



## SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2026/5866-5  
Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund

### Til behandling i:

| Saksnr  | Utvalg                   | Møtedato   |
|---------|--------------------------|------------|
| 80/2026 | Utvalg for miljø og plan | 08.09.2026 |

## Reguleringsendring med forenklet prosess av detaljregulering for Utsikten Bråtan felt V og W - B2 og N1

### Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Utsikten Bråtan felt V og W som vist på plankart datert 27.05.2026 og med tilhørende bestemmelser datert 28.07.2026 godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

### Utvalg for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt.

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Utsikten Bråtan felt V og W som vist på plankart datert 27.05.2026 og med tilhørende bestemmelser datert 28.07.2026 godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

### Sammendrag

Forslag til planendring er utarbeidet av Enerhaugen arkitektkontor på vegne av tiltakshaver Fossveien 10 Utvikling AS. Endringen har til hensikt å muliggjøre fradeling av felt B2 inkludert parkeringskjeller, samt sikre at det allerede omsøkt tiltaket er i henhold til planen.

Foreslåtte endringer omfatter kun områdene ved felt B2 med tilhørende kjøreadkomst og parkering, samt støyskjerm.

## **Saksutredning**

### **1. Bakgrunn**

Bakgrunnen for foreslått reguleringsendring er ønske om fradeling av boligblokk med parkeringskjeller (felt B2). På vegne av tiltakshaver Fossveien 10 Utvikling AS søker Enerhaugen Arkitektkontor om mindre endring av reguleringsplan for Utsikten-Bråtan felt V og W, plan-ID: 5049020706. Reguleringsplanen er vedtatt 18.06.2013 og ble senere endret med reguleringsendring med enklere prosess 04.06.2025.

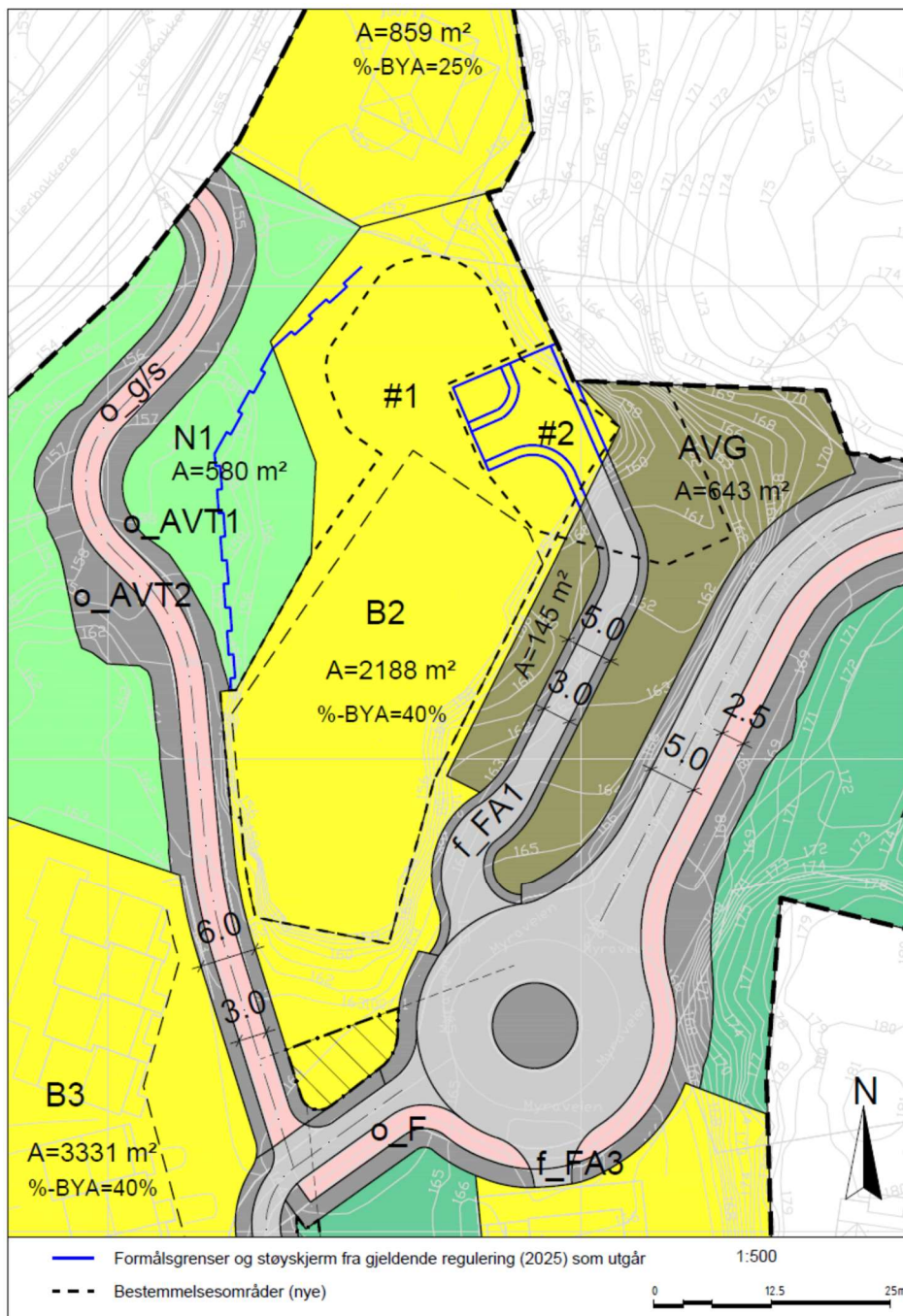
### **2. Beskrivelse og behov for endring**

Reguleringsendringen innebærer justeringer knyttet til boligbebyggelse felt B2, felles adkomst FA1 og tilliggende felt for annen veggrunn (AVG). Felt B2 utvides og avsettes med et bestemmelsesområde som avgrenser parkeringskjelleren. På den måten oppnår man at parkeringskjelleren kan fradeles sammen med boligblokka. Det avsettes også et bestemmelsesområde for å sikre snuplass på terreng før innkjøring i parkeringskjelleren. For naturområde N1 foreslås det justering av bestemmelser. Innenfor N1 tas symbolene for støyskjerm ut og erstattes med rekkefølgebestemmelse som sikrer at den etableres. De andre områdene i reguleringsplanen påvirkes ikke.

#### **2.1 Endring i plankart**

Plankartet er endret som vist under, der blå formålsgrenser langs tidligere veiformål og linje for regulering støyskjerm utgår. Etablering av støyskjerm sikres i bestemmelser.

Bestemmelsesområde som tillater parkeringskjeller er avsatt med #1, og bestemmelsesområde hvor det sikres etablering av snuhammer angis plankartet som #2.



Figur 1 Uttlipp viser revidert plankart der blå formålsgrenser og linje for regulering støyskjerm utgår fra gjeldende regulering.

## 2.2 Endring av reguleringsbestemmelser

I 2.2. Rekkefølgekrav er to rekkefølgekrav lagt til:

m) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2 skal støyskjerm på felt N1 og felt B2 være ferdig gjennomført.

n) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2 skal snumulighet innenfor bestemmelsesområde #2 være ferdig opparbeidet.

I 2.5. Parkering er bokstav b) er endret til:

*b) Parkeringsdekning for feltene B2, B3 og B4 skal løses felles på B2, B3, B4, f\_FA1 og AVG/AVT.*

I 3.1.3. Felt B2 er det satt bestemmelse om oppstillingsplass for brannbil er flyttet til felt N1. Bestemmelser er endret/lagt til for B2:

*f) Innenfor formålet tillates interne veier, parkering, snuplass og oppstillingsplass for brannbil utenfor byggegrenser.*

*g) I grensen mot eiendom gnr. 100 bnr. 17 og nedkjøring til parkeringskjeller langs N1, skal det anlegges skjerming, samt beplantning, samtidig med etablering av nedkjøring til parkeringskjeller.*

*i) Innenfor feltet tillates sykkelkur, parkeringskjeller, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, støttemurer og utvendige trapper utenfor byggegrense.*

*j) Innenfor feltet tillates oppføring av støyskjerm utenfor byggegrense. Støyskjermen skal være så lav som mulig og ha transparente felter som sikrer utsyn fra uteoppholdsarealer på felt B2.*

*k) Innenfor feltet mot felt B1 tillates oppføring av skjermende gjerde utenfor byggegrense.*

I 3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er det gitt tillatelse for etablering av sykkelkur er lagt til i bestemmelsen for annen veggrunn AVG og AVT, samt oppstillingsplass for brannbil:

*e) Innenfor annen veggrunn AVG og AVT, tillates det oppført parkeringsplasser og sykkelkur på terreng.*

*f) Innenfor FA1 og tilliggende annen veggrunn AVG og AVT tillates det oppstillingsplass for brannbil.*

I 3.3.1 Naturområde (N) er følgende bestemmelser er lagt til:

*e) Innenfor felt N1 tillates oppstillingsplass for brannbil for bebyggelse på felt B2. Oppstillingsplass for brannbil skal anlegges slik at den også kan anvendes til ballspill, men uten permanente hindringer for utrykningsbil. Oppstillingsplassen må skiltes som oppstillingsplass for brannbil.*

*f) Innenfor felt N1 tillates oppføring av støyskjerm på støttemur for uteoppholdsarealer på felt B2. Støyskjermen skal være så lav som mulig og ha transparente felter som sikrer utsyn fra uteoppholdsarealer på felt B2.*

I 5. Bestemmelsesområder er lagt til:

*§ 5-1. Bestemmelsesområde #1: Det tillates parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1.*

*§ 5-2. Bestemmelsesområde #2: Det skal sikres snumulighet for personbil på bakkenivå innenfor bestemmelsesområde #2.*

### **3. Merknader**

I forbindelse med høring av planendringen, i perioden 29.05 - 23.06.2025 mottok vi to uttalelser:

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 19.06.2026
- Buskerud fylkeskommune, 22.06.2026

Begge instansene vurderer det slik at endringene er begrensede og ikke medfører vesentlige konsekvenser for omgivelsene eller endrer planens overordnede struktur. De vurderer på samme måte som kommunen at endringen kan gjøres etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven 12-14 andre ledd.

Begge instansene uttaler at det er positivt at løsninger for parkering, adkomst og teknisk infrastruktur avklares innenfor reguleringsplanen, slik at behovet for dispensasjon reduseres og gjennomføringen blir mer forutsigbar. Samtidig forutsettes de at utforming av uteoppholdsarealer og støyskjerming ivaretar gode bokvaliteter.

### **4. Forholdet til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med arealformålet kommuneplanens arealdel, bolig.

Tidligere reguleringsvedtak er fra kommunestyre sak 45/2013, 18.06.2013, og endring i utvalg for miljø og plan sak 66/2025, 08.07.2025.

### **5. Vurderinger**

#### **5.1 Tilpassing av tiltak og plan**

Formålsgrensene mellom B2, FA1 og AVG justeres i planforslaget for å sikre at omsøkt parkeringskjeller ligger innenfor felt B2, og avsettes med boligformål. Parkeringskjelleren kunne vært tillatt under andre formål enn bolig, men målsendringen gjør at fradeling av boligblokk kan inkludere parkeringskjelleren i tråd med planen og dermed ikke betinger noen dispensasjon i delesaken. Med etablering av parkeringskjeller er parkeringsdekning også oppfylt for de øvrige feltene i planen, felt B3 og B4.

#### **5.2 Bruk av bestemmelsesområder**

De arealene som endres fra veiformål, avkjørsel med snuhammer og parkering, til boligformål tilføyes det bestemmelsesområder i plankartet. Bestemmelsesområdene angir hva som tillates og kreves over og under bakken. Det tillates parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal sikres snumulighet for personbil på bakkenivå innenfor bestemmelsesområde #2.

#### **5.3 Støyskjerm**

I gjeldende plankart er det tegnet en linje for støyskjerm på felt N1, naturområde grønnstruktur. I planendringen er symbolet tatt ut og erstattes med bestemmelser som

tillater støyskjerm, samt rekkefølgekrav som sikrer etableringen av den. Dette gjøres med den hensikt å bedre kunne tilpasse støyskjermen til bebyggelse og uteoppholdsarealene. Det er tatt inn rekkefølgekrav som sikrer støyskjerm og det forutsetter at støynivået i boliger og på utearealer fortsatt følger retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

#### **5.4 Barn og unge**

Planendringen endrer ikke forholdene for barn og unge i planområdet og hensynet anses i tråd med FNs barnekonvensjon som vurdert og sikret.

#### **6. Kommunedirektørens anbefaling**

Kommunedirektøren mener planendringen kan vedtas. De foreslåtte endringene legger til rette for at boligblokken som er byggesøkt og godkjent også kan fradeles uten dispensasjoner.

#### **Vedlegg**