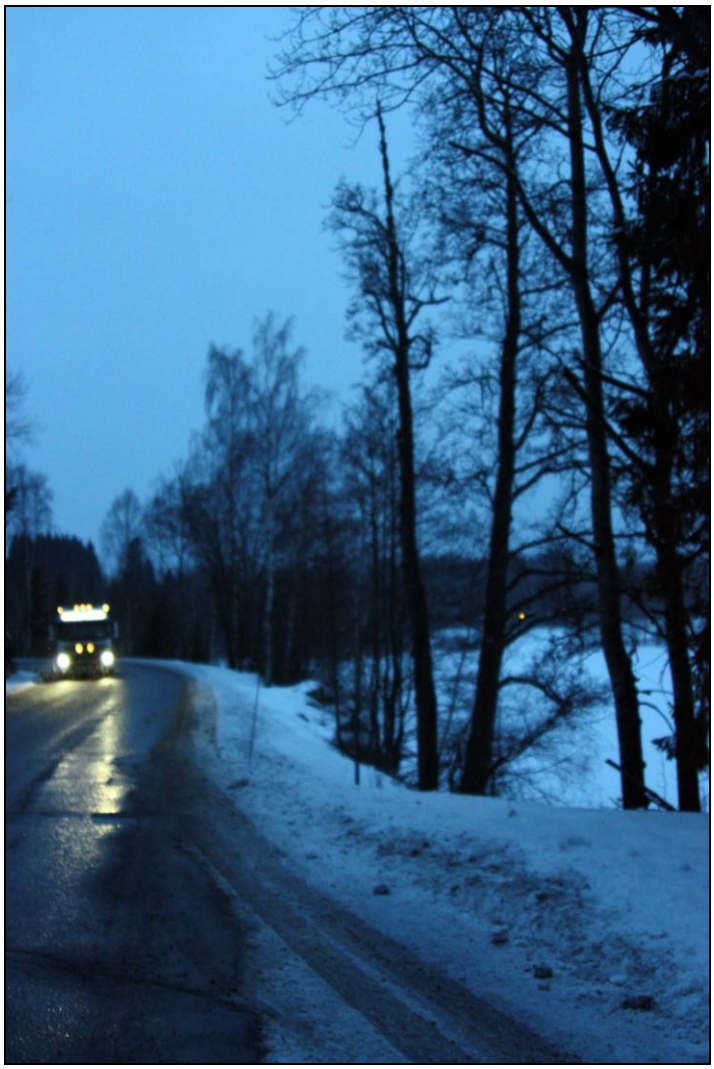
Adkomstveg som må flyttes, om traseen legges på sydsiden av fylkesveien.

Like vest for Granodden er det flere private brygger og et skur nord for fylkesveien. I midten av bildet er det en smal kantsone mot innsjøen. Den eneste hyttebebyggelsen nord for fylkesveien sees i høyre billedkant. Beite syd for fylkesveien i bildet.

Høyspentmast og lavspentmast på sydsiden av fylkesveien. Strømførende ledninger over fylkesveien

Den private hytta nord for fylkesveien er en del av landskap og bebyggelse ved Lyseren.

Kantsone mellom fylkesvei 202 og Lyseren. Gården Hallerud i bakgrunnen vest for Lyseren.



Smal kantsone med svartor, gran og bjørk mellom Lyseren og fylkesveien.

Smal kantsone nord for fylkesveien og fjell langs fylkesveiens sydside.

Den tidligere kiosken nord for fv. 202 ligger på eiendom gnr. 64 bnr. 1 og er i privat eie. Vest for kiosken danner tett skog en vegg i landskapet mellom fylkesveien og Lyseren. Inne i skogen er det høyspentledning i luft i nord-sør-retning som krysser fylkesveien.

VEDLEGG 2 OPPSUMMERING AV HØRINGSUTTALELSER OG INNSPILL

Utarbeidet: 22.09.2014 av Lisbet Baklid

Det kom uttalelser fra 12 avsendere til varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram. To av dem kom etter høringsperioden og innspillsfasen. Oppsummeringen av høringsuttalelsene er gitt under med planfremmers kommentar i kolonnen til høyre.

En del av kommentarene knytter seg til planprogrammet, og andre kommentarer knytter seg til utarbeidelse av et planforslag. Der synspunktene knytter seg til et planforslag, vil planfremmer komme tilbake til hvordan disse er hensyntatt når planforslaget er ferdig. En kommentar som "*Synspunktet tas med videre i planarbeidet*", betyr at planfremmer kommer tilbake med kommentar når planforslaget er ferdig og alle vurderinger er gjort.

Avsender, dato	Kommentar	Vår kommentar
1. Fylkesmannen i Østfold, datert 06.06.2014	<u>A. Som grunneier av friluftsområdene:</u> 1. Varig omdisponering av statlig sikrede friluftsområder skal i prinsippet ikke skje, men i unntakstilfeller kan det likevel skje, jf. DN-håndbok 30-2011. De er to av dem i planområdet; Granodden og Hallerudstranda. FM i Østfold gir signaler om at tillatelse til omdisponering i dette tilfellet kan påregnes om det skulle være i tråd med formålet for friluftsområdet/-ene. 2. En evt. turvei gjennom skogen til friluftsområdet Hallerudstranda bes lagt mest mulig sammen med kraftlinja som går mot nord, slik at inngrepene samles mest mulig. Om dette ikke er mulig, ber de om en beskrivelse av størrelse på nødvendige inngrep og hva slags type vegetasjon som må fjernes for å få det til.	1. og 2: Synspunktene tas med i det videre planarbeidet.
	<u>B. Innspill som fagmyndighet:</u> 1. Nærheten til Lyseren må vurderes nøye. De viser til pbl § 1-8 der det er beskrevet at det skal tas spesielt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser innenfor 100 meter fra vassdrag. 2. Det er mye beskrivelse i kap. 4.2 i planprogrammet. De savner samsvar	1. og 2.: Det er tatt med en del beskrivelse i planprogrammet for at relevante forhold skal være med i det arbeidet som gjøres i forbindelse med planprogrammet. Det belyser i en tidlig fase forhold som er relevante for ulike interesseparter i fbm.

	mellom beskrivelse av utredningsbehovet i kap.4.2.1-4.2.9 og kap. 4.2.10 da det er noe utydelig beskrevet i kap. 4.2.1-4.2.9. Det er viktig med klare føringer i planprogrammet for å se i ettertid om planprogrammet er fulgt i det videre planarbeidet. 3. De har følgende innspill til foreslåtte utredningstema: - Kap.4.2.1: Illustrasjon av hvordan strandlinjen vil se ut om gang- og sykkelvegen blir lagt mot sjøen. Det bør også vises evt. avbøtende tiltak. - Kap.4.2.4: Det er viktig at det blir en trafikksikker krysning til begge friluftsområdene fra gang- og sykkelvegen om den legges på sørsiden. De ber om at det utredes. 4. Generelle innspill: - Planen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonal styringssignaler. Alle planer skal ved off. ettersyn ha en planbeskrivelse. - De viser også til pbl § 3-1. Andre temaer: * Barn og unge, medvirkning og levekår. Det bør belyses hvordan barn og unges interesser er ivaretatt. * Estetisk utforming, både landskapshensyn og god byggeskikk. * Universell utforming. * Naturmangfold: De viser til naturmangfoldloven som ramme for planleggingen, både kap. III i loven, samt §§8-12. De minner om at vurderingen som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes, og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.	vurderingen av trasé/side i fht. fylkesveien, type gang- og sykkelveg og krysningspunkter, jf. kap.5 i planprogrammet. Denne beskrivelsen peker på ulike momenter som er eller kan bli viktige å utrede/konsekvensutrede. Mengden utredning og krav til metode for utredning vil variere noe i fht. sjø- eller landside, og det anses derfor ikke naturlig å beskrive utredningsmetode og – behov mer spesifikt enn det som er gjort i kap. 4.2.10. 3. Første strekpunkt: Illustrasjon er listet opp i tabell 2 i planprogrammet. Andre strekpunkt: Tas til etterretning. 4. Første strekpunkt: Tas til etterretning. De øvrige strekpunktene: Temaene vil bli tatt med i det videre planarbeidet. De viktigste temaene i fht. konsekvensutredning er tatt med i tabell 2 i planprogrammet.

	* Samfunnssikkerhet: Områder må vurderes i forhold til sikkerhet som flomfare, grunnforhold, fare for ulykker og annen fare. Det er viktig med forebygging av evt. skader. Risiko- og sårbarhetsanalyser med beskrivelse av avbøtende tiltak kan være egnet. * Kartfremstilling: De viser til generelle regler og veileder fra MD og nettsider fra departementet.	
2. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 13.06.2014	1. Flomfare: Planen berører arealer ut mot Lyseren, og det må gjøres en vurdering av flomfare og sikkerhet om dette er relevant ifht utbygging, jf. byggeteknisk forskrift/TEK 10. 2. Inngrep i eller langsmed vassdrag: NVE anmoder om at direkte inngrep i vassdrag unngås. Dersom dette ikke er mulig, må tiltakene beskrives i planen med hensyn til teknisk utforming, mulige konsekvenser og avbøtende tiltak i vassdraget mhp. biologisk mangfold, friluftsliv, flom, erosjon m.v. Eventuelle nye bruer og kulverter må dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. de må kunne tåle en 200-års flom + sikkerhetsmargin. De mener det er viktig at eksisterende kantvegetasjon tas vare på, jf. vannressursloven § 11. 3. Områder med marine avsetninger – kvikkleire: Deler av planområdet ser ut til å ligge i et område med marine avsetninger, jf. NGU løsmassekart. Før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i slike områder, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i et område, må geoteknisk ekspertise vurdere hele kvikkleiresonen, jf. NVEs veileder nr. 7/2014. Kartlagte faresoner skal avmerkes som hensynssone på plankartet, jf. pbl § 12-6, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak, jf.	1. Stabilitet, risiko og sårbarhet er nevnt i tabell 2 i planprogrammet. 2. Synspunktene tas med i det videre planarbeidet. Planprogrammet legger opp til at hovedløsning vil være på landsiden, syd for fv. 202. 3. Geoteknisk analyse er nevnt i tabell 2 i planprogrammet. De øvrige synspunktene tas med i det videre planarbeidet.

	pbl § 12-7. Nødvendige sikringstiltak må reguleres inn, og kan gi grunnlag for å vurdere hensynssonen nærmere.	
3. Hans Faye, datert 03.06.2014	1. Faye er grunneier av eiendom gnr. 65 bnr. 24 og 25, øst i planområdet. 2. Faye ser det som svært positivt at kommunen planlegger gang- og sykkelveg på strekningen. 3. Av hensyn til de som skal ferdes langs traseen, bør anlegget ligge langs strandsonen. Faye er imidlertid bekymret for redusert bruksverdi for strandeiendommene. Dersom det må gjøres inngrep der, ber han om at funksjonene badeplass og eksisterende brygge må opprettholdes. Eiendommene må i tillegg sikres adkomst fra gang- og sykkelvegen i form av trapper. 4. Han mener det er lav standard på fylkesveien forbi tomtene i området, og han mener det er behov for vegutbedring. Breddeutvidelse langs innerkurven og gang- og sykkelveg på strandsiden, bør det være mulig å finne en løsning som ikke raserer strandsonen. Med forstøtningsmur kan garasjen på gnr. 65 bnr. 7 bli stående, og avkjørselen til samme eiendom kan justeres. 5. Han ønsker asfaltbredde på gang- og sykkelvegen 2,5 m og rekkverk mot fylkesveien for å begrense inngrep. Eventuell breddeutvidelse som berører strandeiendommene må avsluttes med mur.	1.og 2. Tas til orientering. 3.-5. Dersom en løsning på sjøsiden skulle bli valgt, vil strandparsellene forsvinne eller må opparbeides ut i Lyseren. Det tas i det reviderte planprogrammet utgangspunkt i en løsning på landsiden. Det vil for øvrig bli lagt opp til løsninger som ivaretar samtlige hensyn best. Planarbeidet legger ikke opp til å ruste opp fv. 202. Veivedlikehold kan utføres uavhengig av reguleringsplan. Synspunktene tas med videre i planarbeidet.
4. Lyseren samarbeidsutvalg, v/Arild Hansen, datert 14.06.2014	1. Lyseren samarbeidsutvalg (LSU) berømmer at saken har kommet på kartet. Tilgang til å benytte sykkel er blant det offentliges satsingsområder, og de viser til Trygg Trafikk og Statens vegvesen.	1. Tas til orientering.

	2. En opprustning av fv. 202 vil sikre tilgang til Lyseren. 3. De viser til sitt brev av 09.05.2012 der de ber om vurdering av kryssing til høyre side når det nærmer seg Lyseren. Før Granodden mener de høydeforskjellen kan brukes til en planfri kryssing under fylkesveien. De mener der videre at det er to viktige forhold for at gang- og sykkelvegen skal være på strandsiden: A. Trafikksikkerhet – mest naturlig å sykle langs Lyseren, og B. Miljø – mener det er riktig å ha fv. 202 lengst mulig bort fra Lyseren på grunn av veisalt som havner ut i Lyseren som er en drikkevannskilde. 4. LSU mener strekningen Granodden-Hallerudstranda er den mest farlige strekningen sommer som vinter. De mener veistandarden ikke holder som fylkesvei, og de mener sykkeltrafikken vil øke. De mener derfor at denne strekningen må prioriteres først, deretter videre til Spydeberg. 5. LSU mener oppdaterte antall som har drikkevann fra Lyseren, er høyere enn det oppgitte i høringsdokumentene. De mener riktige tall er 7000 innbyggere og over 800 hytter.	2. Veivedlikehold er ikke en del av planarbeidet. Hensikten er å bygge gang- og sykkelveg. 3. Synspunktene tas med i det videre planarbeidet. 4. Rekkefølge for utbygging må tas i egen økonomisak siden investeringene det krever, er ganske store. 5. Uoffisielle tall fra nyere dato er supplert kilden fra 2002 i det reviderte planprogrammet.
5. Arnulf og Irene H. Skavås, datert 15.06.2014	1. De støtter planlegging av gang- og sykkelveg til Hallerudstranda. De mener det er den farligste, smaleste og mest svingete delen av fylkesveien på strekningen Spydeberg – Hallerudstranda. De har opplevd nestenulykker. 2. De mener Granodden blir brukt mye på kveld/ettermiddag mens Hallerudstranda brukes mye på dagtid. 3. De har hytte på sørsiden av fylkesveien på strekningen, med tilhørende strandparsell nord for fylkesveien. Strandparsellen er årsaken til at de kjøpte	1.og 2.: Tas til orientering. 3.og4.: Planprogrammet tar utgangspunkt i trasé syd for fv. 202. Det legges opp til å velge de løsningene som

	hytta for mange år siden, og parsellen brukes mye til forskjellig type rekreasjon i sommerhalvåret. 4. Deler av arealet er eid av private som er oppgitt som eid av kommunen i forslag til planprogram kap. 4.2.4. Det gjelder de skraverte områdene. 5. Parsellene er små, og deres er ca. 100 m^2. De mener at deres opplevde og den reelle verdien vil synke betraktelig hvis en del av parsellen blir brukt til vei eller fyll-/støttemasse for vei. De mener videre at en gang- og sykkelveg vil øke sannsynligheten for at parsellene benyttes av forbipasserende i større grad enn nå. Nærheten til Granodden gjør at de allerede har blitt frastjålet kano, telt og flytebrygge. 6. Mellom Granodden og Hallerudstranda er det til dels bratt ned til Lyseren, og det vil være behov for mye oppfylling av masser. Vi mener dette vil ødelegge verdifullt strandområde om gang- og sykkelvegen legges på strandsiden. Deler av dagens parkering på Granodden vil også da bli ofret. 7. De ønsker gang- og sykkelveg på landsiden på strekningen og en trygg over- eller undergang ved Granodden. Blir det en løsning på strandsiden regner de med at det ordnes god adkomst til strandparsellene, skjerming mot innsyn og kompensasjon i form av nytt areal for arealet som tas til vei.	ivaretar alle hensyn totalt sett på en best mulig måte. Deler av de skraverte områdene er ikke i kommunens eiendom. Det er det kun eiendom gnr. 65 bnr. 20, hvilket fremkommer i forslag til planprogram. I kartet over friluftsområdet Granodden fra Miljødirektoratets database er imidlertid også noe av det private skravert. 5. og 6.: Det legges i det reviderte planprogrammet opp til en løsning som skåner strandparsellene, dvs. gang- og sykkelveg på sydsiden av fv. 202. 7. Synspunktene tas med i det videre planarbeidet. Se også vår komm. til punkt 6 over.
6. Kari og Arne Holtet, datert 28.05.2014	1. De eier eiendom gnr. 65 bnr. 2 som er en landbruks- og næringseiendom, og de har eier- og bruksrettigheter på begge sider av fylkesveien. Det samme gjelder helt ut til midtstrømslinjen utenfor strekningen mellom Granodden og Lystad (bnr. 20), som en del av næringsgrunnlaget. Skylddeling i 1839, tinglyst skjøte fra	1. Tas til orientering.

	1840. 2. Landbruksarealet sør for fv. 202 er delvis beite og delvis eng/gras. På sjøsiden er det et juletrefelt som ikke er tilplantet. På sjøsiden mot Lystad er det et mindre areal som de anser for å være den viktigste delen av strandsonen da den benyttes for båt og til fritids- og næringsaktiviteter. 3. I forslag til planprogram s. 10 er det feil areal for Granodden, det riktige tallet er 4,5 dekar, ikke 7,9. Skravert område er feil, og det samme gjelder s. 12 om at Spydeberg kommune eier store deler av landarealet på sjøsiden av fv. 202. 4. De ønsker en gang- og sykkelveg på landsiden av fylkesveien. Det vil bety kun en kryssing fra Hovin skole til Hallerudstranda. I sitt brev av 25.22.2013 til kommunen, skisserte de en løsning med gangtunnel som kryssing for gående og syklende til Granodden, samt at all bilparkering kunne skje utenfor friluftsområdet Granodden. De mener dette vil være trafikksikkert, gjøre inngrep i strandsonen unødvendig og være estetisk fordelaktig. Evt. negative konsekvenser for drikkevann, fritids- og næringsaktiviteter ved utfylling kan da unngås. 5. De mener at en trasé på sjøsiden vil være ødeleggende for de privateide strandparsellene. Det vil gjøre adkomst vanskelig til disse. Løsning på sjøsiden vil også "invitere" til bruk av parsellene for alle som ferdes på gang- og sykkelvegen.	2. Tas til orientering. Det tas i det reviderte planprogrammet utgangspunkt i gang- og sykkelveg syd for fv. 202. 3. Arealet er hentet ut fra databasen til Miljødirektoratet. Det skraverte området skal være rett, men Spydeberg kommune har ikke regulert det private arealet til friområde/friluftsområde. Eiendom som inngår i friluftsområdet, inngår i beskrivelse av området i kap. 4.2.4. I forslag til planprogram står det at kommunen eier ca. 1/3 av strandområdet på strekningen. Dette er strøket i det reviderte planprogrammet. Kommunen eier vesentlige deler av "endene" i planområdet. 4. Synspunktene tas med i det videre planarbeidet. 5. Det reviderte planprogrammet tar utgangspunkt i gang- og sykkelveg syd for fv. 202.
7. Solveig og Erik Jakobsen, datert 10.06.2014	1. De eier boligeiendommen gnr. 65 bnr. 7 syd for fv. 202 og strandeiendommen gnr. 65 bnr. 25 nord for fv. 202. 2. De har innvendinger mot en trase på landsiden av fv. 202 med fartsgrense 80 km/t da det vil berøre deres boligeiendom. De frykter at deres dobbelgarasje,	1. Tas til orientering. 2. Konsekvensene er veid opp mot hverandre i fht. Sidevalg. Det reviderte planprogrammet tar utgangspunkt i landsiden.

	parkering, enkelgarasje og innkjøring må rives og/eller flyttes. En slik trase vil ta store deler av eiendommen. 3. De tror ikke forurensning av Lyseren blir ulik om traseen legges nord eller syd for fv. 202. Landsiden har noen partier med fjell slik at tiltaket vil gjøre innhugg i naturen. 4. De ønsker nedsatt fartsgrense på strekningen fra 80 til 60 km/t. 5. I forslag til planprogram s.18 står det at en trase i friluftsområdet Granodden vil gå på bekostning av friluftsområdets areal. De mener at det bare er kratt der som ikke benyttes av noen. Det offentlige toalettet bør kunne flyttes. 6. Andre muligheter er å legge gang- og sykkelvegen på den eksisterende veien fra Haukenes-Sandås-Lystad, og det er planlagt parkering krysset Haukenes-Sandås. Fordelen med bruk av den løsningen er at det da unngås store inngrep i de fire eiendommene gnr. 65, bnr. 6, 7, 8 og 9.	Løsning med rekkverk fremfor grøft, skal vurderes for å ta hensyn til adkomst og garasjer. 3. Tas til orientering. 4. Nedsatt fartsgrense er ikke en del av planarbeidet. 5. Tas til orientering. Grønnstruktur mot fylkesveien i friluftsområdet Granodden er av verdi som buffer og naturopplevelse. 6. Det er utarbeidet et sykkelnotat som viser alternativer til gang- og sykkelveg til Hallerudstranda. Det er en politisk beslutning at kommunen ønsker gang- og sykkelveg til Hallerudstranda langs fv. 202, og det er også dette sideveismidlene (delfinansiering) er knyttet opp til.
8. Østfold fylkeskommune, sentraladministrasjonen, datert 10.06.2014	1. Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Østfold fylkeskommune er i utgangspunktet positiv til at kommunen forbedrer fremkommelighet på sykkel. Dette er et positivt tiltak av hensyn til: Barn og unges oppvekstvilkår, klima og miljø samt folkehelse. 2. Formålet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Østfold fylkeskommune stiller seg bak vurderingen om av konsekvensutredning av de temaene som er nevnt i forslag til planprogram. De mener at konsekvensutredningen også bør peke på potensiale for lokal massehåndtering, deponeringsbehov og evt. gjenbrukspotensiale av masser. Det bør tas	1. Tas til orientering. Fylkesplanen er en del av rammevilkårene listet opp i planprogrammet. 2. Tas til orientering. Synspunktene på massehåndtering tas med i det videre planarbeidet.

	stilling til hvorvidt massene skal sorteres og hvor "rene" massene må være for at gjenbruk skal være aktuelt. 3. Andre viktige temaer i det videre planarbeidet: -jordvern: minst mulig forbruk av dyrka mark - trafikkforhold: Trafikksikkerhet må vektlegges, herunder adkomst, parkering og vei. Traseen bør legges på den ene siden av fylkesveien. - kollektivtrafikk: Det bør avklares med busselskap eller Østfold kollektivtrafikk for hvordan området kan betjenes med kollektivtrafikk. Busslommer? - leke- og uteoppholdsarealer, jf. RPR for barn og unges interesser i planleggingen samt pbl §3-3. - hensyn til natur- og landskapsverdier: fjern og nærvirkning. - friluftsinteressene må ivaretas og kartlegges i planen. - grønnstruktur, både ny og eksisterende - universell utforming - særlige hensyn til i kystsonen og 100-meters byggeforbudssone - grunnforhold og flomfare - regler for planframstilling må følges.	3. Planprogrammet tar utgangspunkt i en trasé på sydsiden av fv. 202. Synspunktene tas med i det videre planarbeidet.
9. Statens vegvesen, datert 06.06.2014	1. Rekkverk er ikke en trafikksikker løsning på strekningen. Rekkverk er et faremoment i seg selv. Det bør bare settes opp om det er farligere å kjøre ut av veien enn inn i rekkverket. Rekkverk utgjør en skaderisiko både for bilister, syklister og ikke minst for MC-trafikanter. 2. De kan kun akseptere rekkverk på kortere strekninger. De vil vurdere	1. og 2.: Omtale av rekkverk er endret i planprogrammet. Det tas utgangspunkt i rekkverk kun på kortere deler av strekningen langs Lyseren.

	innsigelse om et planforslag på offentlig ettersyn på strekningen, innebærer rekkverk som hovedløsning for trafikkskille mot fylkesveien. 3. De viser til tidligere uttalelser der de aksepterer 2,5 meter asfaltbredde på gang- og sykkelvegen. Bredden begrunnes med at trafikkmengden på gang- og sykkelvegen trolig vil være svært lav, mindre enn 15 gående og 15 syklende per dimensjonerende time. 4. De har ingen føringer på trasévalg, men de ønsker minst mulig kryssinger av fylkesvegen. 5. Oppfordrer til å ta kontakt med SVV for diskusjon for å komme fram til en god faglig løsning.	3. Det er innarbeidet i planprogrammet kapittel 5.1. 4. Tas til etterretning. 5. Befaring med Statens vegvesen ble foretatt 19.06.2014. Berørte grunneiere hadde anledning til å stille spørsmål og komme med synspunkter.
10. Katharina Kirkerød, Kari Kirkerød og Eva Kirkerød, datert 15.06.2014. Ulike e-poster med spørsmål og synspunkter fanges i hovedsak opp av brev av 15.06.2014.	1. Avsenderne representerer grunneier for eiendom gnr. 64 bnr. 1. Eiendommen er på begge sider av fylkesveien. 2. Hele strandlinjen har kreps som høstes når bestanden tillater det, og eventuell utfylling av masser mot Lyseren vil ha negative konsekvenser for krepsebestanden i Lyseren. De har vedlagt kart som viser grense mot eiendom gnr. 64 bnr. 5 og eiendom 65 bnr. 2. 3. Grunneier av eiendommen har i flere generasjoner benyttet strandlinjen for ekstrainntekt i tillegg til gårdsdriften. Eiendom gnr. 64 bnr. 5 har tidligere vært en del eiendom gnr. 64 bnr. 1 og vært benyttet til dansegolv. Fram til området ble regulert for å inngå i Hallerud bad som statlig sikret friluftsområde var området benyttet til bord og stoler knyttet til kiosk/gatekjøkken. Gjenværende område rundt kiosk ble da vesentlig redusert, og ytterligere reduksjon av dette arealet vil ha negative konsekvenser for planlagt drift på	1. Tas til orientering. 2. Det tas utgangspunkt i en trasé syd for fv. 202. Beskrivelse av edelkreps er utvidet i kapittel 4.2.2 i planprogrammet siden edelkreps kan bli berørt av tiltaket. 3. og 4.: Synspunktene vil bli tatt med videre i planarbeidet.

	området. 4. Vis a vis kiosk/pumpehus er det parkering på andre siden av fylkesveien. Grunneier har planer for bruk av strandområdet rundt kiosk/pumpehus. 5. Eventuell utfylling av steinmasser i området fra innersvingen utenfor 828 og framt il parkering II i kartvedlegget, vil ha negative konsekvenser for krepsebestanden. Grunneier har behov for tilgang til hele strandlinjen fra land, og gang- og sykkelveg langs land kan ikke bruke hele bredden. 6. De mener at det ikke er trafikksikkert å legge opp til kryssing av fylkesvei 202 ved Lyserenvn. 828. 7. Området merket parkering II i det vedlagte kartet, brukes til friluftsaktiviteter/rekreasjon med lett adkomst fra parkering. 8. De anbefaler at strandlinjen spares i det videre arbeidet med gang- og sykkelveg. 9. Ved å legge gang- og sykkelveg i sin helhet på søndre siden av fylkesveien, mener de at sikten bedres for trafikksituasjon og utbygging av området kan kompenseres grunneier uten store bruksmessige konsekvenser. 10. Grunneier er positiv til dialog om å avstå areal til gang- og sykkelsti som ikke berører strandlinjen på eiendom gnr. 64 bnr. 1. De er åpen for kompensasjon om grunn må avgis, ved evt. makeskifte med eiendom gnr. 64 bnr. 5 for å gi større plass rundt kioskområdet. De mener kommunens kostnader for bygging av gang- og sykkelvegen slik kan reduseres. 11. Spydeberg kommune har forpliktelser til å sette opp gjerde mellom eiendom gnr. 64 bnr. 1 og eiendom gnr. 64 bnr. 1 for å skille fra friluftsområdet fysisk. Eventuelt	5. , 6., 7. og 8: Det vil bli negative konsekvenser ved trasé på begge sider av fv. 202. Når trasé skal ta utgangspunkt i løsning syd for fv. 202, er det fordi det vil innebære sannsynlig vesentlig færre negative konsekvenser. Synspunktene tas med i det videre planarbeidet. 9., 10. og 11.: Synspunktene tas med videre i planarbeidet.

	makeskifte bør samordnes med oppsetting av gjerdet.	
11. Norsk Maritimt Museum, datert 07.07.2014	1. NMM krevde arkeologisk befaring med hjemmel i Kulturminneloven. 2. Befaringen ble foretatt 02.07.2014. Ingen funn ble gjort. NMM anser at undersøkelsesplikten i henhold til Kulturminneloven §9 er oppfylt. NMM har derfor ingen bemerkninger til planen.	1. og 2. Tas til etterretning.
12. Hafslund Nett Øst AS, datert 11.09.2014.	1. Hafslund Nett Øst AS har områdekonsesjon på lavspent og høyspentføringer i planområdet. Ved utbygging må utbygger selv dekke utgiftene med eventuell flytting av deres nett som kommer i konflikt med utbyggingen. Geomatikk vil kunne påvise kablene i felt. 2. Kart over området med eksisterende nett er vist i vedlegg til brevet. 4. Adkomst til nettet må ikke forringes, og kabeloverdekning eller høyde til kraftledning over terreng og andre tiltak som fører til forskriftsbrudd, må ikke iverksettes. 5. Det generelle byggeforbudsbeltet er oppgitt for lavspent og høyspent i luft. De minner også om reglene som gjelder for bruk av anleggsmaskiner.	1.-5.: Tas til etterretning. Punktene tas med i det videre planarbeidet.

Fylkesmannen i Østfold

Spydeberg kommune

Stasjonsgt. 35
1820 SPYDEBERG

Miljøvernavdelingen
Deres ref.: 14/313
Vår ref.: 2014/3142 421.4 CHJ
Vår dato: 06.06.2014

Spydeberg kommune - varslet oppstart av detaljregulering for gang- og sykkelvei Granodden-Hallerudstranda høring av planprogram
Innspill

Vi viser til deres oversendelse datert 28.04.14 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for gang- og sykkelvei langs fv. 202 på strekningen Granodden-Hallerudstranda i Spydeberg kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs eksisterende fv. 202 langs Lyseren. Traséen er omtrent 1,1 km. Det er lite landarealer tilgjengelig langs deler av strekningen, og noe av det er fjell i dagen. På sjøsiden er det ikke mulig å anlegge en gang- og sykkelveg uten utfyllinger og sprenging av fjellmasser. Det tas derfor i forslag til planprogram utgangspunkt i hovedløsning med redusert inngrepsbredde med bruk av godkjent rekkverk. Deler av det statlig sikrede friluftsområdet Hallerudstranda er med i planområdet for å vurdere oppgradering av parkering o.l. for badeplassen.

Trasé for gang- og sykkelvei på strekningen Hovin skole– Lyseren ble også varslet etter plan- og bygningsloven helt til Hallerudstranda i både 2007 og 2012. Detaljregulering for strekningen Hovin skole-Granodden ble sendt på høring i oktober 2013.

Vi har også fått oversendt saken fra Miljødirektoratet som ber oss ta stilling til saken som representant for staten som grunneier av friluftsområdet, jf. DN-Håndbok 30-2011.

Vår primære oppgave i denne sammenheng er å se til at den nasjonale miljø- og arealpolitikken gjøres kjent og blir ivaretatt i den lokale planleggingen. Vi minner om at kommunen skal registrere arealendringer i KOSTRA. Størrelsen på arealbruksformålene bør derfor fremgå i planbeskrivelsen.

Vurdering

Innspill som representant for grunneier av friluftsområdene:
Det er to statlig sikra friluftsområder på strekningen, Granodden og Hallerudstranda. Varig omdisponering av statlig sikrede friluftsområder skal i prinsippet ikke skje, men i unntakstilfeller kan det likevel være hensiktsmessig å akseptere omdisponeringer, jf. DN-

håndbok 30-2011. Det kan videre vurderes om et tiltak som dette kan være i tråd med formålet for friluftsområdet og således ikke representere en omdisponering. Det er imidlertid vanskelig å vurdere før det er utarbeidet et mer konkret forslag til løsning.

Ved varige omdisponeringer, som dette eventuelt vil innebære, må det innhentes samtykke fra Miljødirektoratet. Det kan påregnes at et samtykke til omdisponering vil bli gitt.

Det beskrives at det i vest kan være aktuelt å lage en turvei gjennom skogen til friluftsområdet Hallerudstranda der fv. 202 fører inn i skogen. Vi ber i så fall om at det vurderes om denne kan legges mest mulig sammen med kraftlinja som går mot nord, slik at inngrepene samles mest mulig. Dersom dette ikke er mulig ber vi om en beskrivelse av hvor store inngrep som er nødvendige og hva slags vegetasjon som må fjernes for å få dette til.

Innspill som statlig berørt fagmyndighet:
Nærheten til Lyseren må vurderes nøye. I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Kantvegetasjonen langs vannet er viktig, og vi mener dette kan tale for å legge gang- og sykkelveien på sørsiden av fylkesveien.

Det er laget et forslag til planprogram. Det er mye beskrivelse under punkt 4.2 i planprogrammet, men vi synes det er utydelig hva som foreslås utredet. Sammendraget i 4.2.10 er noe mer konkret, men de metoder og utredningsbehov som nevnes her kan vi ikke gjenfinne under de ulike utredningstemaene som er nevnt i underpunktene 4.2.1-4.2.9. Det er viktig med klare føringer i planprogrammet slik at det i ettertid er mulig å ta stilling til om den påfølgende konsekvensutredningen er gjennomført i samsvar med vedtatt planprogram.

Slik vi forstår foreslått planprogram foreslås det å utrede 3 alternative sidevalg for gang- og sykkelveien, et på sørsiden (landsiden), et på nordsiden (sjøsiden) og en kombinert løsning. Videre forstår vi det slik at det tas utgangspunkt i en løsning med rekkverk som trafikkskille mot veien, som er arealbesparende sammenlignet med andre løsninger. Videre skal det utredes 5 ulike krysningspunkter på strekningen.

Vi har innspill til noen av de foreslåtte utredningstema:

4.2.1 Løsmasser, estetikk og landskap
Vi ber om at det illustreres spesielt hvordan strandsonen mot Lyseren vil se ut dersom gang- og sykkelveien blir lagt mot sjøen. Det bør også vises eventuelle avbøtende tiltak.

4.2.4 Friluftsliv
Ved en løsning med gang- og sykkelvei på sørsiden av veien er det viktig at det legges til rette for en mest mulig trafikksikker kryssing av veien til begge friluftsområdene Granodden og Hallerudstranda. Vi ber om at dette utredes.

Generelt innspill
Planen må utarbeides med klar henvisning til overordnede kommunale og regionale planer samt nasjonale styringssignaler. Alle planer skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse.

I tillegg til våre innspill under vår vurdering vil vi generelt vise til lovens § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen. Følgende temaer vurderes også som viktige i det aktuelle planområdet:

- **Barn og unge, medvirkning og levekår.** Se temaveileder T-1513, rundskriv T-2/08 og RPR-Barn og unge. Det skal etter ny planlov være en særskilt ordning i hver kommune som sikrer at barn og unges interesser ivaretas. Det bør belyses i saken hvordan barn og unges interesser er ivaretatt.
- **Estetisk utforming.** Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges. Vi viser til "Estetikk i plan- og byggesaker" (T-1179). Det må være fokus på reguleringsbestemmelsene og de fysiske rammer som settes for tiltak i planen.
- **Universell utforming.** Vi viser til " Regjeringens handlingsplan for universell utforming" (2005-2009). Alle områder (ute og inne) bør kunne brukes på lik linje av alle grupper. Reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming.
- **Naturmangfold.** Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bestemmelsene i kapittel II skal samordne forvaltningen etter flere lover ved å gi felles mål og prinsipper. §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Vi minner om at vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må framskaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.
- **Samfunnssikkerhet.** Områder må vurderes med hensyn på sikkerhet, for eksempel flom, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det er viktig å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse miljø og viktig infrastruktur samt sikre materielle verdier. Egne risiko- og sårbarhetsanalyser kan være et egnet redskap i risikoområder, bl.a. for å vurdere risikonivået og om evt. tiltak bør innarbeides i planen, jf. § 4-3.
- **Kartfremstilling.** Reguleringsplaner er juridisk bindende og det er viktig at kart utarbeides i tråd med regelverket. Vi viser til MDs veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og www.miljøkommune.no.

Vi vil komme nærmere tilbake til saken når planen foreligger til offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Aase Richter e.f.
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
rådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen

Kopi til:

Statens vegvesen Region Øst	Postboks 1010 Skurva	2605	Lillehammer
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	Sarpsborg
Miljødirektoratet	Postboks 5672, Sluppen	7485	TRONDHEIM

Fra: Selvik Kristin <krse@nve.no>
Sendt: 13. juni 2014 14:08
Til: Spydeberg Servicetorget
Emne: NVEs innspill - Varsel om oppstart av planarbeid samt offentlig ettersyn og høring av planprogram - Gang- og sykkelveg Granodden - Hallerudstranda - Spydeberg kommune

Deres ref: 14/313-10//BSN/ 65/20

Vår ref: 201402450-1

NVEs innspill - Varsel om oppstart av planarbeid samt offentlig ettersyn og høring av planprogram - Gang- og sykkelveg Granodden - Hallerudstranda - Spydeberg kommune

Vi viser til oversendelse av 28.04.2014.

Flomfare
Det ser ikke ut til å være noen vassdrag innenfor planområdet, men planen vil berøre arealet ut mot Lyseren. NVE har ikke kjennskap til flomfare i dette området, men det må i samband med reguleringsplanarbeidet gjøres en vurdering av flomfare og hvordan sikkerhetn vil bli ivaretatt dersom det er relevant ift utbygging. Kravene til sikkerhet ift flom er gitt i byggteknisk forskrift /TEK 10).

Inngrep i eller langsmed vassdrag
Vi vil anmode om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, men dersom dette ikke er mulig må tiltakene beskrives i planen med
hensyn på teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget (biologisk mangfold, friluftsliv, flomforhold, erosjon m.v) og eventuelt
avbøtende tiltak. Dette for at tiltakene skal kunne avklares i forhold til vannressurslovens bestemmelser. Evt. nye bruer og kulverter må dimensjoneres tilstrekkelig, dvs. de må kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Vi vil også påpeke viktigheten av at eksisterende kantvegetasjon tas vare på (jf vannressurslovens § 11).

Områder med marine avsetninger – kvikkleire
Spydeberg kommune er kartlagt ift kvikkleire, men planområdet er ikke berørt av dette. Deler av planområdet ser ut til å ligge i et område som består av marine avsetninger. Også før det kan planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marine avsetninger (jf.NGUs løsmassekart, www.ngu.no), utenfor kartlagte faresoner, må det dokumenteres at grunnen er stabil eller lar seg stabilisere. Om det avdekkes kvikkleire i et område, må geoteknisk ekspertise vurdere
hele kvikkleiresonen. Kriterier og prosedyre for geoteknisk utredning går fram av NVEs veileder nr. 7/2014: *Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper*

Kartlagte faresoner skal avmerkes som hensynssone på plankartet jf. pbl § 12-6, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak jf. pbl § 12-7. Nødvendige sikringstiltak må reguleres inn, og kan gi grunnlag for å vurdere hensynssonens utstrekning nærmere.

Med hilsen

Kristin Selvik
Rådgiver

Avdeling: Skred - og vassdragsavdelingen/Seksjon for areal og sikring

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) Region Øst
Postboks 4223, 2307 Hamar
Telefon 22 95 96 71 eller direkte 22 95 96 98
E-post ro@nve.no eller direkte krse@nve.no
Web: www.nve.no

Fra: Hans Faye <hfaye@online.no>
Sendt: 3. juni 2014 22:52
Til: Postmottak Spydeberg kommune
Kopi: Henrik Faye; Christian
Emne: detaljregulering gang-og sykkelveg Granodden-Hallerudstranda

Spydeberg kommune.

Jeg viser til planprogram som er lagt ut på høring.
Undertegnede er medeier i strandeiendommene gnr.65 bnr.24 og 25 som ligger sør for Granodden.

Innledningsvis vil jeg gi uttrykk for at jeg ser det svært positivt at kommunen planlegger gang-sykkelveg på strekningen mellom Granodden og Hallerudstranda. Av hensyn til opplevelsene for de som skal ferdes langs denne traseen bør anlegget ligge langs strandsonen

Jeg er imidlertid bekymret for at anlegget skal medføre at strandeiendommene får redusert bruksverdi. Dersom det må gjøres inngrep som berører eiendommene vil jeg be om at funksjonene opprettholdes i form av badeplass og eksisterende brygge som det må være tillatt å opprettholde for framtida.Eiendommene må i tillegg sikres atkomst fra gang-sykkelvegen-sannsynligvis i form av trapper

Fylkesvegen har svært lav standard på strekningen forbi disse tomtene. Her er det følgelig også behov for vegutbedring. Ved å kombinere breddeutvidelse av vegen langs innerkurven og legge sykkelvegen langs strandsiden , bør det være mulig å finne en løsning som ikke raserer strandsonen. Med forstøtningsmur kan garasjen på gnr. 65 bnr.7 bli liggende og avkjørslen til samme eiendom kan enkelt justeres litt.

På grunn av arealknapphet bør sykkelvegen på denne strekningen bygges med 2,5m bredde og atskilles fra kjørebannen med rekkverk.
Eventuell breddeutvidelse som berører strandeiendommene må avsluttes med steinmur.

Ønsker kommunen lykke til med prosjektet og venter spent på videre detaljregulering.

Mvh

Hans Faye
tlf 98221505

L S U

LYSEREN SAMARBEIDSUTVALG

Til

Spydeberg kommune

servicetorget@spydeberg.kommune.no

Askim, 9.mai 2012

Referanse 07/930-49//BME/

Høringsuttalelse

Varsel om oppstart av planarbeid for gang- og sykkelveg Hovin skole- Lyseren, FV.202, Spydeberg.

Lyseren Samarbeidsutvalg (LSU) vil berømme kommunen og fylke for at denne saken har kommet på kartet.

LSU fremmet denne saken allerede i 2006 sammen med legging av trykkavløp og ny vannledning fra Lyseren til Spydeberg sentrum. Spydeberg kommune har to offentlige badeplasser ved Lyseren, Granodden og Hallerud.

En opprustning av FV.202 vi sikre tilgangen til Lyseren. Tilgang til å benytte sykkel er en av det offentliges satsningsområder. Ref. Trygg Trafikk, Statens vegvesen etc.

Kommentarer til høringen:

Gang- sykkelvei er planlagt på venstre side av FV.202. Vi ber om at det vurderes å krysse over til høyre side når det nærmer seg Lyseren. Før man kommer frem til Granodden er det stor høydeforskjell på FV.202 og her foreslår vi planfri kryssing under veien.
Langs Lyseren vil det være to viktige punkter for at gang- sykkelveien kommer på høyre side.

- **Trafikksikkerhet:** De fleste som kommer nordover og benytter gang- sykkelveien vil ha enklest tilgang til badeplassene og Lyseren. Det vil også være naturlig å sykle langs Lyseren og vannet.
- **Miljø:** Det vil være riktig å legge FV 202 lengst mulig bort fra Lyseren. FV 202 har stor trafikk og det saltes på vintertid. Salting av veibanen er en forurensningskilde til Lyseren. Dette er også et punkt i høringen på Hovedplan vannforsyning og avløp 2013 – 2020 Punkt 3.5 hvor FV 202 ikke er beskrevet som en forurensningskilde. Lyseren er en drikkevannkilde for nærmere 7.000 mennesker. Forurensning fra sterkt trafikkerte veier blir lagt til grunn for prosjektering av nye veier. (Les kryssing av ny E18 over Hobøl elva.) Ved å legge veien lengst vekk kan forurensningen tas hand om.

Skulle det være ytterligere spørsmål er vi tilgjengelig for dette.

Med vennlig hilsen
Lyseren Samarbeidsutvalg

Arild Hansen
Leder Telefon 907 74 601 e-post: arild.hansen@autobransjen.no

Spydeberg 15.06.14

Spydeberg kommune

v/ Bente Sand

Høringssvar vedrørende detaljregulering gan- og sykkelvei Granodden – Hallerudstranda.

Aller først vil vi si at vi støtter at det planlegges gang- og sykkelvei videre fra Granodden til Hallerudstranda. Det er slik vi ser det den farligste, smaleste og mest svingete del av strekningen Spydeberg – Hallerud. Vi har opplevd flere nestenulykker når vi har krysset fylkesveien for å komme til vannet. Granodden blir mye brukt på ettermiddag/ kveld, mens Hallerudstranda er mye brukt på dagtid.

Vi har hytte på oversiden av fylkesveien (mellom Granodden og Hallerud) med tilhørende strandparsell på Lyserensiden av veien. Denne strandparsellen er årsaken til at vi kjøpte hytta mange år tilbake og vi bruker den mye til forskjellig type rekreasjon i sommerhalvåret. I kommunens utsendte plandokumenter (4.2.4) som sikkert også lå til grunn for å iverksette planarbeidet står det at kommunene eier større landområder enn det som er tilfellet. Deler av det skraverte området eies av privatpersoner- ikke av kommunen.

Parsellene er små (vår er rundt 100 m2) og for oss vil den opplevde – og reelle verdien - synke betraktelig hvis en del av parsellen benyttes til vei eller fyllmasse til støtte for vei. Vi ser også at en gang-sykkelvei vil øke sannsynligheten for at parsellene benyttes av forbipasserende i større grad enn i dag. Nærheten til Granodden medfører allerede at vi har blitt frastjålet både kano, telt og flytebrygge.

Mellom Granodden og Hallerud er det til dels svært bratt ned til Lyseren og det vil være behov for til dels mye oppfylling på deler av strekningen. Vi mener dette vil ødelegge verdifullt strandområde. Deler av dagens parkering på Granodden vil også måtte "ofres" til gang-/sykkelvei.

Vi ønsker, og mener at den beste løsningen er å legge gang- og sykkelveien på "landsiden" av veien videre forbi Granodden frem til Hallerud med en trygg over- eller undergang ved Granodden. Skulle veien mot formodning legges på Lyserensiden av fylkesveien regner vi med at det ordnes god atkomst til strandparsellene, skjerming for innsyn og kompensasjon for arealet som tas til vei i form av nytt areal.

Vi ber med dette om at den planlagte gang- og sykkelveien legges på "landsiden" av fylkesveien på strekningen mellom Granodden og Hallerud.

Med vennlig

Arnulf og Irene H. Skavås

SPYDEBERG KOMMUNE
05 JUN 2014
Ark.sak ID: | Dok.nr.: | Arkiv:
Saksbeh.:

Spydeberg Kommune
v/Bente Sand
Stasjonsgt. 35
1820 Spydeberg.

Spydeberg 28. mai 2014

Gang- og sykkelvei langs fylkesvei 202 .

Innspill/høringsuttalelse til planprogram fra fastboende på adresse Lyserenveien 790, beliggende mellom Granodden og Hallerud.

Først vil vi påpeke fakta-feil i Planprogrammet: :
Ifølge dokumentene som lå til grunn ved ekspropriasjonen i nov. 1964, så er riktig areal på Granodden ca. 4,5 dekar og ikke 7,9 dekar (Side 10).
Skravert område (Side 11) er således feil. I tillegg berøres utsagnet om at; «Spydeberg Kommune eier store deler av landarealet på sjøsiden av fylkesveien....» (Side 12).

Skrømsledalen Gaard, g.nr. 65, b.nr. 2 er en landbruks-/næringseiendom som under enhver omstendighet vil bli berørt da eiendommen har grunneier- og bruks-rettigheter på begge sider av fylkesveien. Det samme gjelder også for vannet Lyseren for strekningen mellom Lystad og Granodden (b.nr. 20) helt ut til midstrømslinjen, - som del av næringsgrunnlaget. Skylddeling i år 1839, tinglysning skjøte i år 1840.

Landbruksarealet på sydsiden av fylkesveien består i dag av delvis inngjerdet beite og eng/gras. På sjøsiden av fylkesveien ligger et juletrefelt som i dag ikke er tilplantet. På sjøsiden mot Lystad er det også et mindre areal som vi anser for å være den viktigste delen av strandsonen da den benyttes til båt-trafikk, fritidsaktiviteter, og i næringssammenheng.

Hva gjelder trasè-valg er vår klare anbefaling at den legges på landsiden av fylkesveien for strekningen Granodden – Hallerud. I vårt brev 25. nov. 2013 til Spydeberg Kommune skisserte vi en gangtunnel som krysningsløsning ved Granodden, samt at all bilparkering kunne skje utenfor selve friluftsområdet.
Ved en fortsettelse av gang- og sykkelstien på landsiden av fylkesveien behøver det ikke bli krysning i det hele tatt av fylkesveien før Hallerud.
Altså kun èn krysning på hele strekningen fra Hovin Skole til Hallerud.

Dette trasè-valget og løsning vil være trafikk-sikkert og gjøre inngrep i strandsonen unødvendig. Dette vil derfor være estetisk fordelaktig. Eventuelle negative konsekvenser for drikkevannet, fritids- og næringsaktiviteter ved utfylling i Lyseren kan også unngås.

Et eventuelt trasè-valg på sjøsiden av veien vil være ødeleggende for de privateide strandparsellene. Det vil vanskelig-gjøre adkomsten til disse, da to hindre må passeres; «Gjerde» mellom bilvei og sykkelfelt og sikkerhetsgjerde mot vannet. Løsningen vil også virke «inviterende» til bruk av parsellene for alle som ferdes på gang- og sykkelveien.

M.v.h.

Kari Holtet A. Holtet

Kari Holtet/Arne Holtet

Til Spydeberg kommune

Gang og sykkelvei Granodden-Hallerud.

I forbindelse med ovennevnte har vi innsigelser til gang og sykkelvei om den blir lagt på venstre side av Fylkesvei 202 fra Granodden til Halleud. Gang og sykkelveien vil berøre våre eiendommer på begge sider av veien – strandeiendom gnr65/bnr.25 og boligeiendommen gnr.65/bnr.7 som ligger på venstre side av veien fra Granodden. Innsigelsen dreier seg hovedsakelig om gnr.65/bnr.7 hvor vår bolig er oppført. Hvis det fortsatt skal være 80 km på denne strekningen av fylkesvei 202 vil jo kravene også utgjøre større arealer med hensyn til gang og sykkelveiens bredde som da videre vil føre til at vår innkjøring , parkeringsplass, enkelgarasje og dobbeltgarasje må rives og flyttes. (Dobbelt garasjen er isolert og har to støpte vegger og flislagt gulv). Dette vil ta store arealer av vår eiendom . På flere steder langs fylkesveien på venstre side fra Granodden og fram til Hallerud er det fjell inntil veien så her må det også gjøres store innhugg i naturen. Når det gjelder forurensing av Lyseren tror vi ikke dette vil gjøre noen forskjell om gang og sykkelveien legges på høyre eller venstre side av fylkesvei 202.

Fartsgrensen på ovennevnte strekning er 80 km, vi har kjempet for å få nedsatt denne i flere tiår. Hvorfor skal det være så vanskelig å sette denne ned til f.eks. 60 km ? I Jahrs bakken fortsatt fylkesvei 202 er det skiltet både med 60 og 40 km – i tillegg er det fartsdumper forbi Jahren Gård. Veivesenet har tydeligvis gått inn for lavere fartsgrense på denne strekningen. Vi foreslår derfor at fartsgrensen settes ned fra 80 til 60 km også på strekningen langs Lyseren.

I forslag til Planprogram versjon 26.02.2014 side 18 er det skrevet at en trase på friluftsområdet Granodden vil gå på bekostning av friområdets areal. Her vil vi påpeke at krattet det her siktes til ikke brukes av noen. Det står et offentlig toalett helt i begynnelsen på traseen, men den er det vel en enkel sak å flytte på.

Når man ser på andre muligheter kan man legge gang og sykkelveien på den eksisterende veien fra Haukenes og innover til Sandås og videre over til Lystad, da det er planlagt en parkeringsplass i krysset Haukenes/ Sandås. Fordelen ved bruk av disse løsningene er at det da unngås store inngrep i de fire eiendommene Gnr.65/Bnr.6-7-8 og 9

Forslaget ovenfor vil spare nevnte eiendommer på strekningen Granodden – Hallerud fra å bli rasert tomtemessig på grunn av gang og sykkelveien.

Med hilsen

Solveig og Erik Jakobsen

Lyserenveien 778

10.06.2014

Østfold fylkeskommune

Spydeberg kommune
Stasjonsg. 35
1820 SPYDEBERG

Vår ref.: 2014/549 - 39240/2014 **Deres ref.:** **Dato: 10.06.2014**

Uttalelse. Oppstart av planarbeid og høring av planprogram. Detaljregulering for gang- og sykkelvei Granodden-Hallerudstranda. Spydeberg kommune.

Vi viser til brev datert 28.04.2014. Det opplyses i brevet at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gang- og sykkelvei gjennom detaljregulering.

Planarbeidet må forholde seg til gjeldende fylkesplan. Denne finnes på fylkeskommunens hjemmeside http://www.ostfoldfk.no/ under overskriften "fylkesplanlegging". Østfold fylkeskommune er i utgangspunktet positiv til at kommunen bruker sin rolle som plan- og reguleringsmyndighet for å bedre fremkommelighet på sykkel. Dette er et positivt tiltak av hensyn til:

- Barn og unges oppvekstvillkår
- Klima og miljø
- Folkehelse

Formålet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og forslagstiller anser at følgende temaer må konsekvensutredes:

- Landskap, løsmasser og estetikk.
- Naturmangfold og naturmiljø
- Friluftsliv og statlig sikrede friluftsområder
- Bebyggelse
- Drikkevannskilde og forurensing
- Kulturminner og – miljøer
- Landbruk og jordværn
- Trafikk og trafikksikkerhet
- Risiko og sårbarhet

Sentraladministrasjonen
Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00 Telefaks: 69 12 65 02
E-post: sentralpost@ostfoldfk.no
Internett: http://www.ostfoldfk.no/
Org.nr.: 974 544 407

Østfold Fylkeskommune stiller seg bak denne vurderingen av utredningsbehov. Vi vil også komme med følgende innspill:
Under tema «Landskap, løsmasser og estetikk» bør konsekvensutredningen peke på potensiale for lokal massehåndtering, deponeringsbehov og eventuelt gjenbrukspotensiale av masser. Det bør tas stilling til hvorvidt massene skal sorteres og hvor «rene» massene må være for at gjenbruk skal være aktuelt.

Andre viktige tema i det videre planarbeidet vil være:

- *Jordvern*. Planen må utformes slik at forbruk av dyrket og dyrkbar mark blir minst mulig. Omdisponering av store, sammenhengende arealer med dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet må unngås.
- *Trafikkforhold*. Trafikksikkerhet må vektlegges, og planen må legge opp til god og sikker adkomst, hensiktsmessig parkering og trafikksikker vei. Det bør vurderes å utvide planområdet dersom dette er hensiktsmessig for å oppnå gode og sikre trafikkløsninger. Prinsipielt bør det legges opp til at gang- og sykkelveien legges på en side av Fv 202 og unngår å krysse, med mindre andre hensyn taler for det.
- *Kollektivtrafikk*. Det kan legges opp til at området kan betjenes med kollektivtrafikk, og det bør avklares om det er aktuelt å anlegge busslomme på arealet. Østfold kollektivtrafikk og/ eller aktuelt busselskap bør kontaktes for å avklare eventuelle spørsmål i denne sammenheng.
- *Leke- og uteoppholdsarealer*, jfr RPR for å sikre barn og unges interesser i planleggingen. Kommunen skal, etter plan- og bygningslovens §3-3, ha en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområder, eller arealer som barn bruker som lekearealer eller som er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning, jfr. I den forbindelse må det avklares og dokumenteres hvorvidt det aktuelle området benyttes til lek i dag. Vi viser for øvrig til Miljøverndepartementets temaveileder "Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven" som finnes på departementets nettside www.planlegging.no.
- *Hensyn til natur- og landskapsverdier*. Ny bebyggelse må tilpasses landskapet. Bebyggelsens fjernvirkning må vurderes, og uheldig eksponering må unngås.
- *Friluftsinteressene* i området må kartlegges og ivaretas i planen.
- *Grønnstruktur*. Det må legges til rette for en hensiktsmessig grønnstruktur i planområdet som knyttes opp mot overordnet grønnstruktur på stedet. Bevaring av eksisterende og eventuell innføring av ny vegetasjon må vurderes.
- *Universell utforming*. Prinsippene for universell utforming må legges til grunn i utforming av gang og sykkelveien. Vi viser til Miljøverndepartementets temaveileder "Universell utforming og planlegging etter plan og bygningsloven (plandelen)" som finnes på departementets nettside www.planlegging.no, og Kommunalteknisk forenings hefte "Universell utforming og reguleringsbestemmelser".
- *Særlige hensyn i kystsonen*, jfr. RPR for Oslofjorden. Naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier i kystsonen skal forvaltes som en ressurs av nasjonal

betydning. Kystsoneplanen for Østfold har bl.a. som målsetting at det som hovedregel ikke skal foretas bygningsmessige inngrep i områder som er synlige fra sjøen. Dette prinsippet må legges til grunn i planarbeidet. 100-metersbeltet langs sjøen skal som hovedregel skjermes for alle typer utbygging.

- *Særlige hensyn ved vann- og vassdrag*, jfr. RPR for verna vassdrag. Områder nærmere vann og vassdrag enn 100 meter skal som hovedregel skjermes for alle typer utbygging.
- *Grunnforhold*. De stedlige grunnforholdene må undersøkes og hensyntas i planleggingen. Bebyggelse på rasfarlige områder må unngås med mindre det kan skaffes tilfredsstillende sikring.
- *Flomfare*. Risiko for flom må vurderes, og planen må utformes slik at skade så langt det er mulig unngås.

Kulturminner
Saken har vært forelagt fylkeskonservatoren som vil uttale seg i eget brev.

Planframstilling
Reguleringskart og bestemmelser må utarbeides i samsvar med MDs veiledningsmateriell. Vi viser i denne forbindelse bl.a til Miljøverndepartementets veileder *"Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og digitalt planregister"* og *"Plankartsiden"* som finnes under departementets nettside www.planlegging.no. – "Veiledning om plan- og bygningsloven med forskrifter". Reguleringskart og formålskoding skal utformes i henhold til siste SOSI-standard. Data for karttemaene skal leveres i riktig koordinatsystem (EUREF89) og karttemaene bør være vektorisert.

Reguleringskartet må påføres en målsatt målestokkslinjal slik at avstander kan leses uavhengig av forstørrelse. Skriftstørrelsen skal være godt lesbar.

Vi forutsetter også at planen følges av en planbeskrivelse, jfr. plan- og bygningslovens § 4-2. Det må være samsvar mellom plankart og bestemmelser.

Vi har ingen videre innspill på det nåværende tidspunkt, men forutsetter at vi får planforslaget til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av

Elin Tangen Skeide	Erik Vitanza
fylkesplansjef	Rådgiver

Kopi til:

Statens vegvesen Region øst	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Fylkesmannen i Østfold	Postboks 325	1502	MOSS

Statens vegvesen

Spydeberg kommune
Stasjonsgt. 35
1820 SPYDEBERG

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst	Ingunn Skei - 69243563	2013/121405-010	14/313-10	06.06.2014

Detaljregulering - gang- og sykkelveg Granodden - Hallerudstranda - Varsel om oppstart av planarbeid samt offentlig ettersyn og høring av planprogram

Vi mottok varsel om oppstart av planarbeid, samt offentlig ettersyn og høring av planprogram, i e-post 28. april 2014. Formålet med planarbeidet er ny gang- og sykkelveg langs fylkesveg 202 mellom Granodden og Hallerudstranda ved Lyseren, en strekning på ca. 1,1 km. Planen er en videreføring av allerede påbegynt planarbeid for gang- og sykkelveg mellom Hovin skole og Granodden, en strekning på 7,3 km. Vi har også uttalt oss til tilsvarende planarbeid i området i 2012.

Vi ser at gang- og sykkelvegen planlegges med rekkverk som trafikkskille, framfor grøft med 3 meters bredde. Det påstås at rekkverk er en trafikksikker løsning på denne strekningen, noe er vi uenige i. Vi presiserer at rekkverk er et faremoment i seg selv. Det bør bare settes opp om det er farligere å kjøre ut av vegen enn inn i rekkverket. Dette ble også presisert uttalelsen til detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.202 mellom Hovin skole og Granodden. Rekkverk utgjør en skaderisiko både for bilister, syklister og ikke minst for MC-trafikanter.

Vi kan akseptere rekkverk kun på kortere strekninger. Dersom vi mottaker et planforslag til offentlig ettersyn, der hovedløsningen er rekkverk langs gang- og sykkelvegen, vil vi vurdere å fremme innsigelse til planforslaget.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Værftsgate 7
1511 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Vi har i tidligere uttalelser til gang- og sykkelveg langs fv.202 sagt at vi godkjenner 2,5 m asfaltert bredde på gang- og sykkelvegen. Dette begrunner vi med at trafikkmengden på gang- og sykkelvegen trolig vil være svært lav, mindre enn 15 gående og 15 syklende per dimensjonerende time. Vi har ingen føringer med tanke på trasévalg, men ønsker minst mulig kryssinger av fylkesvegen.

Ta gjerne kontakt for diskusjon for å komme fram til en god faglig løsning.

Seksjon for plan og trafikk
Med hilsen

Beate Ertresvåg Myklevoll
Beate Ertresvåg Myklevoll
overingeniør

Ingunn Skei
Ingunn Skei

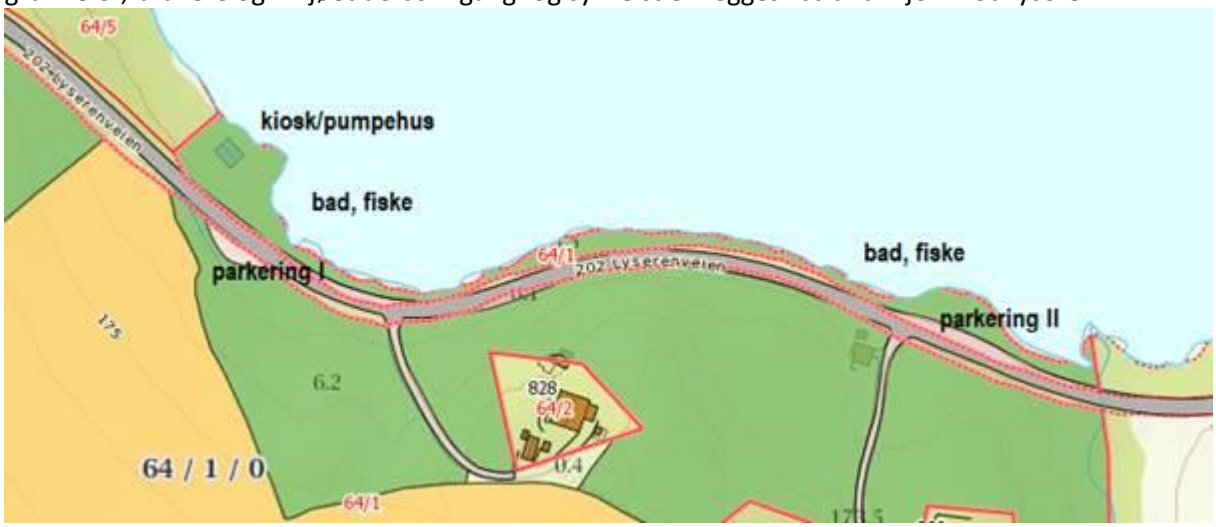
Kopi: Østfold Fylkeskommune
Fylkesmannen i Østfold

Fra: Kari Kirkerød <kari.kirkerod@anti-oxidanten.no>
Sendt: 15. juni 2014 19:58
Til: Spydeberg Servicetorget
Kopi: 'Lisbet Baklid'; katharina_kirkerod@hotmail.com; Bente Sand
Emne: Høringssvar gang- og sykkelsti Granodden - Hallerud

Til Spydeberg kommune v/Lisbet Baklid og Bente Sand

Høringssvar fra 64/1 Lystad på planarbeid gang- og sykkelsti mellom Hallerud og Granodden.

Når det gjelder 64/1 berøres grunneier uansett hvilken side av fylkesvei 202 som får gang- og sykkelsti. Vi ønsker å informere om arealenes bruk/innhold og avslutningsvis vår anbefaling med konsekvenser for grunneier, brukere og miljøet dersom gang- og sykkelstien legges i strandlinjen mot Lyseren:



Kart viser grensen mot Hallerud Bad ved 64/5 og hele området på 64/1 på begge sider av fylkesvei 202 fram til grensen mot 65/2. Hele strandlinjen har kreps som høstes når bestanden tillater det, eventuell utfylling med steinmasser vil ha negative konsekvenser for krepsebestanden i Lyseren.

Grunneier 64/1 Lystad har i flere generasjoner benyttet strandlinjen for ekstrainntekt i tillegg til gårdsdriften. Område 64/5 har tidligere vært en del av 64/1 og benyttet til dansegulv som var bygget utover Lyseren, fram til området ble regulert for å inngå i Hallerud bad som statlig sikret friluftsområde var området benyttet til bord og stoler knyttet til kiosk/gatekjøkken. Gjenværende område rundt kiosk ble etter dette sterkt redusert og ytterligere beskjæring av området vil ha konsekvenser for planlagt drift på området.

Området ved kiosk/pumpehus har parkering på andre siden av veien (parkering I). Grunneier har planer for bruk av strandområdet rundt kiosk/pumpehus som avventer sikring av området i samarbeid med Vegvesenet på strandsiden med rekkverk/port slik at hele innersvingen sikres mot uforutsette hendelser på fylkesveien. Området i innersvingen er grunn sandstrand. Planarbeidet tar høyde for at gående og bevegelseshemmede skal ha adgang til området. Strandområdet har tradisjoner for både arrangementer og rekreasjon som bad og fiske, kano/kajakk med grei adkomst nær parkering.

Eventuell utfylling av steinmasser i området fra innersvingen utenfor 828 og fram til parkering II vil ha negativ konsekvenser for krepsebestanden. Grunneier har behov for tilgang til hele strandlinjen fra land

og gang/sykkelvei langs land kan ikke bruke hele bredden. Med hensyn til trafikksikkerhet er det ikke hensiktsmessig å krysse fylkesvei 202 i svingen ved 828.

Område ved parkering II brukes både til bad, fiske og kajakk/kano med lett adkomst fra parkering.

Oppsummering og anbefaling for videre planarbeid:
Vi anbefaler at hele strandlinjen i 64/1 spares i det videre planarbeid med gang- og sykkelvei mellom Hallerud og Granodden.

Strandlinjen har lang tradisjon for bruk til ekstra inntekter for grunneier 64/1, eventuell bruksendring/utbygging av strandlinjen vil ha negative konsekvenser for krepsebestanden og brukere av området ønsker nærhet til parkering.

Ved å legge gang- og sykkelvei i sin helhet på andre siden av veien, dvs mot fjellsiden langs 828, vil siktbarheten bedres for trafikksituasjonen og utbygging av området kan kompenseres grunneier uten store bruksmessige konsekvenser.

Grunneier 64/1 er positiv til en dialog om å avstå areal til gang- og sykkelsti som ikke berører strandlinjen på 64/1. Grunneier 64/1 er åpen for dialog om kompensasjon for området som må avgis ved delvis makeskifte med 64/5, makeskifte vil gi større plass rundt kioskområdet og kommunens kostnader ved gang- og sykkelvei kan reduseres. Spydeberg kommune har forpliktelser om å sette opp gjerde mellom statlig sikret friluftsområde på 64/5 og 64/1, grunneier har forespurt kommunen om dato for når gjerdet blir satt opp. Eventuelt makeskifte bør samordnes med oppsetting av gjerdet.

Med vennlig hilsen

Katharina Kirkerød, Kari Kirkerød og Eva Kirkerød.
Lystad Gård, Spydeberg

NORSK
MARITIMT MUSEUM

SPYDEBERG KOMMUNE
09 JUL 2014
Ark sak ID: 14/615 | Dok.nr: | Arkiv:

Østfold fylkeskommune
Postboks 220
1702 Sarpsborg

Spydeberg kommune
Stasjonsgata 35
1820 Spydeberg

Deres ref. Vår ref. 2014063 Dato: 7. juli 2014

Vedrørende detaljregulering, gang og sykkelveg Granodden-Hallerudstranda i Spydeberg kommune-

Bakgrunn: I forbindelse med ny gang og sykkelvei åpnes det for utfyllinger i Lyseren i detaljreguleringsplanen for området. Spydeberg kommune bestilte arkeologisk befaring i henhold til kulturminnelovens § 9 i epost av 5. mars 2014 og kontrakt for gjennomføring ble inngått 5. mai 2014. NMM gjennomførte befaringen 2. juli 2014.

Befaringen ble foretatt ved en besiktigelse av strandområdet mellom Lyseren og fylkesvei 202. Det aktuelle utfyllingsområdet består av fjell i dagen og steinur i vannkanten i tillegg til noen bløtere områder med mudder og siv. Det ble sondet i de bløte områdene uten at det påtruffet båter, båtdeler eller annet kulturhistorisk materiale.

Etter befaringen har NMM ingen merknader til planen. Undersøkelsesplikten i henhold til kulturminnelovens § 9 anses som oppfylt.

Vennlig hilsen
Norsk Maritimt Museum

Tori Falck
Områdeansvarlig

Morten Reitan
Arkeolog

Post- og besøksadresse
Bygdøynesveien 37
NO-0286 OSLO

Telefon
+47 24 11 41 50
Telefaks
+ 47 24 11 41 51

E-postadresse
fellespost@marmuseum.no

Kontonummer
6038 05 42040

Foretaksregisteret
NO 981 518 284

Hafslund Nett Øst

Deres dato
28.04.2014

Vår dato
11.09.2014

Deres referanse
14/313-10/BSN 65/20

Vår referanse
24-4898

Spydeberg kommune
v/Bente Sand

Vår saksbehandler
Vidar Martiniussen

Kopi til
Lisbet Baklid

DETALJREGULERING GANG- OG SYKKELVEI GRANODDEN - HALLERUDSTRANDA, SPYDEBERG

Viser til oversendte varsel om oppstart av arbeid med **Detaljregulering gang- og sykkelvei Granodden - Hallerudstranda.**

Hafslund Nett Øst (tidligere Fortum Distribution AS) har områdekonsesjon i det omtalte reguleringsområdet. Det tas forbehold om at utbygger må dekke utgiften med eventuell flytting av vårt nett som kommer i konflikt med utbyggingen. Skal det graves nær eksisterende kabler, vil Geomatikk (tlf. 09146) etter forespørsel påvise kablene.

Vårt nett er vist i vedlagt kart, hvor nettstasjon er angitt med en rød firkant, høyspent luftnett med rød strek og lavspent nett med blå strek. Kabel og luftledning angis med henholdsvis stiplet og heltrukket linje.

Det bemerkes at våre kart ikke inneholder oversikt over gatelys, dette gjelder både master, kabler og luftlinjer da disse ikke eies av Hafslund Nett Øst.

Tiltak som forringer adkomst til nettanlegg, inngrep i terrenget som minsker kabeloverdekning eller høyde til kraftledning over terreng, og andre tiltak som fører til forskriftsbrudd må ikke iverksettes.

Det generelle byggeforbudsbeltet langs kraftledning (1-24kV) er 6 meter fra hver av ytterfasene på linjen til nærmeste bygningsdel(FEF § 6.4). Vi minner også om reglene som gjelder for bruk av anleggsmaskiner i nærheten av høyspent luftlinjer, og ber utbygger om å rette seg etter disse (FELLES INSTRUKS FOR ENTREPRENØR, ARBEID NÆR SPENNINGSFØRENDE ANLEGG)

Med vennlig hilsen
Hafslund Nett Øst AS

Vidar Martiniussen
Asset Manager AMD

Vedlegg: Kartutsnitt

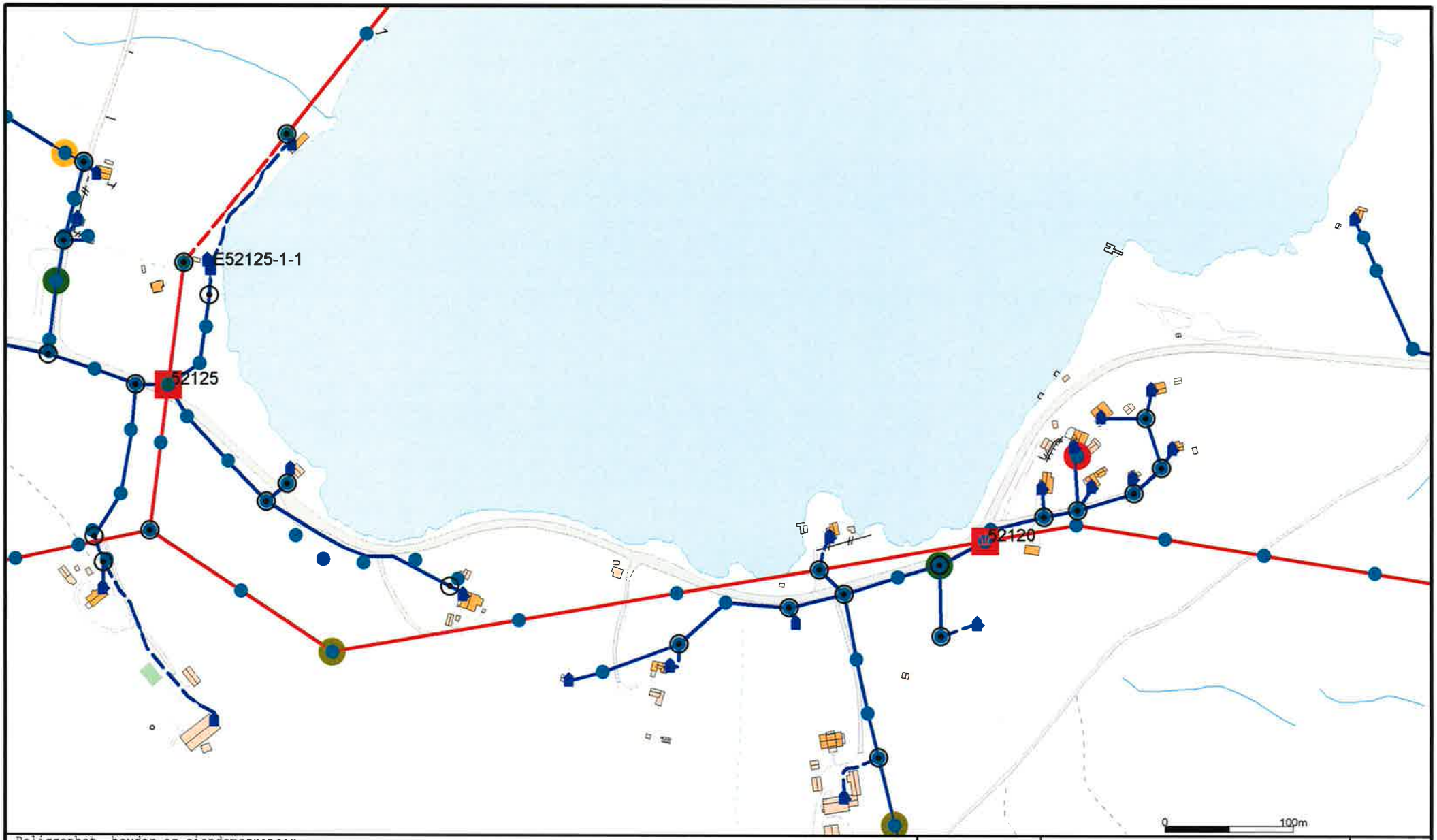
Postadresse
Hafslund Nett Øst AS
P.O.Box 124
N-1713 Grålum

Hovedkontor
Rådmann Siras vei 1
1712 Grålum

Internett
www.hafslundnettost.no
kundeservice.nett@hafslund.no

Telefon
06911
Telefaks
+47 69 97 35 99

Foretaksregisteret
NO 979 904 371 MVA
Brønnøysund



Beliggenhet, høyder og eiendomsgrenser
må oppfattes som orienterende.

Hafslund Nett Øst

Granodden - Hallerudstranda

Dato: 2014.09.11
Sign: martivid

N

Målestokk
1:4000

NOTAT OM SYKLING

SPYDEBERG – HALLERUDSTRANDA

- en del av utredningsarbeidet for ny gang- og sykkelvei

Hovin skole – Granodden langs fylkesvei 202

Utarbeidet av:

NATUR, UTVIKLING & DESIGN

Dato: 15.09.2013.

Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN **3**
ULIKE FORMER FOR SYKLING **3**
TRAFIKKMENGDE **4**
ULYKKESFREKVENS **4**
FARTSGRENSE OG VEISTANDARD **5**
ALTERNATIVE RUTER OG DISTANSER **5**
KONKLUSJON **6**

Vedlegg 1 Temakart sykling Hovin skole – Hallerudstranda

Bakgrunn

Komité for miljø, plan og teknikk har i møte 29.08.2013 anmodet om en redegjørelse av eksisterende og mulige løsninger for sykling fra Spydeberg tettsted til Hallerudstranda. Dette er en del av planarbeidet for ny gang- og sykkelvei langs fylkesvei 202, Hovin skole – Granodden.

En ny gang- og sykkelvei langs fylkesvei 202 Hovin skole – Granodden, har som formål:

- å bedre trafikksikkerhet for gående og syklende mellom Spydeberg tettsted og Lyseren.
- å bedre fremkommeligheten for gående og syklende mellom bosted og skole i Spydeberg langs fylkesvei 202.
- å bedre mosjonsnettet for rekreasjonssyklister, joggende og gående i Spydeberg.

Ved vurdering av alternative ruter er det utarbeidet et temakart for å visualisere og kartfeste ulike alternativer mellom Hallerudstranda og Spydeberg, se vedlegg 1. Ut fra målsettingene for en ny gang- og sykkelvei er det i temakartet tatt med ulike muligheter for rundruter øst for fylkesveien også. Disse er i mer eller mindre grad alternativer til å komme seg til Hallerudstranda fra ulike steder i Spydeberg. Noen av dem er omveier, men det er i denne kartleggingen tatt utgangspunkt i ulik motivasjon og syklingsmetode. Dessuten er det tatt utgangspunkt i:

- at noen etapper av gang- og sykkelveien kan blir realisert før andre etapper.
- at det kan være mulig å opparbeide forbindelser mellom eksisterende veinett som for eksempel skogsbilveier eller annet.

Hallerudstranda og Granodden er to opparbeidede badeområder i Spydeberg. Hallerudstranda er tilrettelagt med en større parkeringsplass og større strandområde. Begge har beliggenhet nord i Spydeberg, dvs. nær grensen mot Enebakk i Akershus. Det er videre nær kommunegrensa til Hobøl, og Tomter tettsted er ca. 6 km fra Hallerudstranda.

Ulike former for sykling

Sykling kan utføres på flere måter:

1. terrengsykling på stier, grusveier og lignende, med sykkel egnet til røffere bruk
2. vanlig sykling på asfaltert vei og gang- og sykkelvei, med racersykkel eller bysykkel
3. kombinasjon av de to foregående måtene å sykle på, med sykkel til fleksibel bruk

Sykling utføres med ulike motivasjon:

- fra landeveissykling for rekreasjon og mosjon
- trening på racersykkel på asfaltert vei
- terrengsykling med ønske om allsidig muskelbruk og balansetrening i varierende terreng

Den første motivasjonsgruppen er mosjonistene i alle aldre, både alene, i familie og sammen med andre. De sykler etter behov/ønske og evne, for eksempel 5-15 km av småbarnsfamilier. De to siste gruppene er treningsmotiverte, men de trener på hvert sitt vis. Racergruppen på trening finner man alltid på asfaltert vei; i dette tilfelle høyst sannsynlig på fylkesveiene. Fylkesvei 202 er mye brukt av racersyklister som sykler flere mil med høy sykkelhastighet, for eksempel 10 mil. Terrengsyklistene kan i ulik grad kombinere terrengsyklingen med nødvendige, kortere mellometapper på asfaltert vei. De sykler dermed i mindre grad på asfaltert vei, der det er blandet trafikk med motorkjøretøyer.

Ved vurdering av alternativer for sykling til Hallerudstranda må det derfor tas utgangspunkt i at syklister er svært forskjellige. Alle typer syklister kan ønske å sykle mellom Spydeberg og Hallerudstranda, men racersyklistene er først og fremst på gjennomfart og stopper sjeldnere på treningsøkten for å bade. Syklister med hund eller tilhenger for barn vil i de fleste tilfeller ønske gang- og sykkelvei fordi det er enklest og tryggest å sykle der framfor grusveier, stier eller blandet trafikk på bilvei.

Trafikkmengde

Ved vurdering av egnethet for sykling er trafikkmengde av motorkjøretøyer viktig. Dette måles i årlig døgntrafikk (ÅDT), som betegner middel døgntrafikk av motorkjøretøyer gjennom året. Alle fylkesveiene i Spydeberg nord for Skulberg-gårdene har lav trafikkmengde. Ser man bort fra fylkesvei 202 og fylkesvei sør for Hovin kirke, er trafikkmengden svært, svært lav. ÅDT på fylkesveiene vest for fylkesvei 202 er bare 93-109. På fylkesvei 233 er ÅDT på store deler av strekningen 235, og mellom Hovin kirke og Spydeberg tettsted er ÅDT 633.

Tabell 1. Oversikt over årlig døgntrafikk (ÅDT) i 2013. Kilde: Statens vegvesen.

Veibetegnelse	Strekning	ÅDT
Fylkesvei 201	Amundrød/kryss med fv. 202 – Svenneby gård	93-109
Fylkesvei 202	Skulberg – riksvei 120 i Hobøl	1250
Fylkesvei 203	Hovs plass/krysset mellom fv.203 og 202 – kommunegrensa mot Hobøl	93-109
Fylkesvei 231	Holli - Godheim	197
Fylkesvei 233	Hovin kirke – Spydeberg brannstasjon	633

Ulykkesfrekvens

Ved vurdering av egnethet vurderes også ulykkesregistreringen. Det er i følge vegdatabasen til Statens vegvesen ingen registrerte ulykker på fylkesvei 201, 203 og 231. På fylkesvei 233 er det lavere ulykkesfrekvens og mengde enn på strekningen fylkesvei 202.

På strekningen Hovin skole – kryss med riksvei 120 i Hobøl er det registrert 54 ulykker. Syklister og/eller fotgjengere/akere er registrert i 11 av dem, og av disse medførte dette lettere skader i 9 av tilfellene og alvorlig skade i 2 av tilfellene. Dette betyr at 43 av dem er ulykker med kun MC eller annet motorkjøretøy innblandet, tabell 2.

Tabell 2. Ulykker med personskade i trafikken på fylkesvei 202, Hovin skole – kryss med riksvei 120 i Hobøl. Periode: 01.01.1986-31.12.2012. Kilde: Nasjonal vegdatabank, Statens vegvesen.

Type skade	Antall personer	Type ulykke
Antall drepte	5	2 bilulykker
Antall meget alvorlig skadet	3	3 bil og MC-ulykker
Antall alvorlig skadet	13	Alle typer
Antall lettere skadet	55	Alle typer

De kommunale og private veiene i det vurderte området har lavere trafikkmengde enn fylkesveiene generelt, men det er ikke foretatt målinger for disse veiene.

Fartsgrense og veistandard

Fartsgrense er et viktig kriterie for egnethet for syklister ved blandet trafikk på bilvei. Fartsgrensen på fylkesveiene 201,203, 231 og 233 på strekningene nevnt over er 60 og 80 km/t. Veibredden er noe varierende, men 4 – 6 meter er vanlig standard. Dekket er grus med asfalt på enkelte strekninger. Det forekommer ujevnheter i veibanen. Sykkelfremkommelighet vurderes som god.

Alternative ruter og distanser

Alternative egnede ruter må vurderes ut fra distanse. Det er flere eksisterende muligheter for sykling til Hallerudstranda fra Spydeberg tettsted og nordlige deler av Spydeberg, se tabell 3 og vedlegg 1.

Tabell 3. Eksisterende sykkelrutemuligheter Spydeberg - Hallerudstranda

Type veier	Beskrivelse av strekning	Lengde (km)
Fylkesvei	Fylkesvei 202 Hovin skole - Hallerudstranda	Ca. 8,5
Fylkesveier og skogsbilvei/ privat vei	Fv. 202 Hovin skole – krysset fv.202/203 – fv. 203 til skogsbilvei markert alternativ 1 i temakartet – fv. 201 – fv. 202	Ca. 8,4
Fylkesveier, kommunale vei og skogsbilvei/privat vei	Fv. 202 Hovin skole – sving venstre ved Dingstad – alternativ 4 markert i temakartet – fv. 203 – alternativ 1 markert i temakartet – fv. 201 – fv. 202	Ca. 8,4
Kommunale veier, fylkesvei og skogsbilvei/privat vei	Alternativ 2 og 3 ut fra Spydeberg (markert i temakartet) – fv. 203 – alternativ 1 markert i temakartet – fv. 201 – fv. 202	Ca. 9,1
Fylkesvei, kommunal vei og skogsbilvei/privat vei	Fv. 233 fra Hovin skole – alternativ 3 markert i temakartet – fv. 203 – alternativ 1 – fv. 201 – fv. 202	Ca. 9,5
Fylkesvei og skogsbilvei/ privat vei	Fv. 202 fra Hovin skole – fv. 203 – alternativ 5 i temakartet – fv. 201 – fv. 202	Ca. 8,1 km

Ved sykling langs fylkesvei 202 er avstanden fra Hovin skole nord i Spydeberg tettsted til Hallerudstranda ca. 8,5 km. Fem alternativer for sykling på eksisterende veinett fra samme start og ende har en distanse på ca. 8,1 – ca. 9,5 km.

For alternativ 4 og 5 gjelder at ca. 300 m av traseen bør ryddes for å gi bedre plass for syklister da dagens standard er gjenvokst kjerrevei litt bredere enn sti.

For alternativ 1 gjelder at ca 100 meter av strekningen kan repareres for regnskader, eller så delvis går man med sykkelen de samme meterne.

Vedlegg 1 viser en ny mulig tursti/-veitrase fra området ved Sandås til Amundrødveien/alternativ 5. Denne ruta har en avstand fra Hovin skole- Holli – Sandås- ny trase – Amundrud – fv.202, på til sammen ca. 9 km. Det finnes flere muligheter mellom Holli

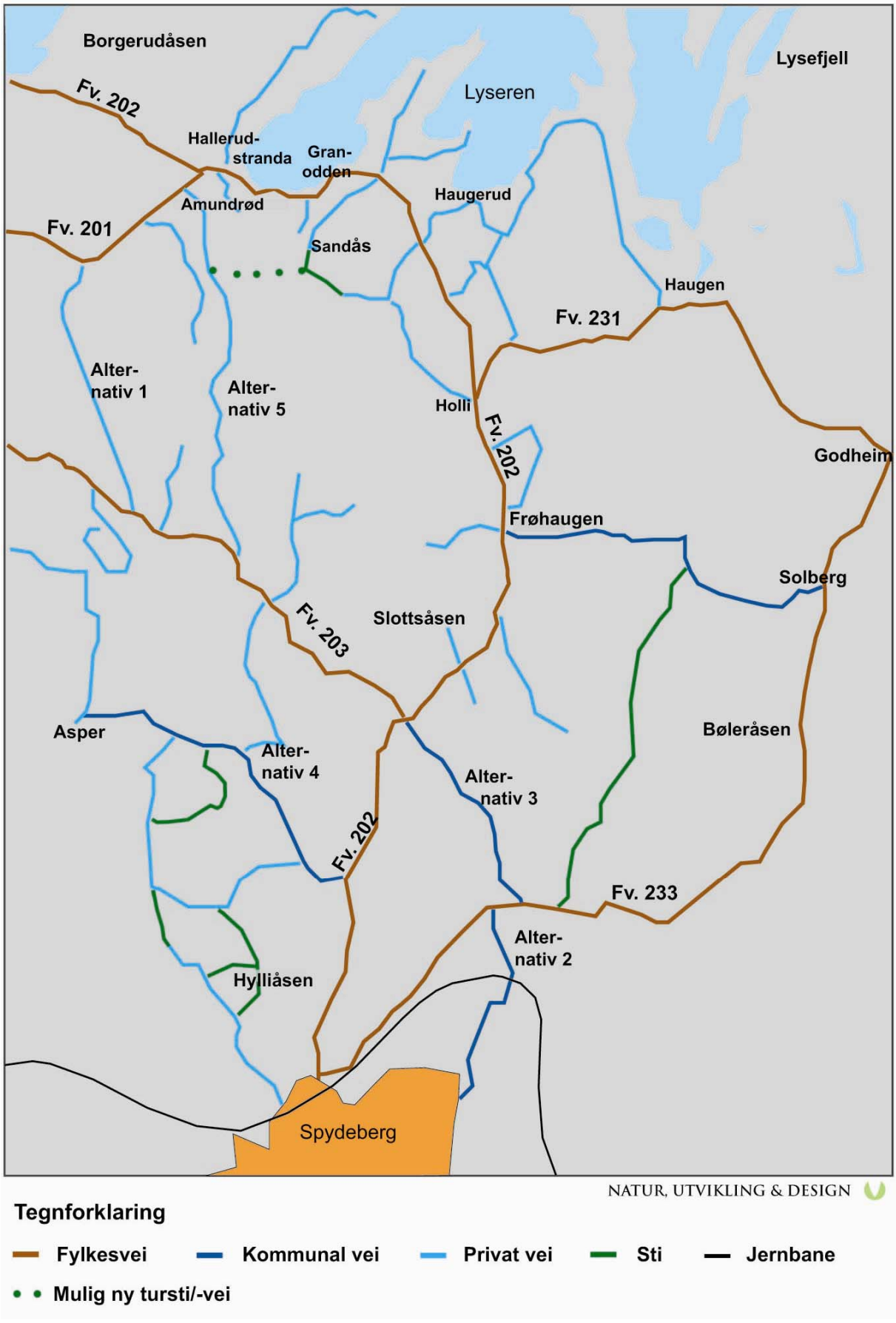
og Granodden til å koble seg på den samme eventuelle nye sykkeltraseen med samlet avstand Hovin skole – Hallerudstranda, ca. 10-11 km, se vedlegg 1.

Andre alternativer for syklister som satser på større og/eller lengre utfordringer, er for eksempel fra Spydeberg tettsted:

- Fv. 233 – sti vest for Bøleråsen – Frøhaugen – Holli – Sandås – Granodden – Hallerudstranda
- Fylkesvei 233 – Godheim – Fv. 231 til Haugen – privat vei over Haugerud – Sandås – Granodden – Hallerudstranda
- Vei og sti over Hylliåsen – alternativ 4 i temakartet – fv. 203 – alternativ 1 i temakartet – fv. 201 – fv. 202 - Hallerudstranda

Ingen av alternativene er merket med sykkelrute, men noen av stiene er merket. Rutene er ganske lette å følge med kart og kompass og/eller GPS.

Konklusjon

Ut fra trafikkmengde, fartsgrense, avstand, veistandard og ulykkesmengde eksisterer det gode alternativer for sykling på strekningen Spydeberg – Hallerudstranda på eksisterende veinett. Noen av dem har ikke like god standard som en god gang- og sykkelveg, hvilket har betydning ved sykling med barnetilhenger, og for barn og lettere mosjonister. Alternativene har vesentlig lavere trafikkmengde og ulykkesfrekvens enn fylkesvei 202. For fem alternativer er det er omtrent lik distanse som ved å følge fylkesvei 202. Videre er ikke de fem alternativene merket hvilket gjør de noe mindre tilrettelagte.

VEDLEGG 1 TEMAKART SYKLING HOVIN SKOLE – HALLERUDSTRANDA