



01202303, Østenfor panorama - dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
62/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	18.08.2026

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalg for plan og utvikling tar ikke klagen til følge og fastholder vedtak i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.06.2026, sak 50/2026.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.

Vedlegg

- 1 Klage
- 2 Saksprotokoll 01202303, Østenfor panorama - dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Ny behandling
- 3 01202303, Østenfor panorama - dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Ny behandling
- 4 Revidert dispensasjonssøkand.pdf
- 5 Uttalelse fra Buskerud Fylkeskommune

Saksopplysninger

Kommunen fikk mai 2026 søknad fra Proptimize AS om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for å kunne realisere et fremtidsrettet boligprosjekt. Derfor ble det søkt om dispensasjon fra 2 punkter i reguleringsbestemmelser.



Figur 1. Oversiktskart

Det er søkt om dispensasjon fra punkt 3.1.1, Parkeringskrav.

- Gjeldende bestemmelse: 1,5 parkeringsplasser per leilighet
- Søknad om dispensasjon: Reduksjon til 1 parkeringsplasser per leilighet.

Det søkes også om dispensasjon fra punkt 3.1.2 som stiller krav til maks 39 boenheter innenfor område BB1. Det er ønskelig å fjerne dette kravet til maks antall boenheter.

Administrasjonen fant at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunedirektørens innstilling var at dispensasjon gis med vilkår:

- Det skal være minst 1 parkeringsplass per boenhet
- Alle beboere skal signere avtale om fordelingsordningen ved innflytting

Saken ble lagt til behandling i Hovedutvalg for plan og utvikling i møte den 09.06.2026.

Søknad ble innvilget delvis. Det ble gitt dispensasjon fra krav om maks. antall enheter.

Samtidig ble det satt vilkår om fortsatt 1,5 parkeringsplass per boenhet.

Overordnet plan:



Figur 2. Overordnet plan er kommunedelplan Nesbyen, planID 00201201. Gjeldende reguleringsplan er Østenfor Panorama, planID 01202303

Gjeldende plan for området er detaljreguleringsplan Østenfor panorama vedtatt 05.09.2024, planID 01202303. Hovedformål med detaljreguleringsplanen er å etablere leiligheter, samt tilrettelegge for et mindre sportshotell innenfor området.

Mesteparten av planområde (ca. 6,2 daa) foreslås regulert til boligformål (blokkbebyggelse). Reguleringsbestemmelser tillater inntil 39 enheter innenfor området. Ca. 0,24 daa foreslås regulert til hotell/overnatting. Det kan bygges inntil 10 enheter.

Bestemmelser

3.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

Område for blokkbebyggelse, %BYA = 35%, maks mønehøyde og gesimshøyde er 21,0 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det kan bygges inntil 39 enheter innenfor området.

Leilighetsbebyggelsen skal deles opp i tre selvstendige bygninger og det skal være minimum 10 meter avstand mellom bygningene. Dette for å sikre lysinnslipp for bakenforliggende områder.

70 % av BB1 kan bebygges med totalt inntil 7 etg. og 30 % av BB1 skal ikke bebygges med mer enn totalt inntil 5 etg.

(..)

PARKERING

- *Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet*
- *Hotell. 1 p-plass pr. 3. hotellseng*

Begrunnelse

Det heter i søknaden:

Østenfor Panorama er planlagt som et moderne, livsløpsvennlig boligprosjekt med universell utforming, heis og gode fellesarealer. Prosjektet er rettet mot faktiske boligbehov i Nesbyen, herunder mindre husholdninger, førstegangskjøpere og eldre.

For å kunne tilpasse prosjektet til etterspørselen i markedet og sikre en hensiktsmessig og bærekraftig utvikling av eiendommen, er det behov for begrenset fleksibilitet innenfor de gitte reguleringsrammene.

Prosjektet legges til grunn med minimum 1 parkeringsplass per boenhet innenfor planområdet. Parkeringsløsningen er tilpasset prosjektets målgrupper og forventet bilhold, og vurderes å gi tilstrekkelig kapasitet til å dekke parkeringsbehovet for de aktuelle målgruppene prosjektet er rettet mot, uten å belaste omkringliggende områder.

Det etableres en bildelingsordning som supplement til parkeringsløsningen. Minimum ett ladepunkt per to parkeringsplasser ved ferdigstillelse.

Høring

Søknaden ble sendt på høring til berørte naboer og Buskerud fylkeskommune som myndighet for fylkesvei 2908. Det har kommet uttalelse fra Buskerud fylkeskommune. Fylkeskommunen har forståelse for tiltakshavers ønske om å øke antall boenheter, særlig med Nesbyens behov for boliger etter uværet Hans- høsten 2023. Fylkeskommunen vurderer det som positivt at det ønskes å redusere parkeringskravet fra 1,5 til 1,0 per leilighet, samt at alternative mobilitetsløsninger vurderes, herunder bildeling. Fylkeskommunen stiller derimot spørsmål om dispensasjon er det mest hensiktsmessige prosessvalget for det omsøkte tiltaket. Fylkeskommunen viser til at en dispensasjon ikke endrer arealformål eller planbestemmelser for området. Dersom det ønskes å endre bestemmelsene i reguleringsplanen Østenfor panorama anbefales det å gjennomføre en mindre endring jf. plan og bygningsloven § 12-14.

Høringsinstansen anbefaler i tillegg at kommunen bruker maksimumskrav fremfor minimumskrav for parkering. Skiftet fra minimumskrav til maksimumskrav for parkering er en sentral del av moderne, bærekraftig byplanlegging. Dette grepet anbefales ofte for å redusere bilavhengighet, fremme bedre arealutnyttelse, gi økt fleksibilitet til utbygger, bidra til bedre markedstilpasning og ev. lavere bygge kostnader.

Kommentar: uttalelsen tas til orientering. Råd fra fylkeskommunen om at man i denne saken bør velge planendring i stedet for dispensasjon er i tråd med kommunens og det politiske utvalgets standpunkt i tidligere behandling i saken.

Administrasjonen kunne ikke se at interesser til andre regionale myndigheter er berørt i saken. Derfor er ikke søknaden sendt på høring til andre regionale myndigheter.

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12

Det fremgår av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Det aktuelle området er et utbygd område. Det er ingen registreringer av viktige naturtyper eller vernede naturarter i naturbase. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Kommunen kan ikke se at det foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av dispensasjon.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

Det forventes ikke vesentlig økning av belastning på naturmangfold som følge av tiltaket.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at de naturmangfoldlovens bestemmelser ivaretas med dette tiltaket.

Vurdering:

Søker Proptimize AS sendte den 06.07.2026 klage på vedtak den 09.06.2026. Vedtaket ble sendt til søker den 16.06.2026. Klagen er sendt innenfor 3 ukers frist, jfr. forvaltningslovens §29. Klager er part i saken og har følgelig adgang til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 28.

Klagen

Det er følgende ordlyd i klagen:

Vi viser til vedtak av 16.06.2026 i dispensasjonssøknaden for Østenfor Panorama. På vegne av tiltakshaver fremsettes det med dette klage på vedtaket. Begrunnelsen for klagen er et politisk vedtak på tvers av administrasjonens innstilling, og for øvrig tiltakshavers begrunnelse i dispensasjonssøknad. Vedlegger disp. søknaden og administrasjonens utredning.

Klagen er kortfattet. Det klages i grunn om at utvalget endret administrasjonens innstilling og at det endelige vedtaket er uforenlig med søkers begrunnelse.

Utvalget innvilget del av søknad som gjaldt krav om maks. boenheter i planområdet, men søknad om reduksjon av parkeringskrav fra 1,5 til 1,0 parkeringsplass per boenhet ble avslått.

Søkers begrunnelse er at det er ønskelig å tilpasse prosjektet til etterspørselen i markedet og sikre en hensiktsmessig og bærekraftig utvikling av eiendommen. Derfor er det behov for større fleksibilitet innenfor de gitte reguleringsrammene.

Trolig er det intensjon å bygge flere og mindre boenheter enn tidligere planlagt i planområdet. Derfor søkes det samtidig om dispensasjon fra krav om parkeringsareal 1,5 p-plass per boenhet. Det kan være for lite areal i planområdet for ekstra parkeringsplasser når antall boenheter økes. Som kompensasjon for færre parkeringsplasser per boenhet foreslår søker å pålegge beboere inngå avtale om bildelingsordning, Nobogo. Denne ordningen er ment til å bidra å redusere behov for sekundærbil.

Når dispensasjon fra krav om maks. boenheter ble innvilget, og det er fortsatt krav om 1,5 parkeringsplass per boenhet, kan det være en umulig oppgave å øke antall boenheter i planområdet og samtidig å innfri krav om antall parkeringsplasser per boenhet.

I behandling av dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven § 19-2 skiller man mellom det rettslige og det politiske handlingsrommet. Plan og bygningslovens § 19-2 sier at kommunen «kan» gi dispensasjon dersom begge vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Kommunen skal likevel gjøre en skjønnsmessig vurdering om dispensasjon skal gis. Her skal kommunen foreta en selvstendig og hensiktsmessighetsvurdering.

I saksutredningen vurderte administrasjon at vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Administrasjonen så også fordeler ved at det kan utvikles leiligheter som er bedre tilpasset markedets behov, bl. a. første gangs kjøpere og eldre. Administrasjonen anbefalte at søknaden innvilges med vilkår.

Hovedutvalg for plan og utvikling benyttet seg over det politiske handlingsrommet som plan- og bygningslovens §19-2 og endret administrasjonens innstilling. De fjernet vilkår om at boligkjøpere skal inngå avtale om bildeling. Samtidig avslo politikere del av søknaden om reduksjon av parkeringsarealkrav fra 1,5 til 1,0 plass per boenhet.

Krav om min. parkeringsareal på 1,5 plass per boenhet er i samsvar med gjeldende kommunedelplan Nesbyen, planID 00201201.

Administrasjonen ser ikke noen mangler eller saksbehandlingsfeil i vedtak den 09.05.2026 sak 50/2026. Plan og bygningslovens §19-2 sier at kommunen «kan» gi dispensasjon fra bl. a. planbestemmelser dersom vilkår for dispensasjon er oppfylt. Kommunen har likevel rom til egen skjønnsmessig vurdering av saken og har ingen plikt til å gi dispensasjon.

Oppsummering

Kommunen finner ikke nye momenter i klagen, som gjør at vedtak den 09.06.2026 om avslag dispensasjon fra reguleringsbestemmelser Østenfor Panorama burde omgjøres.

Administrasjonen anbefaler at *Hovedutvalg for plan og utvikling* ikke tar klagen til følge og fastholder vedtak fattet den 09.06.2026 i sak 50/2026.

Saken sendes videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig klagebehandling.